UCHWAŁA NR XXI/171/12
RADY GMINY SUWAŁKI

z dnia 19 czerwca 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Płociczno-Tartak w gminie Suwałki.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281) art. 6 ust. 1 i art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z 2005 r. Nr 175, poz. 1462, z 2006 r. Nr 12, poz. 63, z 2007 r. Nr 75, poz. 493, Nr 80, poz. 541 i Nr 191, poz. 1374, z 2008 r. Nr 237, poz. 1657, z 2009 r. Nr 1, poz. 3, Nr 115, poz. 967 i Nr 157, poz. 1241, z 2011 r. Nr 163, poz. 981) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80 poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901) oraz Uchwały Nr XXX/312/09 Rady Gminy Suwałki z dnia 29 grudnia 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Płociczno-Tartak, w gminie Suwałki, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suwałki zatwierdzonym Uchwałą Nr XVIII/114/01 Rady Gminy Suwałki z dnia 30 stycznia 2001 roku 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 roku, zmienionym Uchwałą Nr VIII/69/07 Rady Gminy Suwałki z dnia 17 sierpnia 2007 r., oraz Uchwałą Nr XVII/176/08 Rady Gminy Suwałki z dnia 12 września 2008 r.- Rada Gminy Suwałki uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Płociczno-Tartak w gminie Suwałki w granicach określonych na rysunku planu w skali 1 : 2000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni ogółem 19,3392 ha, zwanego dalej planem.

2. Stwierdza się zgodność niniejszego planu ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suwałki" zatwierdzonym Uchwałą Nr XVIII/114/01 Rady Gminy Suwałki z dnia 30 stycznia 2001 roku 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 roku, zmienionym Uchwałą Nr VIII/69/07 Rady Gminy Suwałki z dnia 17 sierpnia 2007 r., oraz Uchwałą Nr XVII/176/08 Rady Gminy Suwałki z dnia 12 września 2008 r.

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

1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000;

2) załącznik nr 2 – określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Suwałki;

3) załącznik nr 3 – zawierający rozstrzygnięcia w sprawie zgłoszonych uwag w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

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

1) ustalenie przeznaczenia terenów;

2) określenie zasad zagospodarowania terenów minimalizujących skutki wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze, w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego i własnościowego oraz wymogów ochrony krajobrazu kulturowego;

3) ustalenie zasad podziału i zabudowy terenów przeznaczonych pod nowe zagospodarowanie, w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne i przestrzenne;

4) zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

5) dokonanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Płociczno-Tartak w gminie Suwałki zatwierdzonego Uchwałą Nr VIII/66/07 Rady Gminy Suwałki z dnia 17 sierpnia 2007 roku, zmienionego Uchwałą Nr V/36/11 Rady Gminy Suwałki z dnia 29 marca 2011 roku.

2. Przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne, wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego o łącznej powierzchni 3,1441 ha, o następującej strukturze:

1) RVI o powierzchni – 2,6055 ha;

2) Ps VI o powierzchni – 0,5386 ha.

3. Przeznacza się na cele nieleśne grunty leśne, sklasyfikowane jako Ls, stanowiące własność Skarbu Państwa o powierzchni 0,2244 ha na podstawie zgody Ministra Środowiska (pismo Nr ZS_W_2120-45-2/2012 z dnia 05.04.2012r.) oraz pozostałych gruntów leśnych, sklasyfikowanych jako Ls o powierzchni 0,2932 ha, na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego (pismo Nr DMG.III.7151.8.2012 z dnia 14.03.2012r.).

§ 4. 1. **Przedmiotem ustaleń planu są:**

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

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

3) teren obsługi produkcji w gospodarstwie leśnym, oznaczony na rysunku planu symbolem **RU** ;

4) tereny składów i magazynów w zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolem **P-ZI** ;

5) tereny lasów i zadrzewień, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL** ;

6) tereny zieleni rekreacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZR** ;

7) tereny dróg i ulic publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KZp** , **KDg** ;

8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW** i **KDWg** ;

9) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **Kpj** .

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

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

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

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

6. Nie wyznacza się terenów służących do organizacji imprez masowych.

7. Nie wyznacza się obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

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

1) granice opracowania planu;

2) granice obszaru Natura 2000 – „Ostoja Augustowska” (PLH200005);

3) granica strefy ochronnej jeziora o szerokości 100 metrów;

4) granica strefy ochronnej sanitarnej od cmentarza szerokości 50m;

5) granice Zespołu Komunikacyjnego Wąskotorowej Kolei Leśnej w Płocicznie;

6) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy;

8) obowiązujące linie zabudowy;

9) linie rozgraniczające tereny o tym samym przeznaczeniu, obrazujące zasadę podziału terenu na działki budowlane;

10) międzynarodowa trasa rowerowa EUROVELO R11;

11) symbole przeznaczenia terenu: MN, U, RU, P-ZI, ZR, ZL, KZp, KDg, KDWg, KDW, Kpj;

12) wymiarowanie.

2. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania. Jeżeli linie rozgraniczające nie biegną po istniejących granicach geodezyjnych, to oznaczają dopuszczalną tolerancję w stosunku do linii wyznaczonych na rysunku planu w granicach do 3m w każdą stronę, bez potrzeby zmiany niniejszego planu.

3. Ustalenia dotyczące linii zabudowy:

1) ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy w stosunku do dróg, ulic i wód otwartych określone na rysunku planu;

2) przy ustalaniu linii zabudowy uwzględniono m.in. klasę ulicy, istniejącą w sąsiedztwie zabudowę, ukształtowanie terenu i jego uzbrojenie w infrastrukturę techniczną;

3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,00 m od linii rozgraniczających dróg, chyba że ustalenia dla poszczególnych terenów zawarte w uchwale i na rysunku planu stanowią inaczej.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

1) przebieg istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Granice opracowania planu stanowią równocześnie linie rozgraniczające tereny.

§ 6. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określania o:

1) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną planu w skali 1:2000 stanowiącą załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;

2) **uchwale** – należy przez to rozumieć tekst niniejszej Uchwały Rady Gminy Suwałki;

3) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego);

4) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię dzielącą tereny o różnym przeznaczeniu, bądź różnych zasadach zagospodarowania;

6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku lub związane z gruntem elementy konstrukcyjne obiektu budowlanego, nie dotyczy nadwieszonych elementów zadaszeń i nośników reklamowych w stosunku do ulic i dróg publicznych;

7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której usytuowane jest lico ściany budynku lub związane z gruntem elementy konstrukcyjne obiektu budowlanego; linia ta nie dotyczy nadwieszonych elementów zadaszeń, nośników reklamowych i małej architektury w stosunku do ulic;

8) **linii rozgraniczającej tereny o tym samym przeznaczeniu** – zasadzie podziału na działki budowlane – należy przez to rozumieć linię dzieląca tereny o tym samym przeznaczeniu, które mogą odbiegać od wyznaczonych na rysunku planu przy zachowaniu wskazanych w planie minimalnych powierzchni i szerokości frontu działki oraz liczby działek wskazanej dla terenu na rysunku planu;

9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym obszarze, wyznaczonym na rysunku planu;

10) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają, wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

11) **symbolu przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie poszczególnych terenów, w tekście i na rysunku planu, określające ich przeznaczenie podstawowe;

12) **zabytku** – należy przez to rozumieć nieruchomość lub rzecz ruchomą, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową;

13) **otoczeniu** – należy przez to rozumieć teren wokół lub przy zabytku wyznaczony w decyzji o wpisie do rejestru zabytków w celu ochrony wartości widokowych zabytku oraz jego ochrony przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych;

14) **badaniach archeologicznych** – należy przez to rozumieć działania mające na celu odkrycie, rozpoznanie, udokumentowanie i zabezpieczenie zabytku archeologicznego;

15) **robotach budowlanych** – należy przez to rozumieć roboty w rozumieniu Prawa Budowlanego;

16) **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 i rekreacyjne itp.;

17) **małej architekturze** - należy przez to rozumieć urządzenia użytkowe służące rekreacji i utrzymaniu porządku takie jak: ławki, murki, śmietniki, osłony, trzepaki, punkty poboru wody, tablice informacyjne, stoły, ławy, ogrodzenia, trejaże, pergole, place zabaw dla dzieci, małe zadaszenia (o powierzchni do $10m^2$) i inne obiekty architektury ogrodowej;

18) **nieuciążliwej działalności usługowej, usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi rzemieślnicze, zakłady drobnej wytwórczości i usługi podstawowe, których eksploatacja nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor dysponuje tytułem prawnym; za usługi uciążliwe uznaje się wszelkie rodzaje działalności wymienione w katalogu inwestycji, ustanowionym w przepisach odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

19) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajmowaną przez budynek, mierzony po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych i powierzchnię zadaszoną mierzoną w obrysie rzutu dachu na teren; do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię zajmowaną przez schody zewnętrzne, rampy, tarasy, podesty, podcienia, przejścia, prześwity i przejazdy bramowe;

20) **całkowitej powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię zabudowy zajmowaną przez istniejące i projektowane obiekty na działce budowlanej wyznaczonej w niniejszym planie; do całkowitej powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni utwardzonych na gruncie takich jak komunikacja wewnętrzna, place, mała architektura ogrodowa itp.;

21) **lokalnych tradycjach budowlanych** – należy przez to rozumieć zabudowę zlokalizowaną wzdłuż dróg publicznych oraz formy i detale architektoniczne o następujących cechach: budynki drewniane i murowane, założone na rzucie prostokąta; dachy wysokie, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° z osiowo umieszczoną lukarną i przybudowanym gankiem; małe, symetrycznie rozmieszczone, prostokątne otwory okienne; symetryczne podziały okienne; elewacje budynków drewnianych szalowane deskami; elewacje budynków murowanych tynkowane; pokrycia dachowe w kolorze szarym, brunatnym i rdzawym, wysokość budynków określona przez użytkowy parter oraz wysoki dach z ewentualnym użytkowym poddaszem;

22) **harmonii architektonicznej zespołu zabudowy** – należy przez to rozumieć stosowanie lub nawiązanie (odpowiednio do wymagań szczegółowych planu), do lokalnych tradycji budowlanych oraz:

   a) dostosowanie gabarytów i form obiektów budowlanych do skali budynków istniejących w sąsiedztwie,

   b) stosowanie pokryć dachowych w kolorze szarym, brunatnym, rdzawym lub w odcieniach brązu,

   c) stosowanie kolorystyki elewacji w gamie zgaszonych kolorów naturalnych, unikając czystej bieli w dużych płaszczyznach i ostrych kontrastów,

   d) architektura obiektu nie może powodować w krajobrazie silnie eksponowanych dominant;

23) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, położoną na terenie wskazanym pod zabudowę w niniejszym planie, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów.

Rozdział 2.
USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony:

1) obszary biologicznie czynne – aktywne tj. lasy, zadrzewienia i wody;

2) tradycyjny ukształtowany historycznie sposób i miejsce realizacji zabudowy, jej skala i formy architektoniczne;

3) historycznie ukształtowana struktura użytkowania gruntów i sieć drożna;

4) położenie terenu opracowania planu na obszarach objętych różnymi formami ochrony przyrody wymienionymi w § 8.

2. Elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania lub rewaloryzacji:

1) dostosowanie sposobów użytkowania i zagospodarowania terenów do warunków i ustaleń określonych dla obszarów krajobrazu chronionego w rozporządzeniu Wojewody Podlaskiego;

2) utrzymanie zadrzewienia skarp i stoków o dużym spadku w celu przeciwdziałania erozji;

3) uporządkowanie istniejących obiektów i urządzeń na terenach produkcyjnych, składów i magazynów.

3. Zasadę zrównoważonego rozwoju należy realizować poprzez następujące działania:

1) racjonalne wykorzystanie terenów, zwłaszcza wzdłuż ciągów komunikacyjnych, przy zachowaniu i ochronie walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz uwzględniając oddziaływanie istniejących obiektów;

2) utworzenie czytelnego układu komunikacyjnego ulic i dróg oraz wydzielenie funkcji poszczególnych terenów zgodnie z określonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

3) przeznaczenie wolnych terenów pomiędzy zainwestowanymi pod nowe obiekty mieszkaniowe, usługowe, układy transportowe i zieleń izolacyjną;

4) zachowanie właściwej skali i charakteru zabudowy z uwzględnieniem lokalnych tradycji budowlanych;

5) tworzenie architektury projektowanych obiektów nie powodujących silnie eksponowanych dominant w krajobrazie (nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej);

6) dostosowanie gabarytów i form budynków projektowanych do skali budynków istniejących w sąsiedztwie;

7) poprawę formy architektonicznej istniejących obiektów dysharmonizujących z otoczeniem;

8) przestrzeganie wymagań ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, o których mowa w § 8 ust. 2,3,4 i 6;

9) przestrzeganie zakazu zabudowy na następujących obszarach objętych niniejszym planem (nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej):

a) na terenach lasów i zadrzewień oraz zieleni rekreacyjnej;

b) w pasie szerokości 100 m od linii brzegu jezior z wyjątkiem terenów przeznaczonych do zabudowy i obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Na terenie objętym planem występują następujące formy ochrony przyrody:

1) teren w całości znajduje się:

a) w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Puszcza Augustowska (PLB200002),

b) w otulinie Wigierskiego Parku Narodowego,

c) w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Puszcza i Jeziora Augustowskie”,

d) w obszarze projektowanego Transgranicznego Obszaru Chronionego „Trzy Puszcze”;

2) teren częściowo znajduje się w Obszarze Natura 2000 – Ostoja Augustowska (PLH200005).

2. Ustala się priorytet wymagań ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu poprzez:

1) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej wpływającej szkodliwie na środowisko przyrodnicze w aspekcie dopuszczalnych norm;

2) zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska;

3) zakaz realizacji obiektów budowlanych nie spełniających wymogów zawartych w niniejszych przepisach;

4) przestrzeganie wymogów i zaleceń dotyczących zagospodarowania obszarów wyróżnionych w planie;

5) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;

6) ochrona wód powierzchniowych i gleb przed niekontrolowanym zanieczyszczaniem ściekami bytowymi poprzez nakaz rozwiązania gospodarki wodno – ściekowej w sposób nieszkodliwy dla środowiska tj. budowę systemu kanalizacyjnego i odprowadzania ścieków do miejskiej oczyszczalni ścieków w Suwałkach;

7) dążenie do zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu, prowadzenie nasadzeń gatunkami rodzimymi oraz podejmowanie działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu;

8) zakaz prowadzenia prac ziemnych naruszających system korzeniowy pomników przyrody i utwardzania powierzchni terenu przyległego, uniemożliwiającego przenikanie wód opadowych do systemów korzeniowych;

9) nakaz ograniczenia emisji pyłów i gazów poprzez wprowadzenie paliw ekologicznych do procesów grzewczych i gospodarczych;

10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu:

- dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN wyrażony równoważnym poziomem dźwięku – w godzinach $6^{00} – 22^{00}$ (pora dnia) w wysokości 50 dB, a w godzinach $22^{00} – 6^{00}$ (pora nocy) w wysokości 40dB

- dla terenów oznaczonych symbolami 4MN, 5MN, 6MN, 7U, 8U, 9RU, 13ZR wyrażony równoważnym poziomem dźwięku – w godzinach $6^{00} – 22^{00}$ (pora dnia) w wysokości 55 dB, a w godzinach $22^{00} – 6^{00}$ (pora nocy) w wysokości 45dB;

11) zakaz wykonywania zabiegów melioracyjnych lub innych zabiegów prowadzących do osuszania terenu;

12) zakaz naruszania w sposób istotny naturalnej konfiguracji terenu podczas budowy nowych obiektów (zasypywania obniżeń, rozkopywania skarp, tworzenia nasypów);

13) zakaz stosowania środków ochrony roślin na terenach spływu wód roztopowych i deszczowych do cieków i Jeziora Staw.

3. Teren objęty granicami opracowania planu położony jest w całości w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Puszcza i Jeziora Augustowskie” zgodnie z rozporządzeniem Nr 21/05 Wojewody Podlaskiego z dnia 25 lutego 2005 r. (Dz. U. z 2005 r. Nr 54, poz. 734 z późniejszymi zmianami), dla którego ustala się priorytet wymagań ochrony środowiska i przyrody a w szczególności ochrony krajobrazu poprzez wprowadzenie zakazu:

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

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

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

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

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

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

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

4. Teren objęty granicami opracowania planu położony jest w całości w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 – „Puszcza Augustowska” (PLB200002), wyznaczonym rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 roku w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. z 2004 r. Nr 229, poz. 2313 z późniejszymi zmianami) a także częściowo w Obszarze Natura 2000 – „Ostoja Augustowska” (PLH200005). Na terenie, dla którego został wyznaczony obszar Natura 2000 obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92 z 2004 roku, poz. 880), a w szczególności:

1) zabrania się podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt a także w istotny sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000;

2) projekt planu lub przedsięwzięcia o pośrednim lub bezpośrednim wpływie na stan obszaru Natura 2000 podlega ocenie dokonanej na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku – Prawo ochrony środowiska pod względem ewentualnych skutków przedsięwzięcia w odniesieniu do siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000;

3) zapis w pkt. 2 nie dotyczy przedsięwzięć związanych bezpośrednio z ochroną obszaru Natura 2000 lub wynikających z tej ochrony.

5. Wymienione w ust. 3 i 4 ograniczenia w zagospodarowaniu terenów objętych granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puszcza i Jeziora Augustowskie” oraz obszarów Natura 2000 – „Puszcza Augustowska” i „Ostoja Augustowska”, jak również zasięg tych obszarów, mogą być zmienione na podstawie aktualnych przepisów odrębnych, bez konieczności zmiany niniejszego planu.

6. Na terenie objętym planem ustala się następujące zasady ochrony krajobrazu kulturowego:

1) dostosowanie nowej zabudowy w zakresie skali, bryły i zastosowanych materiałów wykończeniowych do lokalnych tradycji budowlanych;

2) zapewnienie harmonii architektonicznej zespołu zabudowy.

7. Na obszarze objętym planem występuje pomnik przyrody: Dąb szypułkowy nr 89. S położony przy skrzyżowaniu dróg Płociczno – Bryzgiel (Nr 19) – Gawrych Ruda, ok. 30 m od dawnej leśniczówki, powołany na podstawie Decyzji Nr Rlop-410b/3/14/69 Wydz. Rol. i Leśnictwa Prezydium WRN w Białymstoku z 05.09.1969 r. Dz. U. WRN w Białymstoku z 1969 r. Nr 9, poz.84.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Teren objęty planem miejscowym w części jest objęty ochroną konserwatorską - znajduje się częściowo z w granicach Zespołu Komunikacyjnego Wąskotorowej Kolei Leśnej, która wpisana jest do rejestru zabytków pod numerem A-857.

2. W granicach opracowania planu znajdują się następujące zabytki budownictwa wiejskiego o drewnianej konstrukcji wpisane do gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną na podstawie niniejszego planu:

1) zespół leśniczówki, Płociczno Tartak Nr 1, ok. 1934 r.:

a) leśniczówka, ok. 1934 r. drewniany,

b) magazyn, ok. 1934 r. drewniany,

c) budynek gospodarczy, ok. 1934 r. drewniany,

2) budynek biurowy składu handlowo – rozdzielczego, obecnie dom mieszkalny Nr 4, 1934 rok, wielokrotnie przebudowywany, drewniany;

3. Prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru oraz wykonywanie robót w jego otoczeniu zabytku wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

4. Ustala się następujące zasady ochrony budynków wymienionych w ust. 2:

- zakazuje się nadbudowy, dopuszcza się przebudowę oraz dopuszcza się rozbudowę w poziomie parteru o tarasy, schody, werandy usytuowane od strony ogrodowej (nie od ulicy), które mogą być ukształtowane i zadaszone w sposób nie zmieniający układu dachu na budynku zabytkowym i jego charakteru
- nakazuje się pozostawienie istniejących podziałów okien
- należy bezwzględnie zachować istniejące kąty nachylenia dachu (zmniejszenie kąta nachylenia przy okapach)
- należy zachować sposób kształtowania detalu na zabytkowych kukawkach
- należy zachować układ i detale drewnianych okładzin elewacji
- 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
- nowa zabudowa na działce nie może przesłaniać budynków zabytkowych, widocznych od strony drogi.

5. W przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy:

1) wstrzymać wszelkie prace mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;

2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego konserwatora zabytków, wójta gminy lub policję.

§ 10. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Na obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowią tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: 14KZp, 15KZp, 16KDg, tereny ciągów pieszo-jezdnych oznaczone symbolem 19Kpj i 20Kpj.

2. Uzbrojenie techniczne niezwiązane z bezpośrednią obsługą dróg oraz nośniki reklam mogą być realizowane za zgodą zarządcy drogi.

3. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

1) w zagospodarowaniu terenów, w dostosowaniu do pełnionych funkcji, należy uwzględnić realizację ciągów pieszych, oświetlenia terenu, zieleni urządzonej, miejsc postojowych i parkingowych oraz obiektów małej architektury;

2) na terenach zabudowy od strony dróg, niezabudowane i nieutwardzone powierzchnie działek należy zagospodarować zielenią ozdobną.

4. W planie wyznaczono tereny, które pełnią funkcję publicznej przestrzeni rekreacyjno – wypoczynkowej w postaci ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolem 19Kpj i 20Kpj.

5. Należy wytyczyć szlaki piesze oraz ciągi rowerowe w pasach dróg i ulic oraz ciągów pieszo-jezdnych.

§ 11. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości objętych planem miejscowym: Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów przeznaczonych do scalania nieruchomości.

Rozdział 3.
USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY TERENÓW I OBIEKTÓW ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

§ 12. 1. **Teren objęty granicami opracowania planu położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Puszcza i Jeziora Augustowskie", w obszarach Natura 2000: „Puszcza Augustowska" (PLB200002), „Ostoja Augustowska" (PLH200005), w Otulinie Wigierskiego Parku Narodowego oraz w obszarze projektowanego Transgranicznego Obszaru Chronionego „Trzy Puszcze".**

2. **Ustala się priorytet wymagań ochrony środowiska i przyrody** , określony w § 8.

3. **Ustala się priorytet wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** , określony w § 9.

4. **Teren znajduje się w części w strefie ochrony sanitarnej istniejącego cmentarza.** Odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150 m; odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

5. **Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz urządzenia melioracji wodnych** .

6. Obszar objęty planem znajduje się poza strefami ochronnymi ujęć wody.

Rozdział 4.
USTALENIA W ZAKRESIE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI ORAZ SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem zapewniają:

1) drogi publiczne układu podstawowego:

a) droga powiatowa Nr 1149B Suwałki – Płociczno – do dr. 1150B – droga zbiorcza, oznaczona na rysunku planu symbolem 14KZp;

b) droga powiatowa Nr 1150B Krzywe – Sobolewo – Płociczno – Gawrych Ruda – Słupie – droga zbiorcza, oznaczona na rysunku planu symbolem 15KZp;

c) drogi gminne – dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem 16KDg;

2) drogi wewnętrzne gminne – oznaczone na rysunku planu symbolem 17KDWg;

3) drogi wewnętrzne – oznaczone na rysunku planu symbolem 18KDW;

4) ciągi pieszo-jezdne – oznaczone na rysunku planu symbolami 19Kpj i 20Kpj.

2. Obsługę komunikacyjną działek budowlanych należy rozwiązać w oparciu o istniejący i projektowany układ komunikacyjny.

3. Ustala się następujące wskaźniki zapewnienia miejsc postojowych:

1) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na terenie działki lub w garażu na 1 mieszkanie;

2) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, w której przewiduje się usługi – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usługi i 1 garaż na 1 mieszkanie;

3) w zabudowie usługowej – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 25m^2 powierzchni użytkowej w budynku usługowym;

4) dla usług gastronomicznych – zapewnić nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych.

4. Powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

1) adaptuje się istniejący układ komunikacyjny i dotychczasowe powiązania jego z układem zewnętrznym, zwłaszcza z drogami powiatowymi: Nr 1149B Suwałki – Płociczno – do dr. 1150B oraz Nr 1150B Krzywe – Sobolewo – Płociczno – Gawrych Ruda – Słupie. Planuje się przebudowę dróg w celu zmiany parametrów, utwardzenie ciągów pieszych i rowerowych wzdłuż ulic w obrębie zabudowy oraz ich uzbrojenie w brakujące elementy infrastruktury technicznej;

2) projektowane drogi dojazdowe, wewnętrzne i ścieżki rowerowe służą połączeniu projektowanych terenów budowlanych z istniejącym układem lokalnym i zewnętrznym. Planuje się realizację miejsc postojowych wzdłuż dróg lokalnych i na własnych działkach. Miejsca parkingowe na terenach usług ogólnodostępnych mają pełnić funkcję przestrzeni publicznej;

3) w ciągu drogi powiatowej Nr 1150B Krzywe – Sobolewo – Płociczno – Gawrych Ruda – Słupie oraz na terenach 19Kpj i 20Kpj planuje się jednostronną ścieżkę rowerową dwukierunkową szerokości nie mniejszej niż 2,50 m, międzynarodowej trasy rowerowej EUROVELO R11.

§ 14. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej, jej parametry i powiązania z układem zewnętrznym:

1. Parametry sieci infrastruktury technicznej należy dostosować do docelowego planowanego zagospodarowania terenów objętych planem.

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

1) pobór wody do potrzeb socjalno – bytowych, przeciwpożarowych, przygotowywania posiłków i ewentualnie technologicznych należy projektować z lokalnej gminnej sieci wodociągowej;

2) zakazuje się budowę lokalnych indywidualnych ujęć wody.

3. Ustala się następujące zasady usuwania ścieków:

1) planuje się sukcesywne porządkowanie gospodarki ściekowej w istniejącej zabudowie;

2) planuje się odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;

3) zakazuje się wprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych.

4. Ustala się następujące zasady usuwania odpadów:

1) należy zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku, stosownie do potrzeb obiektów;

2) tymczasowe gromadzenie i usuwanie odpadów stałych należy organizować na warunkach określonych przez gminę.

5. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych:

1) wody opadowe z terenów budowlanych należy odprowadzać powierzchniowo i zagospodarować w obrębie własnych działek;

2) planuje się odprowadzenie wód opadowych z terenów komunikacyjnych w oparciu o istniejący i projektowany system odwadniania; zanieczyszczone wody opadowe pochodzące z parkingów oraz dróg publicznych winny być ujęte w systemy kanalizacyjne i przed wprowadzeniem ich do odbiornika, oczyszczone zgodnie z obowiązującymi przepisami.

6. Ustala się następujące zasady w zakresie ogrzewania:

1) ogrzewanie projektowanych obiektów planuje się w oparciu o własne kotłownie olejowe lub inne rozwiązania ekologiczne;

2) jako wspomagające przewiduje się ogrzewanie elektryczne i kominkowe.

7. Ustala się następujące zasady w zakresie elektroenergetyki:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną planowanych terenów budowlanych planuje się w oparciu o istniejące i projektowane linie SN;

2) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;

3) zasilanie urządzeń niskiego napięcia odbywać się będzie liniami nn 0,4 kV;

4) złącza kablowe należy lokalizować w miejscach o dogodnym dostępie dla administratora sieci;

5) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi należy dostosować je do planowanego zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami SN i nn, o warunki przebudowy należy wystąpić do administratora sieci;

6) możliwa przebudowa, dotyczy nie tylko zmian tras linii elektroenergetycznych, lecz również wykonania odpowiednich obostrzeń i uziemień, które powinny być realizowane w oparciu o umowy między zainteresowanymi i administratorem sieci;

7) budowa sieci i urządzeń elektroenergetycznych winna być realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) w przypadku rozbudowy lub przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej należy prowadzić je w sposób, który ogranicza agresywność linii w krajobrazie.

8. Ustala się następujące zasady w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

1) na obszarze objętym planem zakłada się utrzymanie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej oraz jej rozbudowę;

2) na wszystkich terenach objętych granicami planu dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci telekomunikacyjnych oraz budowę nowych urządzeń telekomunikacyjnych i teleinformatycznych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie, ze szczególnym uwzględnieniem sieci szerokopasmowych;

3) budowle infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w oparciu o tradycyjne i nowe technologie usprawniające przesył;

4) przebudowa istniejącej sieci telekomunikacyjnej, która koliduje z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, może być realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) nie ogranicza się ilości operatorów sieci;

6) przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi normami;

7) linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w ciągach komunikacyjnych; dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę;

8) występujące kolizje z istniejącą siecią telekomunikacyjną należy usunąć poprzez jej przebudowę, przestrzegając obowiązujących norm;

9) w rejonach gdzie wystąpią potencjalne potrzeby na usługi telefoniczne, operator zaplanuje uzbrojenie terenu w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej po określeniu zapotrzebowania usługowego (kanalizacja kablowa, linie telefoniczne napowietrzne, szafy, słupki kablowe);

10) należy przewidzieć wykonanie instalacji telekomunikacyjnych wewnątrz projektowanych budynków ze sprowadzeniem ich do wspólnego punktu, do którego doprowadzone zostanie przyłącze telekomunikacyjne.

9. Ustalenia ogólne dotyczące systemu zaopatrzenia w media:

1) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;

2) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratorów sieci;

3) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi; proponowane trasy uzbrojenia przedstawione na rysunku planu należy traktować jako postulowane, które mogą ulec zmianie na etapie projektów budowlanych; dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach objętych granicami planu;

4) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zaopatrzenia na media, utrzymania ich w należytym stanie techniczno-użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;

5) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych niewymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych bez zmiany ustaleń niniejszego planu;

10. W celu zapewnienia możliwości przyłączenia każdej działki budowlanej lub bezpośrednio budynku do sieci gazowej ustala się możliwość lokalizacji sieci gazowej na terenach przeznaczonych pod zabudowę i zieleń rekreacyjną, oraz w pasach drogowych.

§ 15. Obrona cywilna i ochrona przeciwpożarowa:

1. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące obrony cywilnej:

1) w budynkach usługowych z zakresu użyteczności publicznej i produkcyjnych o zatrudnieniu powyżej 15 pracowników, przewidzieć możliwość wykonania ukryć w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP;

2) na etapie sporządzania projektów budowlanych, dokumentację obiektów, które są wymienione w pkt. 1, należy opracować aneksy OC i uzgadniać je z Szefem Obrony Cywilnej Województwa;

3) stacje transformatorowe dostosować do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;

4) awaryjne studnie wody pitnej o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę planować w odległości do 800m od budynków oraz w odległości nie mniejszej niż 500m od granicy cmentarza;

5) układ projektowanych oraz modernizowanych ulic winien spełniać następujące kryteria:

a) posiadać odpowiednią szerokość uniemożliwiającą ewentualnie zagruzowanie,

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

c) ustalać bezpieczne trasy przejazdów pojazdów z niebezpiecznymi substancjami chemicznymi;

6) przewidzieć i realizować system alarmowania i powiadamiania mieszkańców (w przypadku zagrożenia) poprzez syreny alarmowe. Promień słyszalności syreny zakładać do 300m od jej lokalizacji.

2. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej:

1) projektowaną zabudowę należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) należy zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków;

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.

§ 16. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji:

1. Na terenie objętym planem nie zachodzi potrzeba rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także przekształceń terenów i rekultywacji, z wyjątkiem terenu 10P-ZI, który należy zagospodarować zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

Rozdział 5.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE PRZEZNACZENIA TERENÓW ORAZ ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 17. 1. **Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem 1MN** (o powierzchni około 3,0178 ha), dla których ustala się:

1) W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 1MN można realizować budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki i budowle pomocnicze oraz urządzenia komunikacji wewnętrznej i urządzenia infrastruktury technicznej.

2) W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych mogą wystąpić nieuciążliwe usługi wbudowane, stanowiące do 30% powierzchni użytkowej obiektu. W budynkach pomocniczych może wystąpić nieuciążliwa działalność usługowa.

2. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu 1MN:

1) całkowita powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nie może przekroczyć 20% jej powierzchni;

2) powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej nie może być mniejsza niż 70% jej powierzchni;

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

a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,20,

b) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się;

4) obsługę komunikacyjną działek budowlanych przewiduje się z drogi powiatowej oznaczonej symbolem 14KZp, oraz z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem 17KDWg;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się w odległości 5,00 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 14KZp i 17KDWg;

6) budynki i budowle pomocnicze o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 50m^2 należy lokalizować w głębi działek budowlanych z uwzględnieniem przepisów budowlanych;

7) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych na granicy działek budowlanych pod warunkiem lokalizacji budynku o takich samych gabarytach na sąsiedniej działce;

8) ogrodzenie od strony drogi publicznej i drogi wewnętrznej nie może przekroczyć wysokości 1,50 m;

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

10) zieleń towarzyszącą należy kształtować głównie z gatunków rodzimych, mając na uwadze w szczególności stworzenie izolacji od strony dróg.

3. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

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

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych ustala się położenie kalenicy na wysokości nie większej niż 9,00 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

b) dla budynków i budowli pomocniczych ustala się wysokość nieprzekraczającą 7,00 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

c) w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych o wysokości przekraczającej 9,00 m – istniejąca wysokość budynku jest nieprzekraczalna;

3) należy stosować dwuspadowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 40^0do 45^0, z dopuszczeniem elementów dobudowanych takich jak: ganek, zadaszony taras, lukarny garaż itp. z kątem nachylenia połaci harmonizującym z formą architektoniczną budynku;

4) główne kalenice dachowe należy projektować równolegle do drogi, z której przewidziano wjazd na działkę;

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

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

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

8) należy stosować okna o symetrycznych podziałach lub bez podziałów;

9) budynki pomocnicze winny harmonizować z budynkami mieszkalnymi na działce budowlanej tworząc harmonię architektoniczną zespołu zabudowy;

10) ustala się jeden ciąg zabudowy: na ustalonej w planie działce budowlanej można zrealizować jeden budynek mieszkalny;

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

a) gabaryty ogrodzeń: wysokość od strony dróg publicznych nie może przekroczyć 1,50 m; wymagana jest ażurowość ogrodzeń w stopniu nie mniejszym niż 50% powierzchni;

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

c) standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane: ustala się konieczność stosowania materiałów tradycyjnych; preferowana jest konstrukcja drewniana z tradycyjnymi zdobieniami ciesielskimi; preferowane są pokrycia daszków wiórem, gontem, słomą; preferowane są elementy murowane z zastosowaniem okładzin z kamienia naturalnego; dopuszcza się zastosowanie wyrobów ceramicznych metaloplastyki; dopuszcza się użycie materiałów zastosowanych na budynkach; ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z murów pełnych i betonowych, prefabrykowanych przęseł ogrodzeniowych;

12) zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających niniejszych wymogów.

4. Nie przewiduje się podziału geodezyjnego terenów 1MN z wyjątkiem podziałów dokonanych na podstawie przepisów odrębnych i wskazanego podziału na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż $1000m^2$. Dopuszcza się podziały geodezyjne wynikające z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej.

5. Teren 1MN położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu ”Puszcza i Jeziora Augustowskie” oraz w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 – „Puszcza Augustowska” (PLB200002), a także w Otulinie Wigierskiego Parku Narodowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §8 niniejszej uchwały.

6. Na terenie 1MN obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust. 2 pkt. 10 niniejszej uchwały.

§ 18. 1. **Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 2MN** (o powierzchni około 0,1534 ha), dla którego ustala się:

1) W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 2MN można przebudować i rozbudować istniejące budynki mieszkalne lub w ich miejsce zrealizować nowe budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynki i budowle pomocnicze oraz urządzenia komunikacji wewnętrznej i urządzenia infrastruktury technicznej.

2) W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym mogą wystąpić nieuciążliwe usługi wbudowane, stanowiące do 30% powierzchni użytkowej obiektu. W budynkach pomocniczych może wystąpić nieuciążliwa działalność usługowa.

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

1) całkowita powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nie może przekroczyć 20% jej powierzchni;

2) powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej nie może być mniejsza niż 70% jej powierzchni;

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

a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,20,

b) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się;

4) obsługę komunikacyjną działki budowlanej przewiduje się z drogi powiatowej oznaczonej symbolem 15KZp;

5) nieprzekraczalną linie zabudowy ustala się w odległości 5,00 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonej symbolem 15KZp;

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

7) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych na granicy działek budowlanych;

8) ogrodzenie od strony drogi publicznej nie może przekroczyć wysokości 1,50 m;

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

10) zieleń towarzyszącą należy kształtować głównie z gatunków rodzimych, mając na uwadze w szczególności stworzenie izolacji od strony dróg.

3. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

1) ustalenia zawarte w §17 ust. 3 należy stosować odpowiednio;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynku mieszkalnego ustala się położenie kalenicy na wysokości nie większej niż 9,00 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

b) dla budynków i budowli pomocniczych ustala się wysokość nieprzekraczającą 7,00 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

c) w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków o wysokości przekraczającej wysokości wskazane w lit. a i b – istniejąca wysokość budynku jest nieprzekraczalna;

3) ustala się jeden ciąg zabudowy: na ustalonej w planie działce budowlanej można zrealizować jeden budynek mieszkalny przy drodze, a budynki i budowle pomocnicze w głębi działki;

4) budynki i budowle pomocnicze winny harmonizować z budynkami mieszkalnymi, tworząc harmonię architektoniczną zespołu zabudowy, winny też nawiązywać do istniejących w najbliższym sąsiedztwie obiektów historycznych.

4. Nie przewiduje się podziału geodezyjnego terenu 2MN z wyjątkiem podziałów dokonanych na podstawie przepisów odrębnych. Dopuszcza się podziały geodezyjne wynikające z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej.

5. Teren 2MN położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu ”Puszcza i Jeziora Augustowskie” oraz w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 – „Puszcza Augustowska” (PLB200002), a także w Otulinie Wigierskiego Parku Narodowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §8 niniejszej uchwały.

6. Na terenie 2MN obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust. 2 pkt. 10 niniejszej uchwały.

§ 19. 1. **Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 3MN** (o powierzchni około 0,3153 ha), dla którego ustala się:

1) W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 3MN można realizować budynki i budowle pomocnicze, rozbudować i przebudować istniejący budynek zabytkowy oraz realizować urządzenia komunikacji wewnętrznej i urządzenia infrastruktury technicznej.

2) W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym mogą wystąpić nieuciążliwe usługi wbudowane, stanowiące do 30% powierzchni użytkowej obiektu. W budynkach pomocniczych mogą wystąpić usługi nieuciążliwe.

2. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu 3MN:

1) całkowita powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nie może przekroczyć 30% jej powierzchni;

2) powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej nie może być mniejsza niż 50% jej powierzchni;

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

a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,30,

b) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się;

4) obsługę komunikacyjną działki budowlanej przewiduje się z drogi powiatowej oznaczonej symbolem 15KZp;

5) nieprzekraczalną linie zabudowy ustala się w odległości 5,00 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonej symbolem 15KZp;

6) zabytkowe obiekty budownictwa drewnianego znajdujące się na terenie 3MN podlegają ochronie konserwatorskiej zgodnie z ustaleniami zawartymi w §9 niniejszej uchwały;

7) nowe budynki i budowle pomocnicze o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 30m^2 należy lokalizować w głębi działek budowlanych z uwzględnieniem przepisów budowlanych;

8) nie dopuszcza się lokalizacji nowych budynków pomocniczych na granicy działek budowlanych;

9) ogrodzenie od strony drogi publicznej i drogi wewnętrznej nie może przekroczyć wysokości 1,50 m;

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

11) zieleń towarzyszącą należy kształtować głównie z gatunków rodzimych, mając na uwadze w szczególności stworzenie izolacji od strony dróg.

3. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

1) ustalenia zawarte w §17 ust. 3 należy stosować odpowiednio;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynku mieszkalnego ustala się położenie kalenicy na wysokości istniejącej z tolerancją do 0,2m;

b) dla budynków i budowli pomocniczych ustala się wysokość nieprzekraczającą 6,50 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku.

3) gabaryty i forma architektoniczna (układ kalenicy, rodzaj dachu itp.) nowych budynków winna nawiązywać do istniejących w najbliższym sąsiedztwie, obiektów historycznych.

4. Nie przewiduje się podziału geodezyjnego obszaru 3MN z wyjątkiem podziałów dokonanych na podstawie przepisów odrębnych. Dopuszcza się podziały geodezyjne wynikające z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej.

5. Teren 3MN położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu ”Puszcza i Jeziora Augustowskie” oraz w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 – „Puszcza Augustowska” (PLB200002), a także w Otulinie Wigierskiego Parku Narodowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §8 niniejszej uchwały.

6. Na terenie 3MN obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust. 2 pkt. 10 niniejszej uchwały.

§ 20. 1. **Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem 4MN** (o powierzchni około 1,8337 ha), dla którego ustala się:

1) W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 4MN można realizować budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki i budowle pomocnicze oraz urządzenia komunikacji wewnętrznej i urządzenia infrastruktury technicznej.

2) W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych mogą wystąpić nieuciążliwe usługi wbudowane, stanowiące do 50% powierzchni użytkowej obiektu. W budynkach pomocniczych mogą wystąpić jedynie funkcje gospodarcze, garażowe i rekreacyjne.

3) W strefie ochrony sanitarnej istniejącego cmentarza zabrania sie lokalizowania zabudowań mieszkalnych i innych obiektów, o których mowa w §12 ust. 4 niniejszej uchwały i w przepisach odrębnych dotyczących cmentarzy.

2. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu 4MN:

1) całkowita powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nie może przekroczyć 15% jej powierzchni;

2) powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej nie może być mniejsza niż 70% jej powierzchni;

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

a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,15,

b) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się;

4) obsługę komunikacyjną działek budowlanych przewiduje się z drogi wewnętrznej oznaczonej na symbolem 18KDW;

5) obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości 5,00 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczonej na symbolem 18KDW i drogi gminnej 16KDg;

6) budynki i budowle pomocnicze o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 90m^2 należy lokalizować w głębi działek budowlanych z uwzględnieniem przepisów budowlanych;

7) dopuszcza się lokalizowanie budynków pomocniczych i gospodarczych na granicy działek budowlanych, pod warunkiem zlokalizowania budynku o takich samych gabarytach na sąsiedniej działce budowlanej;

8) dopuszcza się lokalizowanie budynków pomocniczych i gospodarczych na granicy z terenem 13ZR;

9) ogrodzenie od strony drogi publicznej i drogi wewnętrznej nie może przekroczyć wysokości 1,50 m;

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

11) zieleń towarzyszącą należy kształtować głównie z gatunków rodzimych, mając na uwadze w szczególności stworzenie izolacji od strony dróg publicznych.

3. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

1) ustalenia zawarte w §17 ust. 3 należy stosować odpowiednio;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych ustala się położenie kalenicy na wysokości nie większej niż 10,00 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,

b) dla budynków i budowli pomocniczych ustala się wysokość nieprzekraczającą 7,00 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

3) ustala się jeden ciąg zabudowy: na ustalonej w planie działce budowlanej można zrealizować jeden budynek mieszkalny przy drodze, a budynki i budowle pomocnicze w głębi działki;

4) budynki i budowle pomocnicze winny harmonizować z budynkami mieszkalnymi, tworząc harmonię architektoniczną zespołu zabudowy.

4. Podziału geodezyjnego obszaru 4MN można dokonać zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu, z uwzględnieniem następujących warunków:

1) wydzielona działka budowlana musi mieć bezpośredni dostęp do drogi wewnętrznej;

2) szerokość frontu działki przyległego do planowanego pasa drogi wewnętrznej nie może być mniejsza niż 25,00 m lub zgodnie z rysunkiem planu;

3) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1200 m^2;

4) dopuszcza się łączenie działek budowlanych wyznaczonych na rysunku planu oraz łączenie z działkami powstałymi po podziale terenu 13ZR – zgodnie z rysunkiem planu;

5) dopuszcza się podziały geodezyjne na poprawę warunków zagospodarowania działki sąsiedniej;

6) dopuszcza się podziały geodezyjne wynikające z potrzeb zarządców infrastruktury technicznej.

5. Teren 4MN położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu ”Puszcza i Jeziora Augustowskie” oraz w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 – „Puszcza Augustowska” (PLB200002), a także w Otulinie Wigierskiego Parku Narodowego, na którym obowiązują ustalenia zawarte w §8 niniejszej uchwały.

6. Część terenu znajduję się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza w związku z tym nakazuje się podłączenie do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody.

7. Na terenie 4MN obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust. 2 pkt. 10 niniejszej uchwały.

§ 21. 1. **Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 5MN** (o powierzchni około 0,6656 ha), dla którego ustala się:

1) W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 5MN można realizować budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki i budowle pomocnicze oraz urządzenia komunikacji wewnętrznej i urządzenia infrastruktury technicznej.

2) W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym mogą wystąpić nieuciążliwe usługi wbudowane, stanowiące do 50% powierzchni użytkowej obiektu. W budynkach pomocniczych mogą wystąpić usługi nieuciążliwe.

2. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu 5MN:

1) całkowita powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nie może przekroczyć 20% jej powierzchni;

2) powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej nie może być mniejsza niż 60% jej powierzchni;

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

a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,20,

b) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się;

4) obsługę komunikacyjną działek budowlanych przewiduje się z drogi gminnej oznaczonej symbolem 16KDg;

5) obowiązującą linię zabudowy ustala się w odległości 5,00 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 16KDg;

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

7) ogrodzenie od strony drogi publicznej i drogi wewnętrznej nie może przekroczyć wysokości 1,50 m;

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

9) zieleń towarzyszącą należy kształtować głównie z gatunków rodzimych, mając na uwadze w szczególności stworzenie izolacji od strony dróg.

3. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

1) ustalenia zawarte w §17 ust. 3 należy stosować odpowiednio;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych ustala się położenie kalenicy na wysokości nie większej niż 9,00 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

b) dla budynków i budowli pomocniczych ustala się wysokość nieprzekraczającą 7,00 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

3) ustala się jeden ciąg zabudowy: na ustalonej w planie działce budowlanej można zrealizować jeden budynek mieszkalny przy drodze, a budynki i budowle pomocnicze w głębi działki;

4) budynki i budowle pomocnicze winny harmonizować z budynkami mieszkalnymi, tworząc harmonię architektoniczną zespołu zabudowy.

4. Podziału geodezyjnego obszaru 5MN można dokonać zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu, za pomocą granic projektowanych działek budowlanych, z uwzględnieniem następujących warunków:

1) wydzielona działka budowlana musi mieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej,

2) szerokość frontu działki przyległego do drogi publicznej lub do planowanego pasa drogi wewnętrznej nie może być mniejsza niż 25,00 m;

3) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m^2;

4) dopuszcza się łączenie działek budowlanych wyznaczonych na rysunku planu;

5) dopuszcza się podziały geodezyjne na poprawę warunków zagospodarowania działki sąsiedniej;

6) dopuszcza się podziały geodezyjne wynikające z potrzeb zarządców infrastruktury technicznej.

5. Teren 5MN położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu ”Puszcza i Jeziora Augustowskie” oraz w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 – „Puszcza Augustowska” (PLB200002), a także w Otulinie Wigierskiego Parku Narodowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §8 niniejszej uchwały.

6. Na terenie 5MN obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust. 2 pkt. 10 niniejszej uchwały.

§ 22. 1. **Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 6MN** (o powierzchni około 0,3893 ha), dla którego ustala się:

1) W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 6MN można realizować budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki i budowle pomocnicze oraz urządzenia komunikacji wewnętrznej i urządzenia infrastruktury technicznej.

2) W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym mogą wystąpić nieuciążliwe usługi wbudowane, stanowiące do 30% powierzchni użytkowej obiektu. W budynkach pomocniczych mogą wystąpić usługi nieuciążliwe.

2. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu 6MN:

1) całkowita powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nie może przekroczyć 20% jej powierzchni;

2) powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej nie może być mniejsza niż 60% jej powierzchni;

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

a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,20,

b) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się;

4) obsługę komunikacyjną działek budowlanych przewiduje się z drogi powiatowej oznaczonej symbolem 15KZp poprzez teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem przeznaczenia terenu 20Kpj;

5) nieprzekraczalną linie zabudowy ustala się w odległości 6,00 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 20Kpj;

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

7) ogrodzenie od strony drogi publicznej nie może przekroczyć wysokości 1,50 m;

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

9) zieleń towarzyszącą należy kształtować głównie z gatunków rodzimych, mając na uwadze w szczególności stworzenie izolacji od strony dróg.

3. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

1) ustalenia zawarte w §17 ust. 3 należy stosować odpowiednio;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, ustala się położenie kalenicy na wysokości nie większej niż 9,00 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

b) dla budynków i budowli pomocniczych ustala się wysokość nieprzekraczającą 7,00 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

3) ustala się jeden ciąg zabudowy: na ustalonej w planie działce budowlanej można zrealizować jeden budynek mieszkalny przy drodze, a budynki i budowle pomocnicze w głębi działki;

4) budynki i budowle pomocnicze winny harmonizować z budynkami mieszkalnymi, tworząc harmonię architektoniczną zespołu zabudowy.

4. Podziału geodezyjnego obszaru 6MN można dokonać zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu, za pomocą granic projektowanych działek budowlanych, z uwzględnieniem następujących warunków:

1) wydzielona działka budowlana musi mieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,

2) szerokość frontu działki przyległego do drogi publicznej lub do planowanego pasa drogi wewnętrznej nie może być mniejsza niż 25,00 m;

3) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500 m^2;

4) dopuszcza się łączenie działek budowlanych wyznaczonych na rysunku planu;

5) dopuszcza się podziały geodezyjne na poprawę warunków zagospodarowania działki sąsiedniej;

6) dopuszcza się podziały geodezyjne wynikające z potrzeb zarządców infrastruktury technicznej.

5. Teren 6MN położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu ”Puszcza i Jeziora Augustowskie” oraz w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 – „Puszcza Augustowska” (PLB200002), a także w Otulinie Wigierskiego Parku Narodowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §8 niniejszej uchwały.

6. Na terenie 6MN obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust. 2 pkt. 10 niniejszej uchwały.

§ 23. 1. **Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 7U** (o powierzchni około 0,3169 ha), dla którego ustala się:

1) W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 7U można rozbudować, przebudować i nadbudować istniejący budynek usługowy lub w jego miejsce zrealizować nowy budynek usługowy z przeznaczeniem na handel, gastronomię itp, usługi kulturalne (np. galeria), administracyjne (poczta, punkt informacji turystycznej), pensjonat oraz budynki i budowle pomocnicze oraz urządzenia komunikacji wewnętrznej i urządzenia infrastruktury technicznej.

2) Uciążliwość związana z usługą nie może wykraczać poza granice działek, na których prowadzona jest działalność.

2. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu 7U:

1) całkowita powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nie może przekroczyć 40% jej powierzchni;

2) powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej nie może być mniejsza niż 30% jej powierzchni;

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

a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,30,

b) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się;

4) obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z dróg powiatowych oznaczonych symbolami 14KZp i 15KZp;

5) nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości 5,00 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 14KZp i 15KZp;

6) budynki i budowle pomocnicze o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 70m^2 należy lokalizować od strony terenu 1MN z uwzględnieniem przepisów budowlanych;

7) ogrodzenie od strony drogi publicznej i drogi wewnętrznej nie może przekroczyć wysokości 1,50 m;

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

9) zieleń towarzyszącą należy kształtować głównie z gatunków rodzimych.

3. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

1) ustalenia zawarte w §17 ust. 3 należy stosować odpowiednio;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych ustala się położenie kalenicy na wysokości nie większej niż 10,00 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,

b) dla budynków i budowli pomocniczych ustala się wysokość nieprzekraczającą 7,00 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

3) gabaryty i forma architektoniczna (układ kalenicy, rodzaj dachu itp.) nowych budynków winna nawiązywać do istniejących w najbliższym sąsiedztwie, obiektów historycznych;

4) budynki pomocnicze winne harmonizować z budynkami usługowymi, tworząc harmonię architektoniczną zespołu zabudowy.

4. Nie przewiduje się podziału geodezyjnego obszaru 7U z wyjątkiem podziałów dokonanych na podstawie przepisów odrębnych. Powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 3000 m^2. Dopuszcza się podziały geodezyjne wynikające z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej.

5. Teren 7U położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu ”Puszcza i Jeziora Augustowskie” oraz w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 – „Puszcza Augustowska” (PLB200002), a także w Otulinie Wigierskiego Parku Narodowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §8 niniejszej uchwały.

6. Na terenie 7U obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust. 2 pkt. 10 niniejszej uchwały.

§ 24. 1. **Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 8U** (o powierzchni około 0,3545 ha), dla którego ustala się:

1) W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 8U można realizować budynki usługowe nieuciążliwe z przeznaczeniem na handel, gastronomię, usługi zdrowotne (np. przychodnie, gabinety lekarskie), usługi kulturalne (np. galeria), administracyjne (np. poczta, punkt informacji turystycznej), usługi turystyczne, budynki i budowle pomocnicze oraz urządzenia komunikacji wewnętrznej i urządzenia infrastruktury technicznej.

2) W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość realizacji budynku mieszkalno-usługowego, przy czym powierzchnia funkcji mieszkalnej nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej kondygnacji nadziemnych budynku.

3) Uciążliwość związana z usługą nie może wykraczać poza granice działek, na których prowadzona jest działalność.

2. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu 8U:

1) całkowita powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nie może przekroczyć 40% jej powierzchni;

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

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

a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,40,

b) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się;

4) obsługę komunikacyjną działek budowlanych przewiduje się z drogi powiatowej oznaczonej symbolem 15KZp, poprzez teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem przeznaczenia terenu 20Kpj;

5) nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości 20,00 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 20Kpj;

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

7) ogrodzenie od strony drogi publicznej i drogi wewnętrznej nie może przekroczyć wysokości 1,50 m;

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

9) zieleń towarzyszącą należy kształtować głównie z gatunków rodzimych, mając na uwadze w szczególności stworzenie izolacji od strony terenów oznaczonych symbolem 10P-ZI.

3. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

1) ustalenia zawarte w §17 ust. 3 należy stosować odpowiednio;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych ustala się położenie kalenicy na wysokości nie większej niż 10,00 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

b) dla budynków i budowli pomocniczych ustala się wysokość nieprzekraczającą 7,00 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

3) ustala się jeden ciąg zabudowy: na wydzielonej w planie działce budowlanej można zrealizować jeden budynek usługowy od strony drogi, a budynki i budowle pomocnicze w głębi działki;

4) budynki i budowle pomocnicze winny harmonizować z budynkami mieszkalnymi, tworząc harmonię architektoniczną zespołu zabudowy.

4. Nie przewiduje się podziału geodezyjnego obszaru 8U z wyjątkiem podziałów dokonanych na podstawie przepisów odrębnych. Powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 3000 m^2. Dopuszcza się podziały geodezyjne wynikające z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej.

5. Teren 8U położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu ”Puszcza i Jeziora Augustowskie” oraz w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 – „Puszcza Augustowska” (PLB200002), a także w Otulinie Wigierskiego Parku Narodowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §8 niniejszej uchwały.

6. Na terenie 8U obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust. 2 pkt. 10 niniejszej uchwały.

§ 25. 1. **Wyznacza się teren obsługi produkcji w gospodarstwie leśnym, oznaczony na rysunku planu symbolem 9RU** (o powierzchni około 0,3687ha), dla którego ustala się:

1) W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 9RU można realizować budynki i urządzenia służące produkcji leśnej, w tym obiekty usługowe związane z obsługą leśnictwa, budynki i budowle pomocnicze oraz urządzenia komunikacji wewnętrznej i urządzenia infrastruktury technicznej.
2) W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość realizacji funkcji mieszkalnej w istniejących obiektach, w zakresie niezbędnym dla właściwego wykonywania działalności w obiektach.
3) Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę, a także zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków, celem polepszenia ich standardu technicznego, użytkowego i estetycznego. Rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków można dokonać wyłącznie na cele:
   a) związane z produkcją leśną,
   b) mieszkalne w zakresie niezbędnym dla właściwego wykonywania działalności,
   c) pomocnicze związane z funkcją edukacyjną i obsługą turystyczną np. deszczochrony, altany, sauny, wiaty grillowe, tablice informacyjne itp.

2. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu 9RU:

1) całkowita powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nie może przekroczyć 30% jej powierzchni;
2) powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej nie może być mniejsza niż 40% jej powierzchni;
3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy, stanowiący stosunek całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
   a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,30,
   b) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się;
4) obsługę komunikacyjną terenów przewiduje się z drogi powiatowej oznaczonej symbolem 15KZp;
5) nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości 5,00 m od linii rozgraniczającej teren drogi oznaczony symbolem 15KZp;
6) zabytkowe obiekty budownictwa drewnianego znajdujące się na terenie 9RU podlegają ochronie konserwatorskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §9 niniejszej uchwały;
7) budynki i budowle pomocnicze o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 40m^2 należy lokalizować w głębi terenu, z uwzględnieniem przepisów budowlanych;
8) ogrodzenie od strony drogi publicznej i drogi wewnętrznej nie może przekroczyć wysokości 1,50 m;
9) projektowane zagospodarowanie działki budowlanej winno uwzględniać przebieg istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem jej przebudowy;

10) zieleń towarzyszącą należy kształtować głównie z gatunków rodzimych, mając na uwadze w szczególności stworzenie izolacji od strony dróg.

3. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

1) ustalenia zawarte w §17 ust. 3 należy stosować odpowiednio;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków pomocniczych wysokość nie może przekroczyć 6,00 m,

b) dla budowli i urządzeń służących produkcji leśnej wysokość należy dostosować do potrzeb technologicznych obiektów,

c) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejących budynków, nieprzekraczalną jest istniejąca wysokość budynków z tolerancją do 0,2m;

3) uciążliwość produkcji rolnej nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.

4. Nie przewiduje się podziału geodezyjnego obszaru 9RU z wyjątkiem podziałów dokonanych na podstawie przepisów odrębnych. Dopuszcza się podziały geodezyjne wynikające z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej.

5. Teren 9RU położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu ”Puszcza i Jeziora Augustowskie” oraz w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 – „Puszcza Augustowska” (PLB200002), w Obszarze Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 – „Ostoja Augustowska” (PLH200005) a także w Otulinie Wigierskiego Parku Narodowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §8 niniejszej uchwały.

6. Na terenie 9RU obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust. 2 pkt. 10 niniejszej uchwały.

§ 26. 1. **Wyznacza się teren składów i magazynów z zielenią towarzysząca, oznaczony na rysunku planu symbolem 10P-ZI** (o powierzchni około 2,0478 ha), dla którego ustala się:

1) W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 10P-ZI ustala się utrzymanie istniejącego sposobu użytkowania terenu jako tereny składów i magazynów, na których przewiduje się utrzymanie i realizację budynków i budowli składowych, magazynowych, budynków i budowli pomocniczych oraz urządzeń komunikacji wewnętrznej i urządzeń infrastruktury technicznej i technologicznej związanych z istniejącym zakładem tartaku. Na terenie 10P-ZI nie przewiduje się realizacji nowych obiektów mogących oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych (z wyjątkiem infrastruktury technicznej).

2) W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość realizacji budynków usługowych związanych z przeznaczeniem podstawowym (handel o powierzchni sprzedażowej do 2000 m^2, zaplecze socjalno – administracyjne, budynki pomocnicze dozoru technicznego).

3) Uciążliwość związana z przeznaczeniem terenu nie może wykraczać poza granice działek, na których prowadzona jest działalność.

2. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu 10P-ZI:

1) całkowita powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nie może przekroczyć 15% jej powierzchni;

2) powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej nie może być mniejsza niż 70% jej powierzchni;

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

a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,15,

b) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się;

4) obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z drogi powiatowej oznaczonej symbolem 15KZp;

5) nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości 20,00 m od linii rozgraniczających teren drogi oznaczony symbolem 15KZp; budynki znajdujące się na terenie pomiędzy linią rozgraniczającą teren od strony drogi i wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy mogą być rozbudowywane i nadbudowywane pod warunkiem zachowania istniejącej linii zabudowy;

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

7) ogrodzenie od strony drogi publicznej i drogi wewnętrznej nie może przekroczyć wysokości 1,50 m;

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

9) zieleń towarzyszącą należy kształtować głównie z gatunków rodzimych, mając na uwadze w szczególności stworzenie izolacji od strony dróg.

3. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

1) ustalenia zawarte w §17 ust. 3 należy stosować odpowiednio;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków przeznaczenia podstawowego ustala się położenie kalenicy na wysokości nie większej niż 10,00 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,

b) dla obiektów technologicznych takich jak: kominy, wieże, maszty, silosy i inne podobne, dopuszcza się wysokość zgodnie z uwarunkowaniami technologicznymi;

c) dla budynków i budowli pomocniczych ustala się wysokość nieprzekraczającą 7,00 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

3) należy stosować dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35°-45° lub nawiązujące formą i kształtem do budynków istniejących w ramach zakładu;

4) miejsca postojowe (parkingi i garaże) dla samochodów osobowych i ciężarowych, w ilości wynikającej z potrzeb użytkowania i klientów, należy przewidzieć w obrębie działki budowlanej;

5) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków usługowych, garażowych i gospodarczych oraz ich przebudowę i rozbudowę;

6) budynki pomocnicze winne harmonizować z budynkami usługowymi na działce budowlanej pod względem formy architektonicznej, zastosowanych zewnętrznych materiałów wykończeniowych i ich kolorystyki.

4. Nie przewiduje się podziału geodezyjnego obszaru 10P-ZI z wyjątkiem podziałów dokonanych na podstawie przepisów odrębnych. Dopuszcza się podziały geodezyjne wynikające z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej.

5. Teren 10P-ZI położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu ”Puszcza i Jeziora Augustowskie” oraz w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 – „Puszcza Augustowska” (PLB200002), a także w Otulinie Wigierskiego Parku Narodowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §8 niniejszej uchwały.

6. Teren znajduje się częściowo w granicach terenów Zespołu Komunikacyjnego Wąskotorowej Kolei Leśnej, która wpisana jest do rejestru zabytków pod numerem A-857.

§ 27. 1. **Wyznacza się teren lasów, oznaczony na rysunku planu symbolem 11ZL** (o powierzchni około 5,1801ha), dla którego ustala się:

1) W zakresie przeznaczenia podstawowego zachowuje się użytkowanie leśne terenów, jako ważny element kształtowania krajobrazu i mikroklimatu.

2) W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, obszar może być wykorzystywany do penetracji rekreacyjnej bez prawa zabudowy, wykorzystywany dla potrzeb gospodarki leśnej (drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, miejsca składowania drewna) a także wykorzystywany na parkingi leśne i urządzenia turystyczne, w tym na turystyczne ścieżki edukacyjne.

2. Teren 11ZL położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu ”Puszcza i Jeziora Augustowskie” oraz w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 – „Puszcza Augustowska” (PLB200002), częściowo w Obszarze Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 – „Ostoja Augustowska” (PLH200005) a także w Otulinie Wigierskiego Parku Narodowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §8 niniejszej uchwały.

§ 28. 1. **Wyznacza się teren lasów, oznaczony na rysunku planu symbolem 12ZL** (o powierzchni około 0,3076 ha), dla którego ustala się:

1) W zakresie przeznaczenia podstawowego zachowuje się utrzymanie leśne terenów jako ważny element kształtowania krajobrazu i mikroklimatu wsi.

2) W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego obszar może być wykorzystywany do ogólnodostępnej penetracji rekreacyjnej.

3) Ustala się konieczność prowadzenia działań mających na celu przeciwdziałania zjawiskom osuwiskowym poprzez wprowadzenie roślinności utrwalającej skarpy.

2. Teren 12ZL położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu ”Puszcza i Jeziora Augustowskie” oraz w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 – „Puszcza Augustowska” (PLB200002), w Obszarze Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 – „Ostoja Augustowska” (PLH200005) a także w Otulinie Wigierskiego Parku Narodowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §8 niniejszej uchwały.

§ 29. 1. **Wyznacza się teren zieleni rekreacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 13ZR** (o powierzchni około 0,8108 ha), dla którego ustala się:

1) W zakresie przeznaczenia podstawowego teren przeznacza się pod indywidualne kształtowanie zieleni rekreacyjnej związanej z zabudową mieszkaniową jednorodzinna 4MN i usługową 8U.

2) W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego obszar może być wykorzystywany do realizacji zieleni izolacyjnej.

2. Teren 13ZR położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu ”Puszcza i Jeziora Augustowskie” oraz w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 – „Puszcza Augustowska” (PLB200002), a także w Otulinie Wigierskiego Parku Narodowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §8 niniejszej uchwały.

3. Na terenie 13ZR obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust. 2 pkt. 10 niniejszej uchwały.

§ 30. 1. **Wyznacza się teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 14KZp** (o powierzchni około 0,8118 ha) w ciągu drogi powiatowej nr 1149B Suwałki -Płociczno.

2. Ustala się parametry techniczne i użytkowe drogi zgodne z obowiązującymi przepisami dotyczącymi dróg publicznych, a w szczególności:

1) teren komunikacji publicznej;

2) klasyfikacja techniczno – użytkowa: droga zbiorcza klasy „Z”;

3) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniejsze niż 20,00 m., z dopuszczeniem zmniejszenia do 12,00 m przy istniejącym zagospodarowaniu;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic – 5,00 m;

5) na terenie zabudowanym – przekrój uliczny, poza terenem zabudowanym – przekrój drogowy.

3. W wyznaczonym terenie przewiduje się:

1) jezdnię o parametrach dostosowanych do potrzeb obsługiwanych terenów;

2) ukształtowanie terenu związanego z profilem drogi;

3) wjazdy na działki budowlane;

4) ciągi piesze i rowerowe;

5) infrastrukturę techniczną, małą architekturę i zieleń towarzyszącą.

4. Teren 14KZp położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu ”Puszcza i Jeziora Augustowskie” oraz w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 – „Puszcza Augustowska” (PLB200002), a także w Otulinie Wigierskiego Parku Narodowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §8 niniejszej uchwały.

§ 31. 1. **Wyznacza się teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 15KZp** (o powierzchni około 1,2952 ha) w ciągu drogi powiatowej Nr 1150B Krzywe – Sobolewo – Płociczno – Gawrych Ruda – Słupie.

2. Ustala się parametry techniczne i użytkowe drogi zgodne z obowiązującymi przepisami dotyczącymi dróg publicznych, a w szczególności:

1) teren komunikacji publicznej;

2) klasyfikacja techniczno – użytkowa: droga zbiorcza klasy „Z”;

3) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 20,00 m., z dopuszczeniem zmniejszenia do 12,00 m przy istniejącym zagospodarowaniu;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic – nie mniej niż 5,00 m;

5) na terenie zabudowanym – przekrój uliczny, poza terenem zabudowanym – przekrój drogowy.

3. W wyznaczonym terenie przewiduje się:

1) jezdnię o parametrach dostosowanych do potrzeb obsługiwanych terenów;

2) ukształtowanie terenu związanego z profilem drogi;

3) wjazdy na działki budowlane;

4) ciągi piesze i rowerowe;

5) infrastrukturę techniczną, małą architekturę i zieleń towarzyszącą.

4. Na terenie 15KZp znajduje się pomnik przyrody: Dąb szypułkowy nr 89S położony przy skrzyżowaniu dróg Płociczno – Bryzgiel (Nr 19) – Gawrych Ruda, ok. 30 m od dawnej leśniczówki. Obowiązują ustalenia zawarte w §8.

5. Teren 15KZp położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu ”Puszcza i Jeziora Augustowskie” oraz w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 – „Puszcza Augustowska” (PLB200002), a także w Otulinie Wigierskiego Parku Narodowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §8 niniejszej uchwały.

§ 32. 1. **Wyznacza się teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 16KDg** (o powierzchni około 0,2637 ha) w ciągu drogi gminnej.

2. Ustala się parametry techniczne i użytkowe drogi zgodne z obowiązującymi przepisami dotyczącymi dróg publicznych, a w szczególności:

1) teren komunikacji publicznej;

2) klasyfikacja techniczno – użytkowa: droga dojazdowa klasy „D”;

3) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 10,00 m;

4) obowiązujace linie zabudowy dla obiektów budowlanych od linii rozgraniczających dróg – 5,00 m;

5) przekrój uliczny.

3. W wyznaczonym terenie przewiduje się:

1) jezdnię o parametrach dostosowanych do potrzeb obsługiwanych terenów;

2) ukształtowanie terenu związanego z profilem drogi;

3) wjazdy na działki budowlane;

4) ciągi piesze i rowerowe w zależności od potrzeb;

5) infrastrukturę techniczną, małą architekturę i zieleń towarzyszącą.

4. Teren 16KDg położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu ”Puszcza i Jeziora Augustowskie” oraz w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 – „Puszcza Augustowska” (PLB200002), a także w Otulinie Wigierskiego Parku Narodowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §8 niniejszej uchwały.

§ 33. 1. **Wyznacza się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 17KDWg** (o powierzchni około 0,5538 ha) o charakterze ogólnodostępnym.

2. Ustala się parametry techniczne i użytkowe drogi zgodne z obowiązującymi przepisami dotyczącymi dróg, a w szczególności:

1) klasyfikacja techniczno – użytkowa: droga wewnętrzna;

2) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 10,00 m;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych od linii rozgraniczających dróg – 5,00 m;

4) przekrój uliczny.

3. W wyznaczonym terenie przewiduje się:

1) jezdnię o parametrach dostosowanych do potrzeb obsługiwanych terenów;

2) ukształtowanie terenu związanego z profilem drogi;

3) wjazdy na działki budowlane;

4) ciągi piesze i rowerowe w zależności od potrzeb;

5) infrastrukturę techniczną, małą architekturę i zieleń towarzyszącą.

4. Teren 17KDWg położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu ”Puszcza i Jeziora Augustowskie” oraz w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 – „Puszcza Augustowska” (PLB200002), a także w Otulinie Wigierskiego Parku Narodowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §8 niniejszej uchwały.

§ 34. 1. **Wyznacza się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 18KDW** (o powierzchni około 0,1646 ha).

2. Ustala się parametry techniczne i użytkowe drogi zgodne z obowiązującymi przepisami dotyczącymi dróg, a w szczególności:

1) klasyfikacja techniczno – użytkowa: droga wewnętrzna;

2) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 10,00 m;

3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy dla obiektów budowlanych od linii rozgraniczających dróg – 5,00 m;

4) przekrój uliczny.

3. W wyznaczonym terenie przewiduje się:

1) jezdnię o parametrach dostosowanych do potrzeb obsługiwanych terenów;

2) ukształtowanie terenu związanego z profilem drogi;

3) wjazdy na działki budowlane;

4) ciągi piesze i rowerowe w zależności od potrzeb;

5) infrastrukturę techniczną, małą architekturę i zieleń towarzyszącą.

4. Teren 18KDW położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu ”Puszcza i Jeziora Augustowskie” oraz w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 – „Puszcza Augustowska” (PLB200002), a także w Otulinie Wigierskiego Parku Narodowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §8 niniejszej uchwały.

§ 35. 1. **Wyznacza się teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem 19Kpj** (o powierzchni około 0,1659 ha), dla którego ustala się:

1) W zakresie przeznaczenia podstawowego teren przeznacza się na ścieżkę pieszo-rowerową wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej, towarzyszącą zielenią urządzoną z miejscami postoju i wypoczynku dla użytkowników ciągu.

2) W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego teren może być urządzony jako turystyczna ścieżka edukacyjna wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej i informacji edukacyjnej, towarzyszącą zielenią urządzoną, miejscami postoju i wypoczynku dla użytkowników ciągu.

2. Ustala się parametry techniczne i użytkowe ciągu pieszo-jezdnego zgodne z obowiązującymi przepisami, a w szczególności:

1) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 5,00 m, z dopuszczeniem miejscowych przewężeń nie mniejszych niż 3,50 m;

2) linie rozgraniczające tereny mogą odbiegać od określonych na rysunku planu w wielkości do 3 m, bez konieczności zmiany ustaleń planu, pod warunkiem nieprzekroczenia powierzchni użytków leśnych dla którego uzyskano zgodą określoną w §3 ust. 3 niniejszej uchwały; przy realizacji turystycznej ścieżki edukacyjnej dopuszcza się, że linie rozgraniczające tereny oznaczone symbolem Kpj od ZL mogą odbiegać od określonych na rysunku planu w wielkości do 20 m, bez konieczności zmiany ustaleń planu;

3) nawierzchnię ciągu w miejscu skrzyżowań z innymi drogami przystosować do ruchu pojazdów o zwiększonej masie.

3. Realizacja turystycznej ścieżki edukacyjnej nie powoduje zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

4. Teren 19Kpj położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu ”Puszcza i Jeziora Augustowskie” oraz w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 – „Puszcza Augustowska” (PLB200002), częściowo w Obszarze Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 – „Ostoja Augustowska” (PLH200005) a także w Otulinie Wigierskiego Parku Narodowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §8 niniejszej uchwały.

§ 36. 1. **Wyznacza się teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem 20Kpj** (o powierzchni około 0,3227 ha), dla którego ustala się:

1) W zakresie przeznaczenia podstawowego teren przeznacza się na ścieżkę pieszo-rowerową wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej, towarzyszącą zielenią urządzoną z miejscami postoju i wypoczynku dla użytkowników ciągu.

2. Ustala się parametry techniczne i użytkowe ciągu pieszo-jezdnego zgodne z obowiązującymi przepisami, a w szczególności:

1) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 5,00 m. z dopuszczeniem miejscowych przewężeń nie mniejszych niż 2,50 m;

2) nawierzchnię ścieżki w miejscu skrzyżowań z innymi drogami i wjazdami na tereny przeznaczone pod zabudowę przystosować do ruchu pojazdów o zwiększonej masie.

3. Teren 20Kpj położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu ”Puszcza i Jeziora Augustowskie” oraz w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 – „Puszcza Augustowska” (PLB200002) a także w Otulinie Wigierskiego Parku Narodowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §8 niniejszej uchwały.

Rozdział 6.
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 37. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Płociczno – Tartak w gminie Suwałki zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/66/07 Rady Gminy Suwałki z dnia 17 sierpnia 2007 roku, zmienioną uchwałą Nr V/36/11 Rady Gminy Suwałki z dnia 29 marca 2011 roku w granicach określonych w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 38. Ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) Dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7U, 8U, 9RU, 10P-ZI, 13ZR, 18KDW ustala się stawkę procentową 30%.

2) Dla terenów oznaczonych symbolami: 11ZL, 12ZL, 14KZp, 15KZp, 16KDg, 17KDWg, 19Kpj, 20Kpj ustala się stawkę procentową 1%.

§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suwałki.

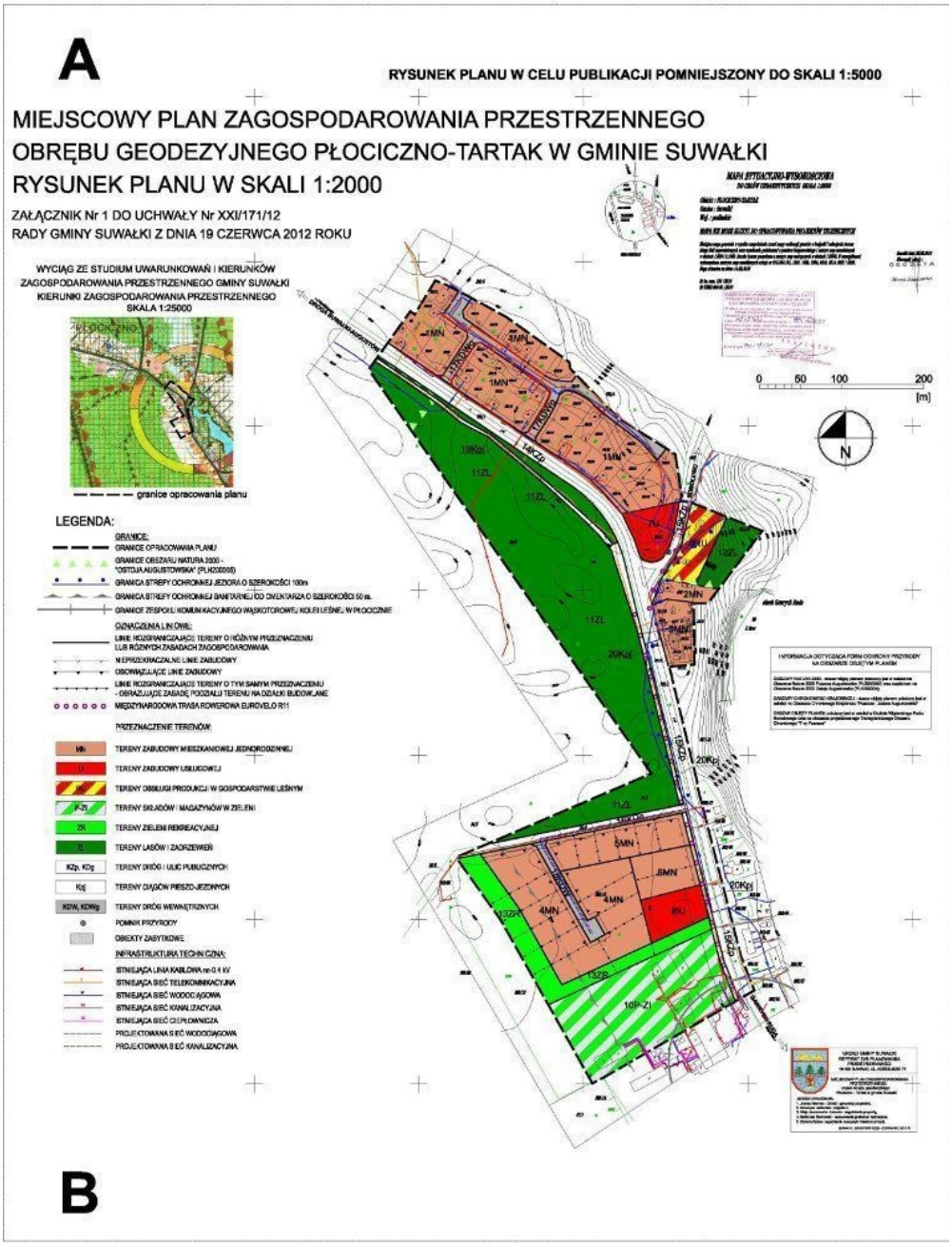
§ 40. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

Maciej Suchocki

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXI/171/12
Rady Gminy Suwałki
z dnia 19 czerwca 2012 r.

Załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000, przetworzony do skali 1:5000 do celów publikacji



Id: A7493D19-AD54-49EE-828D-DC6D216039E5. Podpisany

A

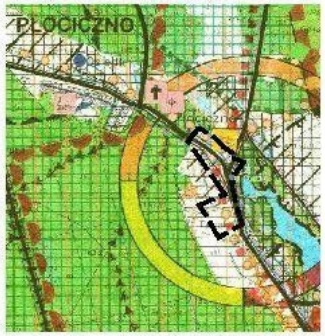
RYSUNEK PLANU W CELU PUBLIKACJI POMNIEJSZONY DO SKALI 1:5000

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘBU GEODEZYJNEGO PŁOCICZNO-TARTAK W GMINIE SUWAŁKI

RYSUNEK PLANU W SKALI 1:2000

ZAŁĄCZNIK Nr 1 DO UCHWAŁY Nr XXI/171/12
RADY GMINY SUWAŁKI Z DNIA 19 CZERWCA 2012 ROKU

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



granice opracowania planu

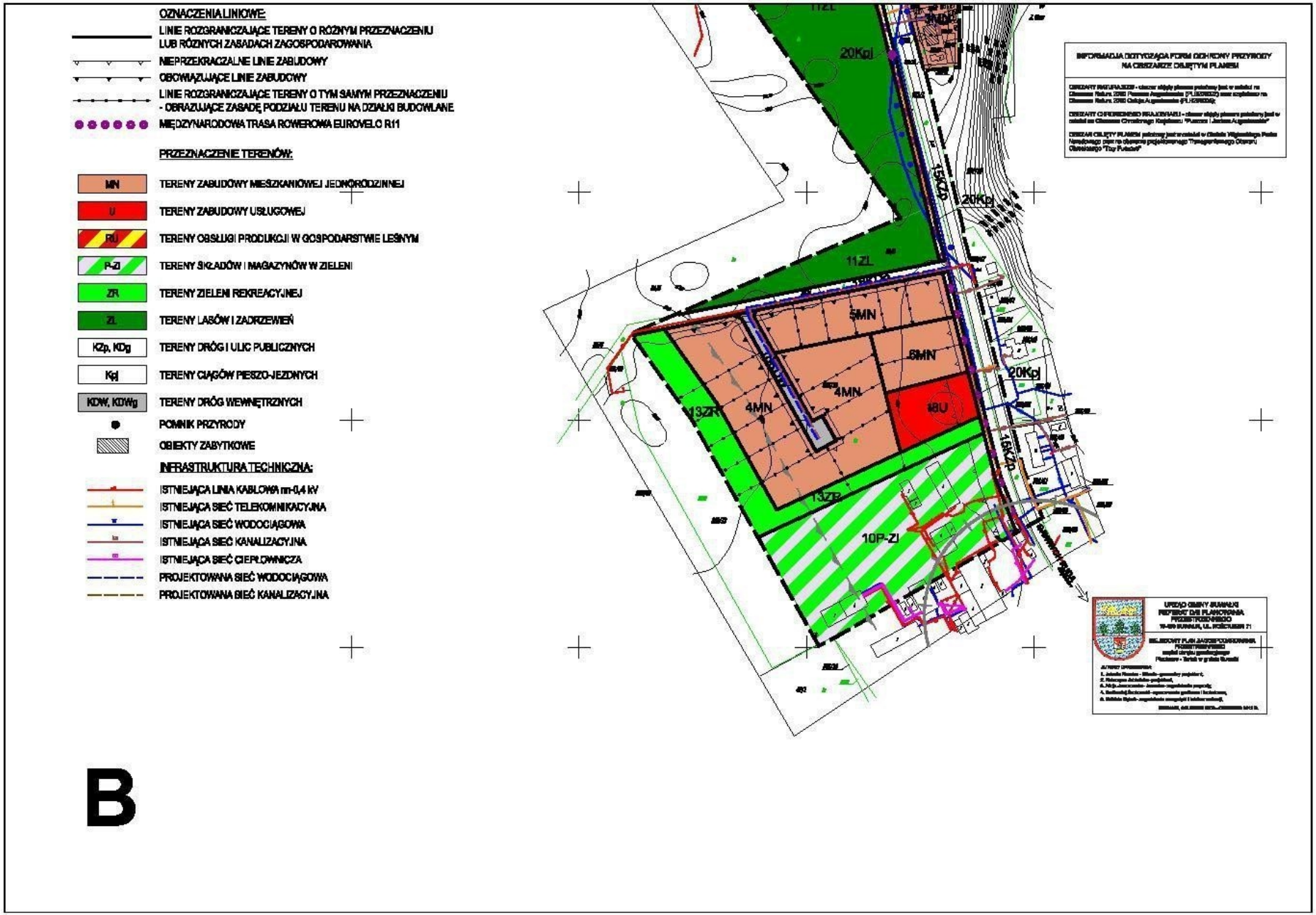


LEGENDA:

GRANICE:
- GRANICE OPRACOWANIA PLANU
- GRANICE OBSZARU NATURA 2000 - "OSTOJA AUGUSTOWSKA" (PLH200008)
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ JEZIORA O SZEROKOŚCI 100m
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ SANITARNEJ OD CMENTARZA O SZEROKOŚCI 50 m.
- GRANICE ZESPOŁU KOMUNIKACYJNEGO WĄSKOTOROWEJ KOLEI LEŚNEJ W PŁOCICZNIE

Strona 2

Id: A7493D19-AD54-49EE-828D-DC6D216039E5. Podpisany



Strona 3

Przewodniczący Rady

Maciej Suchocki

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXI/171/12

Rady Gminy Suwałki

z dnia 19 czerwca 2012 r.

sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy Suwałki

Zgodnie z art. 20 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80 poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043 i Nr 130, poz. 871, z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Płociczno-Tartak 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.

Przewodniczący Rady

Maciej Suchocki

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXI/171/12
Rady Gminy Suwałki
z dnia 19 czerwca 2012 r.

rozstrzygnięcia w sprawie zgłoszonych uwag w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871; z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) Rada Gminy Suwałki stwierdza, że w okresie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 01 marca 2012 roku do 30 marca 2012 roku oraz w terminie 14 dni po wyłożeniu tj. do dnia 16 kwietnia 2012 roku włącznie wpłynęły dwie uwagi, z których jedna została w całości uwzględniona, natomiast druga została uwzględniona częściowo (nieuwzględniona została część uwagi dotyczcząca wysokości stawki opłaty planistycznej). W okresie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 25 kwietnia 2012 roku do 25 maja 2012 roku oraz w terminie 14 dni po wyłożeniu tj. do dnia 11 czerwca 2012 roku włącznie nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Płociczno-Tartak w gminie Suwałki.

Przewodniczący Rady

Maciej Suchocki

Wojewódzki Sąd Administracyjny
w Białymstoku
WYDZIAŁ II
ul. H. Sienkiewicza 84
15-950 BIAŁYSTOK

URZĄD GMINY SUWAŁKI
WPŁYNĘŁO
dnia 29. 11. 2021
podpis ..... ilość zał. .....

Dnia **26 listopada 2021 r.**
Sygn. akt **II SA/Bk 434/21**
W odpowiedzi należy podać
sygnaturę akt Sądu

Rada Gminy Suwałki
ul. Świerkowa 45
16-400 SUWAŁKI

DORĘCZENIE PRAWOMOCNEGO ORZECZENIA I ZWROT AKT

W wykonaniu zarządzenia z dnia 26 listopada 2021 r. sekretariat Wydziału II Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku przesyła w załączeniu odpis prawomocnego wyroku z dnia **30.09.2021 r.** z uzasadnieniem w sprawie ze skargi **Mariusza Rzatkowskiego**.

Jednocześnie zwraca akta administracyjne dotyczące uchwały **nr XXI/171/12**.

29/11/2021 13:42
DK/9557/2021
ESWD2MdX3

Załączniki:
1. odpis prawomocnego orzeczenia z uzasadnieniem
2. akta administracyjne – 2 segregatory (bez numeru)

Sygn. akt II SA/Bk 434/21

ODPIS

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 września 2021 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Białymstoku
w składzie następującym:

Przewodniczący	sędzia WSA Marek Leszczyński (spr.)
Sędziowie	sędzia WSA Małgorzata Anna Dziemianowicz
	sędzia WSA Małgorzata Roleder
Protokolant	specjalista Anna Makal

po rozpoznaniu w Wydziale II na rozprawie w dniu 30 września 2021 r.
sprawy ze skargi kasacyjnej Mariusza Rzatkowskiego
od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 15 lipca 2021 r. sygn. akt II SA/BK 434/21
w sprawie ze skargi Mariusza Rzatkowskiego
na uchwałę Rady Gminy Suwałki
z dnia 19 czerwca 2012 r. nr XXI/171/12
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Płociczno – Tartak w gminie Suwałki

1. uchyla zaskarżony wyrok;
2. stwierdza nieważność zaskarżonej uchwały w części, tj. w zakresie § 19;
3. oddala skargę w pozostałym zakresie;
4. zasądza od Rady Gminy Suwałki na rzecz skarżącego Mariusza Rzatkowskiego kwotę 1527 (jeden tysiąc pięćset dwadzieścia siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania sądowego.

Wyrok / ~~Postanowienie~~ z dnia 30.09.2021 sygn. akt II SA/Bk 434/21

jest prawomocny(e) od dnia 18.11.2021

podpis sędziego/~~referendarza sądowego~~

WOJEWÓDZKI SĄD ADMINISTRACYJNY W BIAŁYMSTOKU

Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem
sekretarz sądowy
Katarzyna Berewońko

ODPIS

Sygn. akt II SA/Bk 434/21

U Z A S A D N I E N I E

W dniu 6 lutego 2013 r. Rada Gminy Suwałki podjęła uchwałę Nr XXI/171/12 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Płociczno - Tartak w gminie Suwałki, obejmującego obszar o powierzchni 19,3392 ha, w tym m.in. działkę oznaczoną geodezyjnym numerem ewidencyjnym 231/5. Działka powyższa stanowi obecnie własność Mariusza Rzatkowskiego i została w planie oznaczona symbolem 3MN.

W dniu 8 lutego 2021 r. Mariusz Rzatkowski złożył skargę na powyższą uchwałę, ale Wojewódzki Sąd Administracyjny w Białymstoku wyrokiem z dnia 13 kwietnia 2021 r., sygn. akt II SA/Bk 185/21, skargę tę odrzucił z uwagi na brak wcześniejszego wezwania organu do usunięcia naruszenia interesu prawnego.

Pismem z dnia 22 marca 2021 r. skarżący wezwał Radę Gminy Suwałki do usunięcia naruszeń prawa w odniesieniu do ww. działki, jednakże jego wezwanie pozostawiono bez odpowiedzi.

Wobec powyższego skarżący wniósł do WSA w Białymstoku skargę na przedmiotową uchwałę, zarzucając jej naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293; dalej: „u.p.z.p.") poprzez niewłaściwe zastosowanie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o części tekstowej sprzecznej z częścią graficzną planu, tj. objęcie symbolem 3MN działki o numerze 231/5 w sytuacji, gdy na działce nie znajduje się żaden z zabytków zawartych w § 9 ust. 2 uchwały;

2) art. 15 ust. 2 pkt 4 u.p.z.p. poprzez błędne zastosowanie i określenie zasad ochrony zabytków również wobec działki o numerze 231/5 w sytuacji, gdy na działce brak jest zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżący wniósł o stwierdzenie nieważności zaskarżonej uchwały w części dotyczącej działki o numerze 231/5.

W uzasadnieniu skargi skarżący wyjaśnił, że w § 9 zaskarżonej uchwały Rada Gminy ustaliła zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W ust.

2 togo przepisu określono zabytki objęte ochroną, które wpisane są do gminnej ewidencji zabytków. I tak § 9 ust. 2 pkt 2 uchwały objęto ochroną zabytek będący budynkiem biurowym składu handlowo-rozdzielczego, obecnie dom mieszkalny Nr 4, wielokrotnie przebudowywany, drewniany. Zabytek ten posadowiony jest na nieruchomości sąsiadującej z nieruchomością stanowiącą własność skarżącego o numerze 231/5. W § 9 uchwały brak jest wymienionego jakiegokolwiek zabytku, który by się miał znajdować na działce o numerze 231/5.

Dalej skarżący wyjaśnił, że w § 19 uchwały wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, który oznaczono na rysunku planu symbolem 3MN. Dla obszaru tego ustalono, że m.in. w zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 3MN można realizować budynki i budowle pomocnicze, rozbudować i przebudować istniejący budynek zabytkowy oraz realizować urządzenia komunikacji wewnętrznej i urządzenia infrastruktury technicznej. Działka stanowiąca własność skarżącego o nr 231/5 w części graficznej oznaczona została jako 3MN, a zatem w zakresie ustalenia przeznaczenia podlega dyspozycji § 19 uchwały. Biorąc powyższe pod uwagę, tj. treść § 9 i 19 uchwały oraz objęcie działki o numerze 231/5 oznaczeniem 3MN, między częścią tekstową a częścią graficzną uchwały zachodzi sprzeczność, co winno skutkować stwierdzeniem jej nieważności w tej części. Na działce o numerze 231/5 brak jest jakiegokolwiek budynku zabytkowego, nie sposób zatem uznać, by właściwym i prawidłowym było objęcie budynku znajdującego się na przedmiotowej działce ochroną zabytkową. Przy podejmowaniu uchwały organ błędnie ustalił, iż budynek znajdujący się na działce 231/5 (budynek, który nie jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków) wymaga objęcia ochroną, o której mowa w art. 15 ust. 2 pkt 4 u.p.z.p. i § 9 uchwały. Sprzeczność między częścią tekstową a częścią graficzną, jak również błędne ustalenie, iż na działce o numerze 231/5 znajduje się budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków, w konsekwencji spowodowało objęcie działki dyspozycją zawartą w § 19 uchwały i realne ograniczenie uprawnień wynikających z prawa własności.

Dalej skarżący wyjaśnił, że nieruchomość o numerze 231/5, położoną w miejscowości Płociczno-Tartak, nabył w drodze darowizny w dniu 23 lipca 2019 r. Działka ta zabudowana jest aktualnie drewnianym budynkiem mieszkalnym, który z uwagi na swój bardzo zły stan techniczny, planowany jest do wyburzenia po wybudowaniu nowego budynku mieszkalnego. W rejestrze gruntów w/w

nieruchomość oznaczona jest symbolem B - tereny mieszkaniowe. Ma ona powierzchnię 1161 m^2 oraz posiada dostęp do drogi publicznej. W związku z tym skarżący chciał wybudować na niej nowy budynek mieszkalny jednorodzinny. W tym celu wystąpił do Starosty Suwalskiego z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę, ale organ decyzją z dnia 18 września 2020 r., Nr AIB.6740.1.131.2020JW, odmówił zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania decyzji o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego z uwagi na fakt, że na terenie 3MN można realizować budynki i budowle pomocnicze, rozbudować i przebudować istniejący budynek zabytkowy oraz realizować urządzenia komunikacji wewnętrznej i urządzenia infrastruktury technicznej. W wyniku odwołania od ww. decyzji, Wojewoda Podlaski decyzją z dnia 25 listopada 2020 r., Nr AB-II.7840.7.7.2020KG, utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję organu I instancji.

Na koniec skarżący wyjaśnił, że w piśmie z dnia 3 września 2020 r. Wójt Gminy Suwałki stwierdził, że wnioskowana inwestycja nie narusza ustaleń obowiązującego planu miejscowego, co nie jest spójne z decyzją Starosty Suwalskiego z dnia 18 września 2020 r. Natomiast w piśmie z dnia 20 stycznia 2021 r. Wójt poinformował, że wniosek skarżącego o niezwłoczne rozpoczęcie procedury zmiany planu został odnotowany w rejestrze wniosków o opracowanie lub zmianę planu i zostanie uwzględniony przy podejmowaniu nowej procedury związanej z planami miejscowymi dla wsi Płociczno-Tartak. Treść tego pisma jest zaprzeczeniem treści pisma z dnia 3 września 2020 r., w którym Wójt Gminy Suwałki twierdził, że wnioskowana inwestycja nie narusza ustaleń obowiązującego planu miejscowego.

W odpowiedzi na skargę organ wniósł o jej odrzucenie a ewentualnie o oddalenie. Wyjaśnił, że Wojewoda Podlaski rozstrzygnięciem nadzorczym z 27 lipca 2012 r., NK-II.4131.181.2012, stwierdził nieważność przedmiotowego planu miejscowego, ale WSA w Białymstoku wyrokiem z dnia 29 listopada 2012 r., sygn. II SA/Bk 773/12, uchylił w/w rozstrzygnięcie. W dniu 8 lutego 2021 r. skarżący wniósł skargę na przedmiotową uchwałę, ale WSA w Białymstoku postanowieniem z dnia 13 kwietnia 2021 r., sygn. akt II SA/Bk 185/21, skargę odrzucił.

Dalej organ wyjaśnił, że w dniu 22 marca 2021 r. skarżący wniósł do Rady Gminy Suwałki wezwanie do usunięcia naruszenia prawa przedmiotową uchwałą, ale Rada na wezwanie nie odpowiedziała. Wobec tego skarżący w dniu 4 maja 2021 r. wniósł skargę na uchwałę do WSA w Białymstoku.

Zdaniem organu skarżący był zobowiązany przed wniesieniem skargi wezwać organ do usunięcia naruszenia prawa. Wezwał organ w dniu w dniu 22 marca 2021 r., Rada nie odpowiedziała, więc skargę wniósł w dniu 4 maja 2021 r. czyli przed upływem 60-dniowego terminu. W świetle powyższego niniejsza skarga wniesiona przez skarżącego nie zachowuje 60-dniowego terminu od wniesienia wezwania do usunięcia naruszenia prawa i stosownie do art. 58 § 1 pkt 6 i § 3 p.p.s.a. w zw. z art. 53 § 2 p.p.s.a. w zw. z art. 101 ust. 1 u.s.g. w zw. z art. 17 ust. 2 i art. 18 u.z.m. k.p.a., powinna ulec odrzuceniu.

Dalej organ wyjaśnił, że skarżący w skardze nie wykazał istnienia związku pomiędzy zaskarżoną uchwałą a jego indywidualną sytuacją prawną, albowiem nie dowiódł, że w zaskarżonym zakresie (tj. w części dotyczącej działki o numerze geodezyjnym 231/15) zaskarżona uchwała mogła naruszyć prawo (tj. w tym przepisy art. 20 ust. 1 oraz art. 15 ust. 2 pkt 4 u.p.z.p. powołane w zarzutach) oraz jednocześnie negatywnie wpłynęła na jego sferę prawnomaterialną, pozbawiając go uprawnień właścicielskich albo uniemożliwiając ich realizację, co powoduje, iż stosownie do art. 58 § 1 pkt 5a p.p.s.a. zachodzą podstawy do odrzucenia skargi z uwagi na to, że interes prawny lub uprawnienie skarżącego nie zostały naruszone stosownie do wymagań przepisu szczególnego. Podstawy odmowy zatwierdzenia projektu budowalnego i wydania decyzji o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego m.in. na działce 231/5, określone decyzją AIB.6740.1.131.2020.JW z dnia 18 września 2020 r. przez Starostę Suwalskiego oraz decyzją AB-II.7840.7.7.2020.KG z dnia 25 listopada 2020 r. Wojewody Podlaskiego, były zupełnie inne niż podnoszone przez skarżącego w skardze.

W ocenie organu zapisy § 19 planu miejscowego jednoznacznie określają przeznaczenie terenu dla nieruchomości o numerze 231/5 oznaczonej w planie miejscowym symbolem 3MN położonej w obrębie geodezyjnym Płociczno-Tartak jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na rysunku planu miejscowego również ustalono na przedmiotowej działce teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (3MN). Postanowienia § 19 planu miejscowego wyraźnie ustalają i wyznaczają przeznaczenie dla terenu obejmującego działkę o nr geod. 231/5 położoną w obrębie geodezyjnym Płociczno-Tartak jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3MN. Skarżący kwestionuje możliwość realizacji projektowanego nowego budynku

mieszkalnego jednorodzinnego wybiórczo widząc ustalenia planistyczne w § 19 ust. 1 planu miejscowego *in fine*, a dowolnie pomijając zasadnicze ustalenie planistyczne z § 19 ust. 1 planu miejscowego *in principio* wyznaczające dla terenu oznaczonej w symbolem 3MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także pozostałe postanowienia § 19 ust. 2-6 planu miejscowego, będące logiczną konsekwencją ustalenia planistycznego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla terenu 3MN. Ustalenia planu miejscowego dla przedmiotowego terenu oznaczonego symbolem 3MN nie ograniczają zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej tylko do istniejących budynków mieszkalnych. Przeznaczenie dla przedmiotowego terenu nie zostało bowiem ustalone w planie miejscowym jako „teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej", lecz ustalenia planistyczne w planie miejscowym danego terenu dotyczą zarówno „istniejącej", jak i „projektowanej" zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bowiem żaden zapis planu miejscowego nie zakazuje realizacji nowego budynku mieszkalnego na terenie 3MN.

Zdaniem organu postanowienia § 19 ust. 1 pkt 1 planu miejscowego wyznaczając ustalenie planistyczne zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN, wskazują, jakie obiekty budowlane mogą być realizowane w ramach tak ustalonego przeznaczenia (budynki i budowle pomocnicze) oraz ograniczenia wynikające z lokalizacji istniejącego obiektu zabytkowego (można rozbudować i przebudować istniejący budynek zabytkowy) oraz realizować urządzenia komunikacji wewnętrznej i urządzenia infrastruktury technicznej. W § 19 ust. 1 pkt 2 planu miejscowego ustalono przeznaczenie dopuszczalne terenu (w budynku mieszkalnym jednorodzinnym mogą wystąpić nieuciążliwe usługi wbudowane, stanowiące do 30% powierzchni użytkowej obiektu, w budynkach pomocniczych mogą wystąpić usługi nieuciążliwe). Żaden z w/w zapisów planu miejscowego nie zakazuje realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, której możliwość realizacji wynika wprost z ustalonego przeznaczenia planistycznego dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN wyznaczonego w § 19 ust. 1 planu miejscowego. Wobec powyższego dowolny staje się zarzut skarżącego, iż § 19 planu miejscowego wyklucza całkowicie możliwość realizacji planowanej inwestycji polegającej na wybudowaniu nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na nieruchomości o numerze 231/5 oznaczonej w planie miejscowym symbolem 3MN, wskutek czego, nie został

naruszony interes prawny skarżącego poprzez istotne ograniczenie w korzystaniu z jego nieruchomości.

Zdaniem organu, organ planistyczny wyznaczył w § 19 ust. 1 planu miejscowego *in principio* przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku symbolem 3MN jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na którym można wybudować budynek mieszkalny bez jakikolwiek sprzeczności z przepisami odrębnymi, i jedynie logiczną konsekwencją takiego ustalenia planistycznego jest kolejne ustalenie planistyczne co do możliwości lokalizacji na terenie 3MN budynków i budowli pomocniczych (które zgodnie z § 6 pkt 16 planu miejscowego oznaczają przecież budynki i budowle uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu, np. budynki gospodarcze, magazynowe, garaże, altany, deszczochrony, wiaty na potrzeby gospodarcze i rekreacyjne itp.), bez której możliwości realizacji budynku przeznaczenia podstawowego czyli budynku mieszkalnego nie miałoby jakiegokolwiek logicznego uzasadnienia, gdyż w/w budynki i budowle uzupełniające mają być wyłącznie powiązane funkcjonalnie właśnie z budynkiem mieszkalnym. Odmienna, dowolna interpretacja postanowień § 19 ust. 1 planu miejscowego prezentowana przez skarżącego w skardze, za dowolną wykładnią z decyzji AIB.6740.1.131.2020.JW Starosty Suwalskiego z dnia 18 września 2020 r. oraz z decyzji AB-II.7840.7.7.2020.KG Wojewody Podlaskiego z dnia 25 listopada 2020 r., nie ma usprawiedliwienia w świetle postanowień planu miejscowego.

Dalej organ wyjaśnił, że choć w ustalenia szczegółowe planu miejscowego (§ 19 ust. 1 pkt 1 planu miejscowego *in fine*) nie wpisano wprost możliwości budowy budynku mieszkalnego na dz. nr geod. 231/5, to jednakże taka możliwość wynika bezpośrednio z jednoznacznego i zasadniczego ustalenia planistycznego nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla terenu 3MN (§ 19 ust. 1 planu miejscowego *in principio*). Ponadto organ zwrócił uwagę, że zapisy zaskarżonego planu miejscowego umożliwiają realizację budynku gospodarczego, który ma służyć mieszkańcom budynku mieszkalnego, a zatem nie jest możliwa realizacja budynku gospodarczego bez zabudowy mieszkalnej.

W ocenie organu na rysunku planu miejscowego na terenie 3MN uwidocznione są większe działki budowlane, w tym nr geod. 231/5 - zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz 231/11 - zabudowana zabytkowym budynkiem mieszkalnym oraz działki niezabudowane lub z zabudową gospodarczą/garażową.

Ograniczenia co do możliwości rozbudowy i przebudowy istniejącego budynku zabytkowego dotyczą jedynie działki nr geod. 231/11. Natomiast planowana przez skarżącego budowa nowego budynku mieszkalnego stanowić będzie realizację przeznaczenia ustalonego w § 19 ust. 1 planu miejscowego oraz kontynuację zabudowy istniejącej w chwili obecnej, bez wprowadzania nowych funkcji, co w konsekwencji umożliwia realizację planowanej inwestycji i nie narusza interesu prawnego skarżącego.

Organ uznał za niezasadny zarzut dotyczący naruszenia art. 20 ust. 1 u.p.z.p. poprzez niewłaściwe zastosowanie i uchwalenie planu miejscowego o części tekstowej sprzecznej z jego częścią graficzną, tj. objęcie symbolem 3MN działki o numerze 231/5 w sytuacji, gdy na działce nie znajduje się żaden zabytków zawartych w § 9 ust. 2 w/w uchwały. Wyodrębniony teren przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz określono jego numer porządkowy i literowy (3MN) - zgodnie z załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Powyższe zostało odzwierciedlone na rysunku planu oraz jego legendzie. Jak widać z powyższego nie zachodzi tu sprzeczność między zapisami a rysunkiem planu miejscowego. Żaden zapis planu miejscowego ani jego rysunek nie wskazują na obecność obiektu zabytkowego na działce nr geod. 231/5 w Płocicznie-Tartak i nie wskazuje również zasadności stosowania przepisów o ochronie zabytków w odniesieniu do zabudowy zlokalizowanej lub projektowanej na przedmiotowej działce. Obiekt zabytkowy został oznaczony jedynie na istniejącej zabudowie na dz. nr geod. 231/11 w Płocicznie-Tartak, a żaden zapis planu miejscowego nie wskazuje na zasadność stosowania przepisów o ochronie zabytków na całym terenie oznaczonym symbolem 3MN.

Zdaniem organu niezasadny jest też zarzut naruszenia art. 15 ust. 2 pkt 4 u.p.z.p. poprzez błędne zastosowanie i określenie zasad ochrony zabytków również wobec działki o numerze 231/5 w sytuacji, gdy na działce brak jest zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Zapisy w/w ustawy odnoszą się do całego terenu 3MN, wyodrębnionego z obszaru objętego planem miejscowym, a nie samej działki nr geod. 231/5 w Płocicznie-Tartak. Zapisy art. 15 ust. 2 pkt 4 u.p.z.p. dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej stanowią obligatoryjną treść planu miejscowego. W zaskarżonej

uchwale obowiązek ten został wypełniony głównie w § 9 uchwały, jednakże żaden z zapisów przedmiotowego paragrafu nie dotyczy działki nr geod. 231/5 w Płocicznie-Tartak. W konsekwencji wbrew zarzutowi skarżącego nie doszło do naruszenia art. 15 ust. 2 pkt 4 u.p.z.p., ponieważ żaden zapis planu miejscowego jak i element rysunku planu nie wskazują zasadności stosowania przepisów o ochronie zabytków w odniesieniu do zabudowy zlokalizowanej lub projektowanej na działce nr geod. 231/5 w Płocicznie-Tartak.

WSA w Białymstoku wyrokiem z dnia 15 lipca 2021 r. oddalił skargę, a w uzasadnieniu wyjaśnił, że w okolicznościach niniejszej sprawy wymogi formalne skargi zostały spełnione. Uchwała Rady Gminy Suwałki jest uchwałą z zakresu administracji publicznej w rozumieniu cyt. art. 101 ust. 1 u.s.g. Skarżący dopełnił też wymogu bezskutecznego wezwania organu do usunięcia naruszenia prawa, które zostało wniesione do organu w dniu 22 marca 2021 r., organ się do niego nie ustosunkował, zaś skarżący wniósł skargę w dniu 4 maja 2021 r., czyli z zachowaniem 60-dniowego terminu

Dalej Sąd wskazał, że skarżący jest właścicielem działki oznaczonej geodezyjnym numerem ewidencyjnym 231/5 położonej na obszarze objętym postanowieniami planu, a więc posiada interes prawny w zaskarżeniu uchwały wynikający z przepisów prawa materialnego dotyczących wykonywania i ochrony prawa własności. Zgodnie z postanowieniami przedmiotowego planu miejscowego działka ta znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 3MN, dla której w § 19 ust. 1 planu wyznaczono funkcję terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z ograniczeniami dotyczącymi m.in. nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Sąd uznał, że uchwalony przez Radę Gminy Suwałki przedmiotowy plan narusza bezpośrednio interes prawny skarżącego, gdyż przeznaczenie danego terenu w planie w powiązaniu z parametrami jego zabudowy może (a w praktyce tak się stało) pozostawać w sprzeczności z jego zamierzeniem inwestycyjnym.

Dalej Sąd wyjaśnił, że podniesione w skardze zarzuty odnoszą się do zasad sporządzenia planu i są w ocenie Sądu, zważywszy na ich konstrukcję, niezasadne. Jeden zarzut dotyczy naruszenia art. 20 ust. 1 u.p.z.p. poprzez wystąpienie sprzeczności pomiędzy częścią tekstową i rysunkową planu w postaci objęcia działki nr 231/5 symbolem 3MN, gdy tymczasem na tej działce nie znajduje się żaden budynek zabytkowy. Drugi zaś zarzut dotyczy naruszenia przepisu art. 15 ust. 2 pkt 4

u.p.z.p. poprzez błędne zastosowanie i określenie zasad ochrony zabytków również wobec działki nr 231/5, gdy tymczasem na działce tej nie ma żadnych zabytków. Zarzuty te skarżący sformułował na tle uzasadnień decyzji o odmowie pozwolenia na budowę na działce nr 231/5 wydanych przez Starostę Suwalskiego z dnia 18 września 2020 r. i przez Wojewodę Podlaskiego z dnia 2020 r. W obu tych decyzjach stwierdzono, że zapisy obowiązującego miejscowego planu nie dopuszczają budowy nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr 231/5 położonej na obszarze 3MN.

Zdaniem Sądu w § 19 ust. 1 planu wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 3MN o pow. ok. 0,3153 ha. Jak widać z rysunku planu (k. 310 akt adm.), na terenie 3MN znajduje się kilka działek, w tym o nr. 231/5. W § 19 ust. 1 pkt 1 uregulowano, że w zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 3MN można realizować budynki i budynki pomocnicze, rozbudować i przebudować istniejący budynek zabytkowy oraz realizować urządzenia komunikacji wewnętrznej i urządzenia infrastruktury technicznej. Ponadto w ust. 2 tego przepisu uregulowano, że w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym mogą wystąpić nieuciążliwe usługi wbudowane, stanowiące do 30% powierzchni użytkowej obiektu. W budynkach pomocniczych mogą wystąpić usługi nieuciążliwe.

Jak z powyższego zatem widać, § 19 planu dotyczy wprost zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym podkreślenia wymaga, że na terenie 3MN znajduje się tylko jeden budynek zabytkowy i jest on zlokalizowany na działce nr 231/11, a więc innej niż działka skarżącego o nr 231/5. Niezasadne są zatem oba zarzuty skarżącego, iż ograniczenia dotykające tego budynku zabytkowego (w zakresie jego rozbudowy i przebudowy) rozciągają się na działkę skarżącego o nr 231/5, na której takiego budynku zabytkowego nie ma. Nie zachodzi także sprzeczność pomiędzy częścią tekstową i częścią graficzną planu. Na części graficznej budynek zabytkowy został umiejscowiony na działce nr 231/11, zaś z analizy części tekstowej nie wynika, aby ograniczenia w zakresie rozbudowy i przebudowy tego istniejącego budynku zabytkowego dotyczyły działki skarżącego.

Dalej Sąd wyraził pogląd, że skarżącemu chodzi raczej nie o to co podniósł w zarzutach, tylko o to, że w ocenie organów architektoniczno-budowlanych uregulowania planu nie dopuszczają możliwości sytuowania na terenie 3MN nowej

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na tę jednak okoliczność w skardze nie podniesiono żadnych zarzutów, co wychwycił organ w odpowiedzi na skargę, a dodatkowo organ ten stwierdził, że w jego ocenie przedmiotowy plan nie zabrania skarżącemu budowy nowego budynku mieszkaniowego jednorodzinnego na działce nr 231/5.

W ocenie Sądu, analizując zapisy tekstowe planu należy dojść do przekonania, że są one mało precyzyjne. W § 19 ust. 1 pkt 1 jest mowa o istniejącym budynku zabytkowym, w ust. 2 tego przepisu jest już mowa o budynku mieszkalnym jednorodzinnym, zaś w § 19 ust. 3 pkt 2 lit. a uregulowano, że dla budynku mieszkalnego ustala się położenie kalenicy na wysokości istniejącej z tolerancją do 0,2 m. Ponadto w § 19 ust. 3 pkt 1 ustalono następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy: ustalenia zawarte w § 17 ust. 3 należy stosować odpowiednio. W § 17 ust. 3 (pkt 1 – 12) z kolei uregulowano kwestie związane z wysokością zabudowy do dwóch kondygnacji, jej maksymalną wysokością wyrażoną w metrach, oddzielnie dla budynków mieszkalnych i dla budynków i budowli pomocniczych, zasady dotyczące przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych i.t.d. Uchwałodawca lokalny na terenie 3MN, który sam w § 19 ust. 1 określa jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie precyzuje jednoznacznie, czy istniejący budynek zabytkowy (na działce nr 231/11) jest tożsamy z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym (§ 19 ust. 1 pkt 2) i budynkiem mieszkalnym (§ 19 ust. 3 pkt 2 lit. a). A jest to istotne, gdyż na działce skarżącego nr 231/5 znajduje się również budynek mieszkalny jednorodzinny, na co powołuje się skarżący (wynika to też z aktu notarialnego – k. 8 verte akt sądowych) oraz widoczne jest to na rysunku planu z k. 310 akt adm. i z k. 13 akt sądowych. Budynek ten jest zaznaczony również w wypisie z kartoteki budynków – k. 12 akt sądowych. Z literalnego brzmienia § 19 ust. 1 pkt 1 planu można jednak wnioskować, że skoro w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszczono wyłącznie rozbudowę i przebudowę istniejącego budynku zabytkowego, to pozostałe uregulowania przepisu § 19 odnoszące się do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, dotyczą tylko tego właśnie budynku. Konstatacja ta jest uprawniona, gdyż dla porównania w § 18 ust. 1 pkt 1 planu dotyczącym terenu o przeznaczeniu 2MN – przylegającego do terenu 3MN, ustalono, że w zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 2MN można przebudować i rozbudować istniejące budynki mieszkalne lub w ich miejsce

zrealizować nowe budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynki i budowle pomocnicze oraz urządzenia komunikacji wewnętrznej i urządzenia infrastruktury technicznej. Jak więc z tego widać, uchwałodawca czytelnie rozróżnia, przy takim samym terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym jako MN, budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynki i budowle pomocnicze. W przypadku terenu 2MN dopuszcza możliwość realizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków i budowli pomocniczych, a w przypadku terenu 3MN dopuszcza jedynie realizację nowych budynków i budowli pomocniczych. Stąd zdaniem Sądu nieuprawnione jest stanowisko Wójta Gminy Suwałki z dnia 3 września 2020 r. oraz organu w odpowiedzi na skargę, że inwestycja polegająca na budowie nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na nieruchomości nr 231/5 nie narusza ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Płociczno-Tartak w Gminie Suwałki. Także powoływanie się organu w odpowiedzi na skargę na definicje „zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej" oraz „zabudowy jednorodzinnej" jest bez znaczenia dla interpretacji postanowień uchwały, gdyż w uchwale czytelnie się rozróżnia budynki mieszkalne jednorodzinne od budynków i budowli pomocniczych.

Dalej Sąd wyjaśnił, że problem w niniejszej sprawie dotyczy zatem kwestii, że skarżący wnosząc o stwierdzenie nieważności zaskarżonej uchwały w części dotyczącej jego nieruchomości podniósł zarzuty, które okazały się całkowicie niezasadne oraz nie podniósł żadnych innych zarzutów, które dawałyby podstawę do uwzględnienia jego skargi. O tym, że nie może on wybudować nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr 232/5 dowiedział się on już z decyzji organów architektoniczno-budowlanych. Natomiast w skardze nie podniósł on żadnych zarzutów, dlaczego uregulowania planu dotyczące terenu 3MN w istotny sposób naruszają prawo i na czym te naruszenie miałoby polegać. Wszak na terenie 3MN znajduje się nie tylko działka skarżącego 231/5 ale i inne działki, których dotyczy ta sama regulacja. Zakaz wznoszenia nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych dotyczy zatem nie tylko jego działki, ale też i pozostałych działek znajdujących się na terenie 3MN, który to teren przylega do budynku zabytkowego znajdującego się na działce nr 231/11. Także nie bez znaczenia pozostaje fakt, że plan został uchwalony w 2012 r., zaś poprzednia właścicielka (matka skarżącego) ani nie wniosła uwag odnośnie uregulowań dotyczących działki nr 231/5 na etapie

procedowania planu ani też planu nie zaskarżyła. Przy tak sformułowanych zarzutach skargi również organ w odpowiedzi na skargę nie wdał się w rozważania, dlaczego akurat w stosunku do terenu 3MN poczyniono takie konkretne uregulowania w planie, które jawią się wprost jako odmienne od tych, które zastosowano do innych terenów oznaczonych w planie jako MN – chodzi o tereny 1MN, 2MN, 4MN, 5MN i 6MN, na których dopuszczono możliwość realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Rada Gminy Suwałki uchwalając przedmiotowy plan miejscowy dla terenu 3MN kierowała się zapewne jakimiś względami, być może ochroną otoczenia zabytkowego budynku znajdującego się na działce nr 231/11, które jednak w niniejszej sprawie nie ujrzały światła dziennego i w związku z tym nie zostały one poddane ocenie zarówno Sądu jak i skarżącego.

Na koniec Sąd wskazał, że w każdym bądź razie, ze względu na rodzaj podniesionych w skardze zarzutów i stanowisko organu zaprezentowane w odpowiedzi na skargę, rzeczywisty problem podnoszony przez skarżącego, a sprowadzający się do kwestii, czy zakaz realizacji na działce skarżącego nowej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej stanowi naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego dający podstawę do stwierdzenia nieważności zaskarżonej uchwały w zakresie dotyczącym działki skarżącego nr 231/5, nie został zbadany. Ta odmienna konstatacja od wyrażonej w uzasadnieniu ustnym po ogłoszeniu wyroku, winna w ocenie Sądu skutkować wniesieniem przez stronę skarżącą skargi kasacyjnej, by umożliwić Sądowi zastosowanie przepisu art. 179a p.p.s.a. i ponowne rozpoznanie sprawy.

Skargę kasacyjną od powyższego wyroku wniósł Mariusz Rzatkowski, w której zaskarżonemu wyrokowi zarzucił naruszenie:

1) przepisów postępowania, które to uchybienie mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, tj.:

a) art. 134 § 1 p.p.s.a. poprzez niezastosowanie i rozpoznanie skargi skarżącego jedynie w oparciu o podniesione zarzuty w sytuacji, gdy Sąd rozpoznający sprawę nie jest związany zarzutami i wnioskami skargi, a granicą danej sprawy, co w konsekwencji doprowadziło do nierozpoznania istoty sprawy;

b) art. 151 p.p.s.a. poprzez niewłaściwe zastosowanie i oddalenie przez Sąd I instancji skargi w całości pomimo, że skarga wniesiona przez skarżącego była w

pełni zasadna i zasługiwała na uwzględnienie w całości, co winno skutkować stwierdzeniem nieważności Uchwały w żądanym zakresie;

c) art. 141 § 4 p.p.s.a. poprzez niewłaściwe zastosowanie i sporządzenie przez Sąd I instancji uzasadnienia wyroku, które jest wewnętrznie sprzeczne, a wyjaśnienia podstawy wydanego przez Sąd rozstrzygnięcia są niejasne i nieprzekonujące dla skarżącego.

2) przepisów prawa materialnego, tj.:

a) art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 293 - dalej jako „u.p.z.p.") poprzez błędną wykładnię, a w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że w realiach niniejszej sprawy przy sporządzaniu zaskarżonej Uchwały nie doszło do istotnego naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego, w sytuacji, gdy takie naruszenie miało miejsce,

b) art. 20 ust. 1 u.p.z.p. poprzez błędną wykładnię, a w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że zaskarżona uchwała w części tekstowej nie jest sprzeczna z częścią graficzną, tj. poprzez objęcie symbolem 3MN działki skarżącego w sytuacji, gdy na jego działce nie znajduje się żaden z zabytków zawartych w § 9 ust. 2 uchwały, co ograniczyło możliwość realizacji zabudowy na działce skarżącego,

c) art. 15 ust. 2 pkt 4 u.p.z.p. poprzez błędną wykładnię, a w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie skutkujące przyjęciem za prawidłowe określenie przez organ zasad ochrony zabytków również wobec działki skarżącego o numerze 231/5 w sytuacji, gdy na działce skarżącego brak jest zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, zatem jego działka nie powinna zostać objęta ww. ochroną.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżący kasacyjnie wniósł o:

1) uchylenie zaskarżonego wyroku przez WSA w Białymstoku i ponowne rozpoznanie sprawy w trybie art. 179a p.p.s.a.,

2) w przypadku nieuwzględnienia powyższego wniosku - uchylenie zaskarżonego wyroku w całości przez Naczelny Sąd Administracyjny i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania WSA w Białymstoku w trybie art. 185 § 1 p.p.s.a.

3) zasądzenie na rzecz skarżącego od organu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu skargi kasacyjnej skarżący kasacyjnie opisał dotychczasowy przebieg postępowania i wyjaśnił, że WSA dostrzegł rzeczywisty problem dotykający bezpośrednio skarżącego, a mimo tego przyjął, że z racji na wadliwie sformułowane zarzuty nie ma podstaw do uwzględnienia skargi skarżącego. Tymczasem Sąd ten winien zastosować w sprawie przepis art. 134 § 1 p.p.s.a., gdyż nie był związany zarzutami skargi. Sąd I instancji dostrzegając rzeczywisty problem jawiący się ze skargi skarżącego, a mianowicie brak możliwości sytuowania na terenie 3MN nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie odniósł się merytorycznie do powyższej kwestii. Dodatkowo, mimo tego, że WSA również dostrzegł, że postanowienia planu miejscowego są nieprecyzyjne, niejednoznaczne, a wręcz niemożliwe do stosowania zgodnie z intencją uchwałodawcy, nie odniósł się do tego merytorycznie, zasłaniając się treścią postawionych przez skarżącego zarzutów. Z powyższego jednoznacznie zatem wynika, że WSA nie rozpoznał istoty przedmiotowej sprawy, gdyż ograniczył się jedynie do rozstrzygnięcia zgłoszonych zarzutów, a nie danej sprawy, zgodnie z art. 134 § 1 p.p.s.a.

Dalej skarżący kasacyjnie stwierdził, że w jego ocenie uzasadnienie wyroku jest wewnętrznie sprzeczne i nie wyjaśnia wszystkich okoliczności sprawy, jak i podstawy rozstrzygnięcia. Z jednej strony Sąd I instancji w uzasadnieniu wskazuje, że nie zachodzą przesłanki do stwierdzenia nieważności uchwały w żądanym zakresie, by in fine stwierdzić, że rzeczywisty problem sprowadzający się do kwestii, czy zakaz realizacji nowej zabudowy na działce skarżącego stanowi naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, nie został zbadany.

W ocenie skarżącego Sąd nie ocenił w niniejszej sprawie merytorycznie, czy zasadne są zarzuty skargi odnośnie zasad sporządzania planu. Tymczasem w ocenie skarżącego, sporządzenie planu miejscowego narusza zasady jego sporządzania. Organ w planie miejscowym określił tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od 1MN do 6MN ustalając niemalże w każdym z tych terenów, z wyjątkiem 3 MN, możliwość realizacji takich budynków, ich przebudowy, rozbudowy, realizacji w miejsce istniejących nowe budynki mieszkalne. Analogicznego postanowienia brak jest w odniesieniu do terenu 3MN, chociaż organ w stanowisku w niniejszej sprawie twierdzi, że nie ma zakazu budowania nowych budynków mieszkalnych na tym terenie, a to właśnie do tych budynków odnosi się przeznaczenie podstawowe tego terenu. Stanowczo podkreślić należy, że

niewątpliwie zaskarżona Uchwała nie została sporządzona w sposób zgodny z techniką prawodawczą, skoro nie oddaje rzeczywistej intencji i woli organu stanowiącego rady gminy, a organ architektoniczno-budowlany wykłada postanowienia uchwały w sposób diametralnie odmienny. Dodatkowo, organ uchwałodawczy w żaden sposób nie wykazał, że odmienne sformułowanie przeznaczenia podstawowego terenu oznaczonego w planie 3MN w stosunku do pozostałych terenów MN wynika z formy ochrony zabytku, jak również, że taki był cel organu. Jakiemukolwiek celowi ochrony zabytków przeczy sam § 19 ust. 1 pkt 1 uchwały, który dopuszcza możliwość rozbudowy i przebudowy istniejącego budynku zabytkowego, a nie dopuszcza możliwości chociażby rozbudowy czy przebudowy istniejących na tym terenie budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Z uwagi na to celem takiego uregulowania niewątpliwie nie była kwestia ochrony znajdującego się na sąsiedniej w stosunku do skarżącego działce zabytku. Gdyby zamysłem organu była ochrona zabytku, nie dopuściłby możliwości jego rozbudowy czy przebudowy. Postanowienia uchwały odnoszące się do terenu 3MN, a tym samym do nieruchomości będącej własnością skarżącego, są nieracjonalne, a tym samym w sposób nieuprawniony ingerują w jego prawo własności, które jest prawem nadrzędnym. Skarżący zdaje sobie sprawę z faktu, iż ustalenia miejscowego planu kształtują sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, jednak ograniczenia tego aktu miejscowego nie mogą być dowolne, muszą być adekwatne do danej sytuacji, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca. Kluczowe jest zatem, zdaniem skarżącego, ustalenie powodu uniemożliwienia realizacji na terenie 3MN, a tym samym na jego działce, nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a następnie określenie, że postanowienia te naruszają zasady sporządzania planu miejscowego, skoro są niejednoznaczne, nie oddają woli organu.

W ocenie skarżącego, Sąd I instancji w całości pominął, że oznaczenie symbolem 3MN działki skarżącego w sytuacji, gdy nieruchomość posiada wszelkie walory nieruchomości budowlanej (powierzchnia, dostęp do drogi publicznej i do mediów) oraz jest zabudowana budynkiem drewnianym przewidzianym do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny, jest nieracjonalne i uniemożliwia mu wybudowanie nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, a co w sposób istotny ogranicza jego możliwość rozbudowy i wykonywania przysługującego mu prawa własności. Stąd też z uwagi na sprzeczność między objęciem działki o nr

231/5 oznaczeniem 3MN a treścią § 9 i 19 Uchwały, a w konsekwencji sprzeczność między częścią tekstową a graficzną uchwały, doszło do istotnego naruszenia zasad jej sporządzania, co winno skutkować stwierdzeniem przez Sąd jej nieważności.

Dalej skarżący podniósł, że art. 15 ust. 2 pkt 4 u.p.z.p. określa, iż w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Podkreślić przy tym należy, że Sąd I instancji dokonał błędnej wykładni, a w konsekwencji niewłaściwie przyjął, że prawidłowo zostały określone zasady ochrony zabytków również w stosunku do działki skarżącego o numerze 231/5 w sytuacji, gdy na działce skarżącego brak jest zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, zatem jego działka nie powinna zostać objęta ww. ochroną (tym bardziej, że ochroną zabytkową nie jest objęty sam zabytek znajdujący się na sąsiedniej działce, skoro możliwa jest jego rozbudowa i przebudowa). Skoro więc na działce skarżącego brak jest jakiegokolwiek budynku zabytkowego, nie sposób uznać, by właściwym, prawidłowym było objęcie budynku znajdującego się na przedmiotowej działce ochroną zabytkową. Przy podejmowaniu uchwały organ błędnie ustalił, iż budynek znajdujący się na działce skarżącego (budynek, który nie jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków) wymaga objęcia ochroną, o której mowa w art. 15 ust. 2 pkt 4 u.p.z.p. i § 9 uchwały.

Na koniec skarżący wskazał, że Sąd w swoim uzasadnieniu sam stwierdził, że rzeczywisty problem podnoszony przez skarżącego, a sprowadzający się do kwestii, czy zakaz realizacji na działce skarżącego nowej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej stanowi naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego dający podstawę do stwierdzenia nieważności zaskarżonej uchwały w zakresie dotyczącym działki skarżącego nr 231/5, nie został zbadany. Ta odmienna konstatacja od wyrażonej w uzasadnieniu ustnym po ogłoszeniu wyroku, winna w ocenie Sądu skutkować wniesieniem przez stronę skarżącą skargi kasacyjnej, by umożliwić Sądowi zastosowanie przepisu art. 179a p.p.s.a. i ponowne rozpoznanie sprawy.

Organ nie złożył odpowiedzi na skargę kasacyjną, natomiast na rozprawie jego pełnomocnik stwierdził, że intencją organu przy uchwalaniu przedmiotowego planu było to, aby umożliwić właścicielom działek budowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W jego ocenie teren 3MN jest przeznaczony do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co oznacza, że skarżący może się budować na swojej działce. Z ostrożności procesowej stwierdził zaś, że gdyby Sąd

stwierdzał nieważność zaskarżonej uchwały, to winien to uczynić tylko odnośnie § 19 dotyczącego obszaru 3MN.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Białymstoku zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna jest zasadna i podlega uwzględnieniu.

Stosownie do treści art. 179a ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2325; dalej: „p.p.s.a."), jeżeli przed przedstawieniem skargi kasacyjnej Naczelnemu Sądowi Administracyjnemu wojewódzki sąd administracyjny stwierdzi, że w sprawie zachodzi nieważność postępowania albo podstawy skargi kasacyjnej są oczywiście usprawiedliwione, uchyla zaskarżony wyrok lub postanowienie rozstrzygając na wniosek strony także o zwrocie kosztów postępowania kasacyjnego i na tym samym posiedzeniu ponownie rozpoznaje sprawę. Od wydanego orzeczenia przysługuje skarga kasacyjna.

Istotą autokontroli jest skontrolowanie przez skład orzekający wydanego przez siebie orzeczenia (naprawienie popełnionych przy wyrokowaniu błędów i wydanie orzeczenia prawidłowego). Biorąc zaś pod uwagę charakter uchybień, jedynym możliwym rozstrzygnięciem jest uchylenie kontrolowanego orzeczenia w całości, natomiast nie jest dopuszczalne pozostawienie w obrocie prawnym dwóch rozstrzygnięć, kontrolowanego i tego, które zostało wydane w wyniku autokontroli.

W ocenie Sądu, podstawy skargi kasacyjnej są oczywiście usprawiedliwione, co wymaga uchylenia zaskarżonego wyroku. W uzasadnieniu wyroku z dnia 30 września 2021 r. jednoznacznie wskazano, że m.in. ze względu na podniesione zarzuty oraz stanowisko organu, sprawa nie została rozpoznana merytorycznie i w związku z tym zachodzi potrzeba ewentualnego jej rozpoznania w trybie art. 179a p.p.s.a., do czego jednak jest wymagane wniesienie skargi kasacyjnej. W skardze kasacyjnej strona skarżąca kasacyjnie trafnie zatem podniosła zarzuty, które w ocenie niniejszego składu orzekającego dają podstawę do jej uwzględnienia.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 u.p.z.p. istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. Zgodnie zaś z art. 4 ust. 1 u.p.z.p. ustalenie

przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania własności nieruchomości (art. 6 ust. 1). Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy przy tym do zadań własnych gminy (art. 3 ust. 1) i określane jest jako władztwo planistyczne gminy. Gmina dysponuje władztwem planistycznym i może stanowić o przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu (por. wyrok NSA z dnia 19 czerwca 2012 r., sygn. akt II OSK 773/12). W ramach tego władztwa, poprzez ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, gmina może kształtować i ograniczać własność w granicach prawa w związku z koniecznością realizacji celów publicznych. Prawo własności nie może być bowiem rozumiane jako prawo absolutne, uzasadniające nieograniczoną możliwość wykorzystywania własnego gruntu. Należy mieć jednak na uwadze, że w procedurze kształtowania polityki przestrzennej ochronie podlega również interes indywidualny. Nie może budzić wątpliwości, że przekroczenie granic władztwa planistycznego występuje w sytuacji, gdy wobec nieruchomości przyjęto rozwiązania planistyczne ingerujące w prywatną własność i jest to uzasadnione okolicznościami, które pozostają w sprzeczności z rozwiązaniami przyjętymi wobec innych terenów, bez jednoczesnego wykazania istotnych odmienności tych terenów (por. wyrok NSA z dnia 29 lipca 2010 r., sygn. akt II OSK 1070/10). Zasadniczą granicą wyznaczającą zakres władztwa planistycznego gminy jest istota prawa własności wyrażająca się w tym, że w ramach każdego prawa można wyodrębnić pewne elementy podstawowe, bez których takie prawo w ogóle nie będzie mogło istnieć (zob.: Z. Niewiadomski (red.), Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne, Komentarz, wyd. 4, Warszawa 2008, s. 59). Do naruszenia istoty prawa własności dochodzi w sytuacji, gdy niemożliwe stanie się wykonywanie wszystkich uprawnień składających się na możliwość korzystania z rzeczy albo wszystkich uprawnień składających się na możliwość rozporządzania rzeczą albo wszystkich uprawnień składających się na możliwość korzystania z rzeczy i rozporządzania nią (por.: wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 25 maja 1999 r., SK 9/98, publ. OTK z 1999 r, nr 4, póz. 78, wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 12 stycznia 1999 r., sygn. P 2/98, publ. OTK z 1999, nr 1,

poz. 2). Pozbawienie właściciela części, nawet znacznej, atrybutów korzystania oraz rozporządzania rzeczą, nie musi oznaczać ingerencji w istotę jego prawa własności o ile będzie się mieściło w ramach władztwa planistycznego gminy. Władztwo to nie jest bowiem niczym nieograniczone i powinno uwzględniać konstytucyjną zasadę równości (art. 32 Konstytucji RP) w traktowaniu uczestników procesu planistycznego (por. wyrok NSA z dnia 29 lipca 2010 r., sygn. akt II OSK 1070/10) oraz zasadę proporcjonalności w ważeniu interesu publicznego i interesów indywidualnych (por. wyrok WSA w Gliwicach z dnia 31 sierpnia 2009 r., sygn. akt II SA/Gl 183/09) .

W orzecznictwie sądów administracyjnych podkreśla się, że prawo własności, którego ochronę zapewniają przepisy art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 1 i 3 Konstytucji RP, a także art. 6 ust. 1 Europejskiej Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności i art. 1 Protokołu nr 1, nie jest prawem bezwzględnym i doznaje określonych ograniczeń. Ograniczenia te wynikają z przepisów szeregu ustaw, w tym z powołanych już wyżej przepisów u.p.z.p. Co do zasady zatem przyjąć należy, że wprowadzone w zaskarżonej uchwale ograniczenia związane z wykonywaniem przez skarżącą spółkę prawa własności są prawnie dopuszczalne i nie stanowią naruszenia prawa przez organ planistyczny.

Rozpoznając zatem niniejszą sprawę należy ocenić, zdaniem Sądu, czy ingerencja Rady Gminy Suwałki w prawo własności strony skarżącej została dokonana z zachowaniem konstytucyjnej zasady równości i proporcjonalności, a tym samym, czy nie doszło do nieuprawnionego nadania prymatu interesowi publicznemu ponad interes jednostki. W tym względzie pomocnym się wydaje powołanie na rozważania NSA z wyroku z dnia 22 czerwca 2012 r. w sprawie II OSK 878/12, że „ingerencja gminy poprzez działania planistyczne w sferę prawną podmiotu, naruszająca atrybuty właścicielskie, dla swej legalności wymaga bezwzględnie wykazania, że gmina stanowiąc w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego o przeznaczeniu terenu i sposobie jego zagospodarowania nie nadużyła władztwa planistycznego. Powinno to nastąpić w uzasadnieniu uchwały w sprawie miejscowego planu, wyjaśniającym przesłanki, którymi gmina kierowała się przyjmując konkretne rozwiązania planistyczne, wpływające na sposób wykonywania prawa własności przez dysponenta prawa. Uzasadnienie uchwały winno zawierać argumentację pozwalającą uznać, że gmina dołożyła należytej staranności w przestrzeganiu zasad obowiązujących przy podejmowaniu działań planistycznych, w

tym rozważyła inne warianty zrealizowania zamierzenia planistycznego w ramach przyjętej koncepcji albo, że przyjęte rozwiązanie planistyczne, mimo konieczności dokonania ingerencji w sferę prawa własności, jest jedynym możliwym w danych warunkach".

W ocenie Sądu, stwierdzić należy, że w realiach przedmiotowej sprawy do tego rodzaju nadużycia ze strony organu doszło. Nie została zachowana zasada proporcjonalności, bowiem doszło do zakłócenia proporcji pomiędzy prawem własności skarżącego, które zostało ograniczone zapisami planu a celami, którym to ograniczenie ma służyć. Nie zastosowano tez zasady równości, o czym będzie mowa poniżej.

Spór w niniejszej sprawie sprowadza się do kwestii, czy skarżący będąc właścicielem działki nr 231/5 znajdującej się na obszarze oznaczonym w przedmiotowym planie miejscowym symbolem 3MN, jest uprawniony do wzniesienia na niej budynku w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Skarżący twierdzi, że plan w sposób nieuprawniony i krzywdzący go uniemożliwia taką zabudowę, na dowód czego powołuje się na odmowne decyzje w zakresie uzyskania pozwolenia na budowę, zaś organ zarówno w odpowiedzi na skargę, jak też w zajętym stanowisku na rozprawie dotyczącej rozpoznania skargi kasacyjnej w trybie art. 179a p.p.s.a., stoi na stanowisku, że zgodnie z postanowieniami przedmiotowego planu, skarżący może na swojej działce zbudować dom w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zdaniem Sądu rację ma skarżący. Z rysunku planu wynika, że na obszarze oznaczonym symbolem 3MN znajduje się kilka działek, zaś budynek zabytkowy znajduje się tylko na działce nr 231/11. Na działce skarżącego oznaczonej nr 231/5, która nie graniczy z działką nr 231/11, także znajduje się ruina budynku mieszkalnego, ale nie nadaje się ona do zamieszkania (tak wynika z decyzji o odmowie pozwolenia na budowę). Z § 19 ust. 1 planu wynika, że wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 3MN (o powierzchni około 0,3153) ha), dla którego ustala się: (1) w zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 3MN można realizować budynki i budowle pomocnicze, rozbudować i przebudować istniejący budynek zabytkowy oraz realizować urządzenia komunikacji wewnętrznej i urządzenia infrastruktury technicznej, (2) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym mogą wystąpić nieuciążliwe usługi wbudowane, stanowiące do 30%

powierzchni użytkowej obiektu. W budynkach pomocniczych mogą wystąpić usługi nieuciążliwe.

Jak z powyższego zatem widać, wbrew stanowisku organu, w zaskarżonej uchwale dla terenu oznaczonego symbolem 3MN dopuszczono jedynie rozbudowę i przebudowę istniejącego budynku zabytkowego (pkt 1), który jest jednocześnie budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym (pkt 2). W żadnym zaś razie nie dopuszczono powstania nowej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, czy to na działce nr 231/11, czy każdej innej znajdującej się na obszarze 3MN. Stanowisko takie jest uprawnione, gdy się dokona analizy § 19 ust. 3 pkt 2 lit. a i lit. b zaskarżonej uchwały, odnoszących się do ustalenia warunków i zasad kształtowania zabudowy. Otóż maksymalną wysokość zabudowy określono następująco: a) dla budynku mieszkalnego ustala się położenie kalenicy na wysokości istniejącej z tolerancją do 0,2 m; b) dla budynków i budowli pomocniczych ustala się wysokość nieprzekraczającą 6,50 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku. Z zapisów powyższych wynika jednoznacznie, że parametr dotyczący położenia kalenicy ustalono wyłącznie dla istniejącego budynku mieszkalnego, czyli w tym przypadku budynku zabytkowego na działce nr 231/11, nie określono zaś go dla innych budynków mieszkalnych, gdyż plan nie przewiduje ich budowy na obszarze 3MN.

Za powyższym stanowiskiem przemawia także analiza planu w części tekstowej i rysunkowej odnoszącej się do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolami 1MN, 2MN, 4MN, 5MN i 6MN. We wszystkich przywołanych przypadkach na obszarach oznaczonych tymi symbolami, w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszczono realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków i budowli pomocniczych oraz urządzeń komunikacji wewnętrznej i urządzeń infrastruktury technicznej. Także w zakresie ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy posłużono się określeniami „dla budynków mieszkalnych", a nie „dla budynku mieszkalnego ...na wysokości istniejącej", jak to uczyniono w przypadku obszaru oznaczonego symbolem 3MN. Powyższe, w ocenie Sądu, jednoznacznie przemawia za tym, że plan nie dopuszcza możliwości, aby skarżący na swojej działce położonej na obszarze 3MN mógł wybudować budynek mieszkalny jednorodzinny. Zgodnie z zapisami planu może on tam wybudować jedynie budynki i budowle pomocnicze, które nie są tożsame z budynkiem mieszkalnym

jednorodzinnym, ich wysokość określono jako nieprzekraczającą 6,50 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku, zaś gabaryty i forma architektoniczna tych nowych budynków winna nawiązywać do istniejących w najbliższym sąsiedztwie, obiektów historycznych.

Zdaniem Sądu, w sprawie mamy więc do czynienia z sytuacją, w której z planu wynika zakaz zabudowy przez skarżącego jego działki budynkiem w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, organy architektoniczno-budowlane odmawiają wydania mu pozwolenia na budowę takiego budynku, zaś organ uchwalający plan twierdzi, że zamiarem jego, na etapie uchwalania planu, było, aby na obszarze 3MN właściciele działek mogli je zabudować budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi. Powyższe oznacza więc, że organ nie broni postanowień planu i nijak nie uzasadnia, dlaczego na obszarze 3MN zakazał powstania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Z analizy planu można tylko domniemywać, że zakaz ten wynikał z faktu, iż na działce nr 231/11 znajduje się budynek zabytkowy i twórca planu chciał go w ten sposób chronić. Jednakże w zaistniałym stanie faktycznym sprawy mamy do czynienia z sytuacją, w której twórca planu sam podważa jego brzmienie i twierdzi, że inna była jego intencja na etapie uchwalania planu. Skoro zaś tak, to stwierdzić trzeba jednoznacznie, że intencja organu nie została zapisana zgodnie z jego wolą i stąd zachodzi sprzeczność pomiędzy treścią planu i ową intencją, a skutki tej sprzeczności naruszają uzasadniony interes prawny skarżącego.

W tym miejscu zauważenia także wymaga, że uchwałodawca dopuścił rozbudowę i przebudowę istniejącego budynku zabytkowego będącego jednocześnie budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym (§ 19 ust. 1 pkt 1), dopuszczając podwyższenie istniejącej kalenicy do 0,2 m (§19 ust. 3 pkt 2 lit. a), oraz umieszczenie w nim nieuciążliwych usług wbudowanych, stanowiących do 30% powierzchni użytkowej tego obiektu (§ 19 ust. 1 pkt 2). Jak z powyższego zatem widać, w stosunku do zabytkowego budynku na działce nr 231/11 (którym jest zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 2 planu budynek biurowy składu handlowo-rozdzielczego, obecnie dom mieszkalny nr 4, 1934 rok, wielokrotnie przebudowywany, drewniany) przewidziano w miarę szeroką możliwość ingerencji nie tylko w jego zabudowę architektoniczną (rozbudowa), ale też i w funkcję użytkową, co każe powątpiewać aby budynek ten uznano za jakiś wybitny zabytek wymagający szczególnej ochrony. W § 9 ust. 4

uchwały odnoszącym się do tego budynku nakazano, że nowa zabudowa na działce nie może przesłaniać budynków zabytkowych, widocznych od strony drogi. Tym bardziej zatem brak jest jakiejkolwiek argumentacji uzasadniającej zakaz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach sąsiednich z uwagi na potencjalną ochronę otoczenia wskazanego zabytku. Planu w tym kształcie, jak już wskazano powyżej, nie broni nawet sam organ, czego dowodem jest jego stanowisko wyrażone na potrzebę uzyskania przez skarżącego decyzji o pozwoleniu na budowę, w odpowiedzi na skargę, oraz na rozprawie prowadzonej po wniesieniu przez skarżącego skargi kasacyjnej. Powyższe w ocenie Sądu jednoznacznie wskazuje, że naruszona w tym przypadku została zasada proporcjonalności, gdyż ani z uzasadnienia planu ani ze stanowiska organu go uchwalającego nie wynika obrona, przyjętych względem działki skarżącego, rozwiązań.

Zdaniem Sądu organ naruszył również zasadę równości. Na obszarach oznaczonych w planie symbolami 1MN, 2MN, 4MN, 5MN i 6MN dopuszczono nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zaś na obszarze 3MN takiej zabudowy zakazano. Trafnie skarżący wskazuje, że przecież na przylegającym do obszaru 3MN obszarze 2MN dopuszczono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zaś jego działka przylega bezpośrednio do terenu 2MN a nie przylega do działki nr 231/11, na której znajduje się budynek zabytkowy. Ponadto, co Sąd zauważa z urzędu, obszar 2MN przylega do obszaru 9RU, na którym znajdują się także obiekty zabytkowe widoczne na rysunku planu objęte ochroną przez § 9 ust. 2 planu, a jednak na obszarze 2MN nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna została dopuszczona.

Na marginesie Sąd tylko wskazuje, że dla wszystkich obszarów oznaczonych symbolami MN przewidziano obostrzenie w § 8 ust. 3 pkt 7 planu w postaci zakazu lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej. Z rysunku planu widać zaś, że ograniczenie powyższe może mieć zastosowanie przynajmniej do części działki skarżącego, ale z racji na brak w tym przedmiocie jakiegokolwiek zarzutu skarżącego, kwestia ta pozostaje poza rozważaniami Sądu.

Reasumując, w ocenie Sądu, przy argumentacji jak wyżej, podstawy skargi kasacyjnej należało uznać za oczywiście usprawiedliwione. W związku z powyższym zachodziła podstawa do zastosowania przepisu art. 179a p.p.s.a. Na jego podstawie

uchylono zaskarżony wyrok (pkt 1), zaś na mocy art. 147 § 1 p.p.s.a., należało orzec jak w pkt 2 sentencji, tj. stwierdzić nieważność zaskarżonej uchwały w części, tj. w zakresie § 19. W pkt 3 sentencji oddalono skargę w pozostałym zakresie. Skarżący wniósł bowiem o stwierdzenie nieważności zaskarżonej uchwały w całości, co jednak w ocenie Sądu nie zasługiwało na uwzględnienie. Jak wskazano bowiem w wyroku WSA w Poznaniu z dnia 12 maja 2021 r., sygn. akt IV SA/Po 1974/20, stwierdzenie nieważności całej uchwały może mieć miejsce wówczas, gdy stwierdzane naruszenia odnoszą się do całej uchwały lub przeważającej jej części. Jeśli natomiast naruszenia z art. 28 ust. 1 u.p.z.p. dotyczą tylko części ustaleń planu, to wystarczające jest wyeliminowanie z obrotu prawnego tylko tej części, jeżeli część niewadliwa może prawidłowo funkcjonować w obrocie prawnym. Z taką zaś sytuacją mamy do czynienia w sprawie niniejszej. Uzasadniony interes prawny skarżącego naruszony został jedynie w § 19 zaskarżonej uchwały.

O kosztach postępowania orzeczono na mocy art. 179a p.p.s.a., art. 200 p.p.s.a. i art. 205 § 2 p.p.s.a. w zw. z § 14 ust. 1 pkt 1 lit. c) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 265). Na zasądzone koszty składają się wpisy sądowe w łącznej kwocie 450 zł, koszty zastępstwa procesowego za obie instancje w łącznej kwocie 960 zł, opłata skarbowa od udzielonego pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. oraz opłata za sporządzenie uzasadnienia wyroku w kwocie 100 zł.

WOJEWÓDZKI SĄD ADMINISTRACYJNY W BIAŁYMSTOKU

Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem
sekretarz sądowy
Katarzyna Berewońko