

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Fryderyka
Chopina w Suwałkach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778) w związku z uchwałą Nr VII/66/2015 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Fryderyka Chopina w Suwałkach – Rada Miejska w Suwałkach uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk” uchwalonego uchwałą Nr XX/232/2016 z dnia 25 maja 2016 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Fryderyka Chopina w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 14,3 ha.

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

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

2. Dokumentacja planu składa się z następujących elementów niepodlegających uchwaleniu:

- 1) opracowania ekofizjograficznego;
- 2) prognozy skutków oddziaływania planu na środowisko przyrodnicze;
- 3) prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

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

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania;
- 2) ustalenie zasad i sposobu skomunikowania terenów wyznaczonych w planie;
- 3) utworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych.

§ 4. 1. W niniejszym planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, liczbę miejsc parkingowych i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i zagospodarowywania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, objętych planem miejscowym;
- 3) warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 2) teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem CP;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW;
- 6) tereny infrastruktury technicznej energetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem E.

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. 2 mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w odrębnych przepisach.

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

5. Dopuszcza się zmianę położenia linii rozgraniczającej terenu drogi publicznej na podstawie projektu budowlanego i włączenie terenów zbędnych na cele komunikacji do terenów sąsiednich wraz z ich zagospodarowaniem zgodnie z ustaleniami i na warunkach ustalonych dla tych terenów, przy czym zmianie nie podlega ustalone planem usytuowanie linii zabudowy.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy - nieprzekraczalne;
- 4) klasyfikacja techniczno - funkcjonalna ulic.

§ 7. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszy akt prawa miejscowego uchwalony przez Radę Miejską w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Fryderyka Chopina w Suwałkach wraz z rysunkiem planu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) tekście planu – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń i informacji wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) ustaleń planu – należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 6) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym objaśnionym w legendzie rysunku i tekście planu;
- 8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięty element rzutu budynku, z uwzględnieniem zapisów § 8, pkt 3;
- 10) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje lub przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 11) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 12) przeznaczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może występować w wyznaczonym obszarze w ograniczonym czasie, określonym w decyzji administracyjnej, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych i odrębnych;
- 13) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń oraz umożliwiają jej zabudowę zgodnie z ustaleniami planu;
- 14) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami i wiatami (do powierzchni zabudowy nie wlicza się dojeżdż i dojazdów oraz parkingów podziemnych poza obrysem budynków);
- 15) powierzchni użytkowej podstawowej - należy przez to rozumieć sumę części powierzchni kondygnacji budynków netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynków i jest liczona zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 16) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie; do powierzchni terenu biologicznie czynnego nie wlicza się powierzchni dojeżdż i dojazdów;
- 17) urządzeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, urządzenie ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenie służące informacji o terenie a także ogólnodostępny automat telefoniczny;

18) infrastrukturze technicznej i urządzeniach sieciowych – należy przez to rozumieć urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną i ciepłą, łączność, gaz, wodę oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe.

§ 8. Ustala się następujące ogólne warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) projektowane inwestycje realizować zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych;
- 2) linie zabudowy należy ustalać zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w rozdziale 5 niniejszej uchwały;
- 3) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, urządzeń telekomunikacyjnych, urządzeń pomocniczych,
 - b) portierni o powierzchni zabudowy do 35 m² i wysokości do 4 m,
 - c) zadaszeń oraz wiat o powierzchni zabudowy do 50 m² i wysokości do 4 m,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) schodów, tarasów, balkonów i kondygnacji podziemnej, która jest wysunięta poza obris kondygnacji naziemnej;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną zagospodarować zielenią urządzoną niską i wysoką;
- 5) zasięg przestrzennej uciążliwości działalności związanej z lokalizacją inwestycji nie może wykraczać poza granice własnej działki;
- 6) zakaz sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu;
- 7) zakaz stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekaniej;
- 8) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) w ramach tymczasowego zagospodarowania dopuszcza się użytkowanie terenów na cele rolnicze bez prawa zabudowy i zmian w sposobie zagospodarowania terenu;
- 10) ustalone wskaźniki, dotyczące terenów wyznaczonych w planie, odnoszą się do inwestycji objętych jednym pozwoleniem na budowę.

Rozdział 2.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

§ 9. W celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) inwestycje należy realizować według zasad i zachowaniem parametrów ustalonych niniejszym planem,
- 2) tereny niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć pod zieleń.

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

- 1) zakaz tworzenia stałych składowisk wszelkich rodzajów odpadów,
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 3) zakaz wydobywania kopaliny;
- 4) zakaz budowy elektrowni wiatrowych.

Rozdział 3.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZACHOWANIA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 11. 1. Tereny położone w granicach planu nie podlegają ochronie konserwatorskiej.

2. W granicach planu nie występują obiekty wpisane do rejestru lub ewidencji zabytków.

3. Na wszystkich terenach w granicach planu, w przypadku odkrycia, w trakcie wykonania jakichkolwiek robót ziemnych, przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem inwestor i wykonawca robót są zobowiązani wstrzymać prace i zawiadomić o tym fakcie wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, prezydenta miasta.

Rozdział 4.

USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

§ 12. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb bytowych należy realizować z miejskich sieci wodociągowych - istniejących lub po ich rozbudowie;
- 2) do czasu realizacji miejskich sieci wodociągowych nie ma możliwości zaopatrzenia w wodę z innych źródeł;
- 3) pobór wody do celów przeciwpożarowych realizować z miejskich sieci wodociągowych lub zbiorników przeciwpożarowych realizowanych przez inwestorów;
- 4) w nowo projektowanych ulicach oraz na odcinku ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego, pomiędzy ul. Armii Krajowej, a ul. Fryderyka Chopina, należy zaprojektować i wybudować sieć wodociągową;
- 5) do budowy sieci wodociągowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 6) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej poza ciągiem komunikacyjnym, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

§ 13. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych systemem zbiorczym do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej – istniejącej lub po jej rozbudowie;
- 2) zakazuje się budowy przydomowych oczyszczalni ścieków oraz szczelnych zbiorników na nieczystości;
- 3) w nowo projektowanych ulicach oraz na odcinku ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego, pomiędzy al. Armii Krajowej, a ul. Fryderyka Chopina, należy zaprojektować i wybudować sieć kanalizacji sanitarnej;
- 4) kanały sanitarne jak również przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 5) do budowy kanału sanitarnego należy zarezerwować pas terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 6) dopuszcza się lokalizację kanału sanitarnego poza ciągiem komunikacyjnym, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

§ 14. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych:

- 1) wody oraz ścieki opadowe i roztopowe z ulic i parkingów należy odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) wody oraz ścieki opadowe i roztopowe z terenów pozostałych należy zagospodarowywać na terenie własnym lub odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;

- 3) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez np., bezpośrednie odprowadzenie do ziemi; w przypadku braku możliwości odprowadzania do ziemi, dopuszcza się odprowadzanie od istniejącej lub projektowanej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez eksploatatora sieci.

§ 15. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) nakaz realizacji zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej i gazowej wszystkich nowych budynków;
- 2) ustala się, że energia cieplna będzie dostarczana na potrzeby ogrzewania pomieszczeń, ciepłej wody użytkowej, wentylacji i klimatyzacji;
- 3) zaopatrzenie w ciepło terenów budowlanych objętych planem przewiduje się z istniejących kanałów ciepłowniczych i projektowanych sieci gazowych.

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

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

§ 17. Ustala się następujące zasady dotyczące gospodarki odpadami:

- 1) nakaz składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów, stosownie do ich charakteru, na warunkach określonych przez gminę i w przepisach szczególnych;
- 2) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 3) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących zespół działek budowlanych.

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

- 1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców odbywać się będzie ze stacji 110/20 kV za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii średniego napięcia 20kV oraz w oparciu o projektowane i istniejące stacje transformatorowe SN/nn (20/0,4 kV); bezpośrednia obsługa odbiorców odbywać się będzie projektowanymi i istniejącymi liniami niskiego napięcia oraz przyłączami napowietrznymi i kablowymi;
- 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nn na wszystkich obszarach w granicach planu;
- 3) projektowane stacje transformatorowe zasilic liniami kablowymi z miejskiej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 4) wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania;
- 5) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;

- 6) projektowane oświetlenie uliczne i innych terenów publicznych realizować jako wydzieloną sieć kablową zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 7) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 8) trasy adaptowanych w planie istniejących urządzeń elektrycznych mogą ulec zmianie w wyniku ich modernizacji;
- 9) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci.

§ 19. Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:

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

§ 20. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji systemu komunikacyjnego:

- 1) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy przewidywać według poniższych wskaźników:
 - a) 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na 25 m² powierzchni sprzedażowej,
 - c) 1 miejsce na 35 m² powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego,
 - d) 1 miejsce postojowe na 10 łóżek na terenie Domu Pomocy Społecznej,
 - e) 100 miejsc postojowych na terenie usług sakralnych,
 - f) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów używanych przez osoby niepełnosprawne oraz miejsca przeznaczone do parkowania rowerów;
- 2) parametry techniczne ulic takie jak szerokości: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych korygowane w granicach pasa drogowego;
- 3) należy zapewnić dostępność terenów publicznych i usług osobom niepełnosprawnym, przy realizacji układu drogowego należy wprowadzić urządzenia umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych (obniżenia krawężników przy przejściach dla pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne);
- 4) należy zapewnić miejsca parkingowe związane z inwestycją dla potrzeb użytkowników i klientów w granicach działek, z uwzględnieniem przepisów szczególnych; dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych położonych w pasie drogowym ulicy Prymasa Stefana Wyszyńskiego z inwestycjami realizowanymi na terenie 6U i 7MW jako miejsc ogólnodostępnych, lecz nie więcej niż 10% miejsc wymienionych w punkcie 1;
- 5) dopuszcza się inne, niż ustalone planem, rozwiązania skrzyżowań zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

- 1) realizacje sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;
- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;

- 3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci;
- 4) sieci infrastruktury technicznej, o ile nie wynika to z warunków technicznych, powinny być projektowane i prowadzone poza jezdniami ulic;
- 5) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należyтым stanie techniczno-użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;
- 7) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych nie wymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu;
- 8) sieci, jako inwestycje celu publicznego chronić przed zabudową;
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

Rozdział 5.

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 22. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Fryderyka Chopina, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” – lokalna, o szerokościach w liniach rozgraniczających 21,00÷44,00 m, o powierzchni ok. 2,21 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD.

2. W granicach pasa drogowego ulic 1KD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości minimum 7,00 m;
- 2) miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
- 3) ścieżki rowerowe;
- 4) chodniki;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 1KD klasy „L” ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą oznaczoną na planie symbolem 2KD projektuje się jako zwykłe.

§ 23. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Prymasa Stefana Wyszyńskiego, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” – lokalna, o szerokościach w liniach rozgraniczających 27,00 m, o powierzchni ok. 0,84 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD.

2. W granicach pasa drogowego ulic 2KD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości minimum 6,00 m;
- 2) miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
- 3) chodniki;
- 4) ścieżkę rowerową po stronie południowej ulicy;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 2KD klasy „L” ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy obiektów budowlanych w odległości zgodnie z rysunkiem planu i nie mniejszej niż 6,00 m od linii rozgraniczających ulicę;
- 2) skrzyżowanie z ulicą oznaczoną na planie symbolem 1KD projektuje się jako zwykłe.

§ 24. 1. Ustala się linie rozgraniczające publicznego ciągu pieszego, o szerokości w liniach rozgraniczających 7,50÷15,50 m, o powierzchni ok. 0,19 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3CP.

2. W granicach ciągu pieszego 3CP należy zrealizować docelowo:

- 1) chodnik;
- 2) zieleńce;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) uzbrojenie techniczne.

§ 25. 1. Ustala się linie rozgraniczające publicznego terenu zieleni urządzonej, o powierzchni ok. 0,59 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem 4ZP.

2. W granicach terenu 4ZP należy zrealizować docelowo:

- 1) zieleńce;
- 2) chodniki;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) uzbrojenie techniczne;
- 5) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej.

§ 26. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren istniejącej zabudowy usługowej z zakresu ochrony zdrowia - Dom Pomocy Społecznej "Kalina", o powierzchni ok. 2,22 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 5U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się obiekty domu pomocy społecznej, spełniające funkcje mieszkalne, opieki medycznej, rehabilitacyjne i sakralne.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość realizacji innych funkcji nie wymienionych w ustępie 1 i 2, które uzupełniają funkcje podstawowe i nie powodują pogorszenia warunków ich realizacji.

4. Dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących oraz realizację nowych obiektów uzupełniających zabudowę, o której mowa w ustępie 1.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w szczególności 20,00 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy Armii Krajowej;
- 2) powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni terenu;
- 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego minimum 35% powierzchni terenu 5U;
- 4) ilość miejsc postojowych według ustaleń § 20, nie mniej niż 50 miejsc;
- 5) wysokość zabudowy do 18,00 m;
- 6) dachy płaskie.

§ 27. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren istniejącej zabudowy usługowej o funkcji sakralnej - Parafia Rzymsko-Katolicka pod wezwaniem Matki Bożej Miłosierdzia, o powierzchni ok. 2,81 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 6U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się istniejące obiekty kościoła, domu zakonnego, domu pogrzebowego.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość realizacji innych funkcji nie wymienionych w ustępie 1 i 2, które uzupełniają funkcje podstawowe i nie powodują pogorszenia warunków ich realizacji, w tym budowy obiektów sportu i rekreacji.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w szczególności 20,00 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy Armii Krajowej;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego minimum 20% powierzchni terenu
- 3) ilość miejsc postojowych minimum 100 miejsc;
- 4) wysokość zabudowy do 18,00 m, za wyjątkiem obiektu kościoła o wysokości do 25 m oraz wież do wysokości 50 m;

§ 28. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o powierzchni ok. 4,47 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 7MW.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję mieszkaniową wielorodzinną.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję usługową nieuciążliwą towarzyszącą funkcji mieszkaniowej, która może być realizowana w parterach budynków mieszkalnych lub w zabudowie wolno stojącej.

4. Dopuszcza się funkcjonowanie istniejącego siedliska do czasu pełnej realizacji ustaleń planu bez prawa prowadzenia hodowli zwierząt inwentarskich i prowadzenia działalności rolniczej negatywnie oddziałującej na zabudowę mieszkaniową.

5. Zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejących oraz budowy nowych obiektów gospodarczych i garaży wolno stojących.

6. Ustala się następujące zasady podziału terenu:

- 1) na podstawie projektu zagospodarowania terenu inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) na podstawie istniejącego zagospodarowania terenu z zapewnieniem faktycznego udokumentowanego dostępu do drogi publicznej i całości techniczno funkcjonalnej związanej z obiektem.

7. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami dotyczącymi dróg:
 - a) 20,00 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy Armii Krajowej;
 - b) 6,00 m od linii rozgraniczającej ulicy Prymasa Stefana Wyszyńskiego;
 - c) w granicy linii rozgraniczającej ulicy Fryderyka Chopina.
- 2) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni terenu objętego jednym pozwoleniem na budowę, przy czym nie obejmuje ona powierzchni parkingów podziemnych poza obrysem części nadziemnych budynków;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 35% powierzchni terenu;
- 4) ustala się ograniczenie powierzchni zabudowy przeznaczonej pod usługi do 20% łącznej powierzchni zabudowy obiektów realizowanych w granicach terenu 7MW i do 800 m² powierzchni sprzedażowej;
- 5) dojazd od ulicy Prymasa Stefana Wyszyńskiego oraz ulicy Fryderyka Chopina, zakazuje się wjazdu od strony ulicy Armii Krajowej;
- 6) miejsca postojowe w ilości ustalonej w §20 należy wykonać w granicach terenu inwestora, w tym minimum 20% w poziomie terenu;

- 7) minimum 50 miejsc postojowych należy wykonać jako ogólnodostępne, poza ogrodzeniem osiedla; dopuszcza się włączenie do bilansu miejsc postojowych, miejsc położonych w pasie drogowym ulicy Prymasa Stefana Wyszyńskiego, lecz nie więcej niż 10% ogólnej liczby wymaganych miejsc postojowych;
- 8) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 5-ciu kondygnacji, lecz nie wyżej niż 18,00 m od poziomu przyległego terenu do górnej krawędzi elewacji;
- 9) wysokość zabudowy usługowej wolno stojącej do 9,00 m;
- 10) architektura obiektów współczesna;
- 11) dachy płaskie.

Rozdział 6. **USTALENIA KOŃCOWE**

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

§ 30. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w ciągu ulicy Armii Krajowej na odcinku od ulicy gen. K. Pułaskiego do ulicy Północnej, uchwalonego uchwałą Nr XXII/189/08 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 marca 2008 r., opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z dnia 19 listopada 2008 r., nr 283 poz. 2824.

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Załącznik do Uchwały Nr
 Rady Miejskiej w Suwałkach
 z dnia2016 r.

