

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na południe od GPZ „Reja” w Suwałkach

Na podstawie 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) w związku z uchwałą XXIX/353/2017 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na południe od GPZ „Reja” w Suwałkach uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk”, uchwalonego uchwałą Nr XX/232/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na południe od GPZ „Reja” w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 2,96 ha.

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

- 1) ustaleń 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.

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

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

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

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren komunikacji publicznej – ulice, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KD;
- 2) teren komunikacji wewnętrznej, ulice i parkingi, oznaczony na rysunku planu symbolem 2KDW;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 3ZP;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 4MW,U;
- 5) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 5U;
- 6) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 6MN.

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

3. Tereny, o których mowa w ust. 2, mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach określonych 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. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) klasyfikacja techniczno - funkcjonalna ulic.

§ 6. Plan dopuszcza korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób.

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

§ 8. Na obszarze objętym planem nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m² oraz terenów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW.

§ 9. Na obszarze objętym planem nie zachodzi potrzeba przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych.

§ 10. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na południe od GPZ „Reja” w Suwałkach wraz z rysunkiem;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Suwałkach;
- 3) 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;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym, objaśnionym w legendzie rysunku i w tekście planu;
- 5) ustaleń planu – należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 6) symbolu przeznaczenia terenu – należy przez to rozumieć cyfrowe i literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub dopuszczalne;
- 7) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji;
- 8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana (lico) budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki z zastrzeżeniem § 15 pkt. 6 i 7;
- 10) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 11) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe dopuszczone w ustaleniach planu;
- 12) przeznaczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może występować na określonym terenie w ograniczonym czasie, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych;
- 13) powierzchni zabudowanej działki – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami łącznie z nawierzchniami utwardzonymi, w tym dojeżdż, dojazdów, parkingów i placów;
- 14) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność, 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;
- 15) 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 i skomunikowanie zgodnie z ustaleniami planu;
- 16) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą lub usługową, których ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywołwana przez tę działalność nie może wykraczać poza granice obiektu lub działki, a tym samym powodować konieczności ustanowienia stref ochronnych lub stref ograniczonego użytkowania na terenach osób trzecich, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, za wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 18) zakazie zabudowy – należy przez to rozumieć zakaz budowy obiektów budowlanych nadziemnych i podziemnych, za wyjątkiem inwestycji określonych ustaleniami planu oraz małej architektury, infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) urządzeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, w tym oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, informacji o terenie, a także reklamy, wiaty przystankowe, kabiny telefoniczne, szafy i słupki teletechniczne, gazowe, złącza i inne elementy infrastruktury technicznej;
- 20) zasadach wyposażenia w media lub uzbrojenie techniczne – należy przez to rozumieć zasady: doprowadzenia energii elektrycznej, gazu, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i wód opadowych, telekomunikacji oraz sposobu ogrzewania obiektów;
- 21) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną i ciepłą, łączność, wodę, gaz oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe;
- 22) urządzeniach służących utrzymaniu porządku - należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, osłony, wiaty oraz place pod pojemniki lub kontenery na odpady wraz z zielenią izolacyjną;
- 23) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, komponowaną w powiązaniu z obiektem lub o walorach krajobrazowych, rekreacyjnych;

- 24) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleń komponowaną pod kątem izolacji akustycznej oraz ograniczenia rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń oddzielającą funkcjonalnie i optycznie tereny o różnych funkcjach, stanowiącej pas zieleni o zróżnicowanych nasadzeniach drzew i krzewów;
- 25) zieleni towarzyszącej – należy przez to rozumieć zieleń, towarzyszącą zabudowie lub ciągom komunikacyjnym, spełniającą funkcje estetyczne;
- 26) reklamie - należy przez to rozumieć upowszechnianie w jakiejkolwiek wizualnej formie informacji promującej osoby, przedsiębiorstw, towary, usługi, przedsięwzięcia lub ruchy społeczne, w tym tablice i urządzenia reklamowe, szyldy oraz ich nośniki, stelaże itd.;
- 27) obiektach małej architektury - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, o których mowa w przepisach budowlanych;
- 28) elewacjach uprzywilejowanych - należy przez to rozumieć elewacje budynków od strony przestrzeni publicznych, wymagające szczególnie starannego i atrakcyjnego traktowania w zakresie projektowanych rozwiązań architektonicznych i materiałowych;
- 29) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na danym terenie przez powierzchnię tego terenu;
- 30) powierzchni całkowitej budynku, przyjmowanej do ustalenia wskaźnika intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku z wyłączeniem całości lub części kondygnacji podziemnych przykrytych stropem, który znajduje się w całości poniżej poziomu terenu oraz kondygnacji technicznych, nieużytkowych poddaszy, tarasów i tarasów na dachach.

2. Ustalone w planie parametry i wskaźniki powierzchni zabudowy i powierzchni terenów biologicznie czynnych należą do inwestycji objętych jednym pozwoleniem na budowę.

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

Rozdział 2.

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

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

- 1) zakaz powstawania obiektów budowlanych niespełniających wymogów zawartych w niniejszych przepisach;
- 2) zakaz realizacji stacji paliw płynnych i gazowych;
- 3) zakaz realizacji zakładów rzemieślniczych i produkcyjnych, składów, baz transportowych i przedsiębiorstw budowlanych;
- 4) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem elementów małej architektury oraz obiektów związanych z prowadzeniem działalności usługowej, w tym handlowej i gastronomicznej, o ile szczegółowe zapisy planu nie stanowią inaczej;
- 5) zakaz stosowania napowietrznych linii i przyłączy energetycznych;
- 6) nakaz wprowadzenia zieleni towarzyszącej przy nowo powstałych obiektach, tworzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych i parkingów.

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

- 1) zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska;
- 2) zakaz składowania i magazynowania wszelkich odpadów;
- 3) zakaz budowy studni i szamb;

- 4) zakaz wydobywania kopaliny;
- 5) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 6) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;
- 7) zrzut do wód powierzchniowych i gruntu wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych - zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 8) dopuszczenie bezpośredniego zrzutu do wód powierzchniowych i do gruntu wód deszczowych pochodzących z powierzchni dachowych oraz terenów zielonych;
- 9) nakaz podłączenia do miejskich sieci wodociągowych na cele bytowe projektowanych budynków mieszkalnych;
- 10) nakaz odprowadzania ścieków bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej;
- 11) nakaz wykonywania dróg wewnętrznych, placów manewrowych o nawierzchniach utwardzonych;
- 12) nakaz ograniczenia emisji pyłów i gazów poprzez podłączenie projektowanych budynków na terenie 4MW,U, 5U i 6MN do sieci ciepłowniczej lub gazowej; dopuszcza się ogrzewanie elektryczne, pompy ciepła i inne, które nie powodują emisji spalin;
- 13) nakaz przestrzegania emisji zanieczyszczeń powietrza wynikających z przepisów szczególnych;
- 14) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach szczególnych;
- 15) nakaz zamknięcia szkodliwego oddziaływania inwestycji w granicach działki inwestora.

Rozdział 3.

USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 12. Obszar objęty planem miejscowym nie jest objęty strefą ochrony konserwatorskiej.

§ 13. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują:

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 2) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 3) ślady archeologiczne.

§ 14. 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 ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym fakcie wojewódzkiego konserwatora zabytków lub Prezydenta Miasta Suwałk.

Rozdział 4.

USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 15. Ustala się następujące ogólne warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

- 1) projektowane inwestycje realizować zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy należy ustalać w odległościach zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt. 7;

- 3) zasięg przestrzennej uciążliwości działalności związanej z lokalizacją inwestycji nie może wykraczać poza obiektu lub granice działki, na której będzie lokalizowana;
- 4) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów i urządzeń o funkcjach niezwiązanych i kolidujących z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;
- 5) zakaz stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekanej;
- 6) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszą się do nowych inwestycji, za wyjątkiem sytuacji wymienionych w pkt 7;
- 7) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) dociepleń budynków,
 - b) urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, urządzeń telekomunikacyjnych, urządzeń pomocniczych i technicznych,
 - c) wiat, zadaszeń, obiektów małej architektury, śmietników i ich osłon,
 - d) elementów zewnętrznych budynków takich jak: balkony, wykusze, loggie, tarasy, ryzality, gzymsy, podpory i słupy, schody wyrównawcze, pochylnie, podesty, okapy o wysięgu do 2,0 m oraz żaluzji zewnętrznych, rampy,
 - e) parkingów, dróg wewnętrznych, ogrodzeń, placów.
- 8) elewacje od strony ulicy M. Reja powinny być zaprojektowane jako uprzywilejowane; obowiązek zapewnienia wysokiego standardu wykończenia elewacji uprzywilejowanych;
- 9) powierzchnię biologicznie czynną zagospodarować zielenią urządzoną i izolacyjną z elementami małej architektury;
- 10) dopuszcza się lokalizowanie obiektów na granicy działek pod warunkiem sąsiedowania z podobnym obiektem istniejącym lub projektowanym na działce przyległej;
- 11) podział terenu na poszczególne działki budowlane związany z wydzieleniem terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz infrastrukturę towarzyszącą w tym miejsca postojowe, może być zrealizowany na podstawie projektu zagospodarowania terenu;
- 12) dopuszcza się łączenie działek budowlanych w ramach jednej własności pod zagospodarowanie przez jednego inwestora w celu uzyskania korzystniejszych warunków użytkowych oraz korygowanie granic działek zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 13) w ramach tymczasowego zagospodarowania dopuszcza się użytkowanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, bez prawa realizacji nowych budynków.

§ 16. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji systemu komunikacyjnego i parkowania:

- 1) parametry techniczne ulicy, takie jak szerokość jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych korygowane w granicach pasa drogowego;
- 2) nawierzchnie dojazdów, chodników, parkingów oraz ścieżek rowerowych, placów realizować jako utwardzone;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w granicach działek inwestora, z uwzględnieniem przepisów szczególnych, za wyjątkiem terenu 4MW,U, gdzie dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych z terenami 2KDW i 1KD;
- 4) prawo korzystania z miejsc na terenach sąsiednich powinno wynikać z przepisów prawa, czynności prawnych, orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej; prawo korzystania z terenów dróg publicznych wymaga zgody zarządcy drogi;
- 5) zapewnić miejsca do parkowania rowerów i wyposażyć w niezbędne do tego urządzenia;
- 6) zapewnić miejsca do parkowania dla osób niepełnosprawnych;

- 7) dopuszcza się parkingi podziemne lub wbudowane w bryłę budynku, przy założeniu zapewnienia minimum 20% niezbędnych miejsc parkingowych na poziomie terenu;
- 8) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy przewidywać według poniższych wskaźników:
 - a) 1,3 miejsce postojowe /1 lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej,
 - b) 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - c) 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego,
 - d) 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni sprzedażowej,
 - e) 1 miejsce postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii,
 - f) 1 miejsce postojowe na 2 pokoje hotelowe lub zbiorowego zamieszkania.

Rozdział 5.

USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

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

- 1) zasilanie w energię elektryczną realizować w oparciu o stacje transformatorowe zlokalizowane na terenie oraz istniejące i projektowane stacje transformatorowe zlokalizowane na terenach sąsiednich;
- 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na wszystkich terenach;
- 3) nie wskazuje się konkretnej lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych SN/nn; stacje winny być realizowane zgodnie z potrzebami inwestora w ramach jego działki z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej; dokładną lokalizację stacji transformatorowych należy określić w projekcie budowlanym;
- 4) projektowane stacje transformatorowe 20/0,4 kV zasilające jednego odbiorcę należy lokalizować na jego działce, natomiast stacje służące do zasilania kilku odbiorców – na działkach wydzielonych; powyższe należy uwzględnić przy opracowywaniu projektów zagospodarowania działek; stacje transformatorowe realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;
- 5) projektowane stacje transformatorowe zasilic liniami kablowymi z miejskiej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 6) 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;
- 7) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;
- 8) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową należy dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu i przebudować zgodnie z warunkami wydanymi przez administratora sieci;
- 9) 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;
- 10) trasy istniejących i projektowanych sieci mogą ulec zmianie w wyniku ich przebudowy zgodnie z warunkami administratora sieci;
- 11) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 12) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;
- 13) dopuszcza się stosowanie ogniw i paneli fotowoltaicznych o mocy poniżej 40kW.

§ 18. Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne;
- 2) sieci telefoniczne realizować w oparciu o linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne;
- 3) przyłącza do poszczególnych budynków wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;
- 4) urządzenia telekomunikacyjne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci.

§ 19. 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) pobór wody do celów przeciwpożarowych realizować bezpośrednio z miejskich sieci wodociągowych lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;
- 3) do budowy sieci wodociągowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej poza ciągiem komunikacyjnym, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

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

- 1) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej kanalizacji miejskiej;
- 2) kanały sanitarne jak również przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 3) do budowy kanału sanitarnego należy zarezerwować pas terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 4) dopuszcza się lokalizację kanału sanitarnego poza ciągiem komunikacyjnym, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 5) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków oraz szczelnych zbiorników na nieczystości.

§ 21. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe z ulic i parkingów należy odprowadzić do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej istniejącej lub po jej rozbudowie lub do gruntu;
- 2) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz wód opadowych i roztopowych z terenów prywatnych jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez np., bezpośrednie odprowadzenie do ziemi; w przypadku braku możliwości odprowadzania do ziemi, dopuszcza się odprowadzanie do istniejącej lub projektowanej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez eksploatatora sieci.

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

- 1) nakaz realizacji zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub gazowej, za wyjątkiem terenu 6MN i istniejących obiektów usługowych;
- 2) dopuszcza się w budynkach usługowych ogrzewanie elektryczne oraz stosowanie ogniw fotowoltaicznych; dopuszcza się pompy ciepła i inne rozwiązania, które nie powodują emisji spalin;

- 3) ustala się, że energia cieplna będzie dostarczana na potrzeby ogrzewania pomieszczeń, ciepłej wody użytkowej, wentylacji i klimatyzacji;
- 4) zaopatrzenie w ciepło terenów budowlanych objętych planem przewiduje się z istniejących kanałów ciepłowniczych i projektowanych sieci gazowych.

§ 23. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji 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.

§ 24. 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.

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

- 1) realizacji 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 niewymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu;
- 8) sieci, jako inwestycje celu publicznego należy chronić przed zabudową;
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

Rozdział 6.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 26. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” – lokalna, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KD, o powierzchni ok. 0,25 ha.

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

- 1) jezdnię o szerokości min. 6,0 m;
- 2) chodniki;
- 3) drogę rowerową lub ciąg pieszo – rowerowy;
- 4) zjazdy na przyległe tereny;
- 5) parkingi przykrawężnikowe;
- 6) zieleni urządzoną i izolacyjną;
- 7) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 8) uzbrojenie techniczne;
- 9) urządzenia pomocnicze.

3. Dla ulicy 1KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicami Szpitalną i Mikołaja Reja jako zwykłe.

§ 27. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas drogi niepublicznej wewnętrznej z miejscami parkingowymi, o powierzchni ok. 0,12 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 2KDW.

2. W granicach terenu 2KDW należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości min. 5,0 m;
- 2) chodniki;
- 3) dojazdy i dojścia do przyległych działek budowlanych;
- 4) parkingi;
- 5) zieleni urządzoną i izolacyjną;
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury; urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) uzbrojenie techniczne;
- 8) urządzenia pomocnicze.

3. Dla terenu 2KDW ustala się następujące parametry:

- 1) zakaz lokalizacji garaży i wiat, za wyjątkiem wiaty śmietnikowej;
- 2) zapewnić miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne;
- 3) skrzyżowanie z ulicą 1KD jako zwykłe.

§ 28. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren niepublicznej zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 3ZP o powierzchni ok. 0,04 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 3ZP przewiduje się:

- 1) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania;
- 2) zieleni urządzoną i izolacyjną;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury;
- 4) place wypoczynkowe i zabaw wyposażone w urządzenia zabawowe dla dzieci;

- 5) urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) oświetlenie terenu, urządzeń infrastruktury technicznej i urządzenia pomocnicze;
- 7) wiaty i altany o łącznej powierzchni zabudowy do 35 m² i wysokości do 4,0 m.

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji garaży i wiat garażowych;
- 2) dopuszcza się grodzenie terenu;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 80% powierzchni terenu.

4. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 5.

§ 29. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 4MW,U o powierzchni ok. 0,95 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 4MW,U ustala się funkcję mieszkalną wielorodzinną, w tym lokali socjalnych, zamiennych i tymczasowych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 10 lipca 2001 r. poz. 733 z późniejszymi zmianami).

3. Na terenie 4MW,U, dopuszcza się realizację:

- 1) budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni w jednym budynku do 200 m², wbudowanymi w partery wzdłuż ulicy Mikołaja Reja;
- 2) obiektów usługowych nieuciążliwych dla mieszkańców, w tym handlowych o powierzchni sprzedażowej do 800 m²;
- 3) obiektów usługowych, z lokalami mieszkalnymi w ostatniej kondygnacji;
- 4) urządzeń komunikacyjnych wewnętrznych: drogi, chodniki, parkingi, place manewrowe;
- 5) miejsc postojowych;
- 6) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 7) urządzeń sportu, placu zabaw dla dzieci;
- 8) obiektów i urządzeń małej architektury i urządzeń podwórkowych;
- 9) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 10) oświetlenia terenu, urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń pomocniczych.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwe jest:

- 1) utrzymanie obiektów budowlanych z możliwością ich modernizacji i przebudowy bez prawa ich rozbudowy i nadbudowy;
- 2) rozbiorka istniejących obiektów lub ich części.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i realizacji budynków:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z terenu 2KDW;
- 3) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 4) zakaz wznoszenia wolno stojących budynków gospodarczych, garażowych;
- 5) dopuszcza się grodzenie terenu, zakaz stosowania ogrodzeń pełnych, maksymalna wysokość ogrodzenia do 1,80 m;

- 6) wysokość zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej do 16,50 m do górnej krawędzi elewacji, attyki lub kalenicy;
- 7) wysokość zabudowy usługowej do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyżej niż 12,00 m do górnej krawędzi elewacji, attyki lub kalenicy;
- 8) powierzchnia zabudowana i utwardzona łącznie nie może być większa niż 60% powierzchni terenu, w tym: obiekty kubaturowe do 30% powierzchni terenu;
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30% powierzchni terenu;
- 10) nie ustala się geometrii dachu, w przypadku stosowania dachów wysokich kąt nachylenia połąci do 35°;
- 11) poziom posadowienia parterów budynków na wysokości umożliwiającej zapewnienie dostępności dla osób niepełnosprawnych, lecz nie wyżej niż 1,10 m nad poziomem terenu, przy najniższej poziomym wejściu do budynku;
- 12) dopuszcza się realizację garaży i parkingów wbudowanych w podziemia, obsługujących użytkowników obiektów;
- 13) minimum 20% niezbędnych miejsc postojowych należy zapewnić na poziomie terenu, jako miejsca ogólnodostępne;
- 14) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,6 do 1,4;
- 15) zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 16 pkt. 8 niniejszej uchwały, dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych z terenem 1KD i 2KDW.

6. Uciążliwość działalności i usług, nie może wykraczać poza granice terenu i nie może negatywnie oddziaływać na warunki zamieszkania sąsiednich terenów mieszkalnych.

7. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 5.

§ 30. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 5U o powierzchni ok. 1,49 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 5U ustala się funkcję usługową lub handlową o powierzchni sprzedażowej do 2000 m².

3. W ramach tymczasowego zagospodarowania, dopuszcza się utrzymanie istniejących zespołów garażowych, z nakazem stosowania jednolitej ich kolorystyki w kolorze brązowym.

4. Obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z ulicy W. Reymonta i 1KD.

5. Zakazuje się realizacji obiektów o funkcji mieszkaniowej.

6. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczających ulicę nie mniejszej niż 5,0 m ÷ 10,0 m;
- 2) powierzchnia zabudowana i utwardzona łącznie nie może być większa niż 85% powierzchni terenu objętego inwestycją, w tym powierzchnia zabudowy do 50%;
- 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 15%;
- 4) nie ustala się geometrii dachu, w przypadku stosowania dachów wysokich kąt nachylenia połąci do 35°;
- 5) wysokość do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji frontowej, attyki do 12,0 m od naturalnego poziomu terenu;
- 6) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych konstrukcji i materiałów;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 1,5.

8. Zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 16 pkt. 8 niniejszej uchwały.

9. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 5.

§ 31. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem 6MN o powierzchni ok. 0,12 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 6MN ustala się funkcję mieszkalną jednorodziną wolno stojącą.

3. Na terenie 6MN, dopuszcza się realizację:

- 1) usług nieuciążliwych;
- 2) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 3) budynków gospodarczo - garażowych;
- 4) miejsc postojowych;
- 5) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 6) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 7) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowa winna być realizowana we współczesnej formie architektonicznej, harmonijnie nawiązującej do skali istniejących budynków na sąsiednich terenach;
- 2) obiekty mieszkalne i obiekty gospodarcze w obrębie działki inwestora winny być zharmonizowane pod względem architektonicznym, w szczególności w zakresie zachowania kąta nachylenia połaci dachowych, ich kolorystyki i pokrycia;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczających ulicę nie mniejszej niż 5,00 m;
- 4) obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z ulicy W. Reymonta;
- 5) powierzchnia zabudowana i utwardzona łącznie nie może być większa niż 65% powierzchni terenu, w tym: obiekty kubaturowe do 30% powierzchni terenu;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 35% powierzchni terenu;
- 7) dopuszcza się usytuowanie na granicy działki obiektów gospodarczo - garażowych o dachach płaskich lub jednospadowych; dopuszczalna różnica wysokości obiektów w granicach do 1,0 m ze spadkiem do wnętrza działki;
- 8) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych do 90 cm powyżej poziomu przyległego terenu, dla funkcji usługowych na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych, nie wyżej niż 30 cm;
- 9) ogrodzenia o maksymalnej wysokości do 1,8 m z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupków.

5. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy mieszkalnej lub mieszkalno – usługowej do 9,0 m, liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy wejściu głównym do kalenicy dachu lub górnej krawędzi elewacji;
- 2) wysokość zabudowy gospodarczej, garażowej do 6,0 m i powierzchni zabudowy do 80 m² łącznie;

- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°;
- 4) układ głównej kalenicy równoległy lub prostopadły do drogi;
- 5) pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni lub brązów;
- 6) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami lub oknami połaciowymi poniżej kalenicy głównej;
- 7) dopuszcza się dachy płaskie;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,7.

6. Zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 16 pkt. 8 niniejszej uchwały.

7. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 5.

Rozdział 7. USTALENIA KOŃCOWE

§ 32. W stosunku do terenu objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia uchwał Nr XXXVII/401/2013 z dnia 28 maja 2013 r. Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w rejonie GPZ „Reja” w Suwałkach, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 17 czerwca 2013 r. poz. 2597 oraz Nr XLIX/541/2014 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 maja 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych między rzeką Czarną Hańczą, a ulicą Mikołaja Reja w Suwałkach, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 20 czerwca 2014 r., poz. 2320.

§ 33. Dla nieruchomości położonych w granicach planu, dla których w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrasta ustala się jednorazową stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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