

UCHWAŁA NR XL/510/2017
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 28 grudnia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego między ulicami: M. Reja, Tysiąclecia Litwy i Gen. K. Pułaskiego w Suwałkach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 i poz. 2232) 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 2017r. poz. 1073), w związku uchwałą Nr XXIII/288/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego między ulicami: M. Reja, Tysiąclecia Litwy i Gen. K. Pułaskiego w Suwałkach – Rada Miejska 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 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego między ulicami: M. Reja, Tysiąclecia Litwy i Gen. K. Pułaskiego w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 10,71 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 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) dostosowanie układu komunikacyjnego do aktualnych potrzeb i projektowanych inwestycji drogowych;
- 2) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie zasad ich zagospodarowania;
- 3) określenie zasad zabudowy;
- 4) określenie zadań publicznych, w szczególności wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym terenów komunikacji publicznej oraz wyposażenia w infrastrukturę społeczną i techniczną;
- 5) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w granicach objętych planem.

§ 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, minimalny udział procentowy powierzchni terenów biologicznie czynnych w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, sposób realizacji parkingów oraz linie zabudowy;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i zagospodarowywania terenów;
- 8) 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 terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poza ogólnymi zasadami wymienionymi w rozdziale 3 tekstu niniejszej uchwały;
- 4) 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 drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW;
- 4) tereny zabudowy usługowej, w tym handlowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 5) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem E.

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 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.

§ 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;
- 4) klasyfikacja techniczno-funkcjonalna ulic.

§ 7. Na obszarze objętym planem nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych wielko powierzchniowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m².

§ 8. 1. 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 północnej części rejonu ulicy Sportowej 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) ustaleniach 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 (art. 104 Postępowania Administracyjnego);
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 12) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte zewnętrzne lico ściany budynku w poziomie parteru, przy czym ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, obiektów małej architektury, urządzeń pomocniczych oraz budynków istniejących, również w przypadku ich przebudowy bez powiększania gabarytów;
- 13) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku za wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 14) zakazie zabudowy – należy przez to rozumieć zakaz budowy obiektów budowlanych nadziemnych i podziemnych;
- 15) zasadach wyposażenia w urządzenia sieciowe lub uzbrojenia technicznego – należy przez to rozumieć zasady: doprowadzenia energii elektrycznej, gazu, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i wód opadowych, telekomunikacji oraz sposobu ogrzewania obiektów;

- 16) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą lub usługową, których ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez tę działalność nie może wykraczać poza granice obiektu lub działki, a tym samym powodować konieczność ustanowienia stref ochronnych lub stref ograniczonego użytkowania na terenach osób trzecich, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi, które nie kolidują z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu o przeznaczeniu podstawowym;
- 18) urządzeniach służących utrzymaniu porządku – należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia i osłony;
- 19) 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;
- 20) zabudowie – należy przez to rozumieć budynki i zespoły budynków oraz budowle w rozumieniu przepisów budowlanych, z wyłączeniem sieci telekomunikacyjnej i infrastruktury telekomunikacyjnej, stanowiących inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 21) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, w tym również pochylni, schodów, tarasów, balkonów, loggi itp.;
- 22) 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 czy parkometr;
- 23) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na danym terenie przez powierzchnię tego terenu;
- 24) 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;
- 25) nie ustala się minimalnych wielkości działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę usługową;
- 26) wydzielone działki winny posiadać dostęp do istniejącego lub projektowanego układu drogowego;

Rozdział 2.

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

§ 9. W granicach opracowania nie występują strefy ochronne wokół ujęć wód podziemnych, tereny uzdrowiskowe, ani obszary chronione ustanowione na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

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

- 1) zakaz realizacji stacji paliw płynnych i gazowych, warsztatów obsługi technicznej pojazdów powyżej dwóch stanowisk;
- 2) zakaz realizacji obiektów tymczasowych; z wyjątkiem elementów małej architektury oraz obiektów sezonowych związanych z plenerową formą wystawienniczą i prowadzeniem

działalności usługowej oraz tymczasowych obiektów budowlanych wymagających zgłoszenia, a przewidzianych do rozbiórki lub przeniesienia przed upływem 120 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu, pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z realizacją ustaleń planu;

- 3) zakaz realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 4) tereny niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć pod zieleń.

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

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej oraz infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności;
- 2) zakaz lokalizowania magazynów substancji chemicznych, w tym produktów ropopochodnych;
- 3) zakaz tworzenia składowisk i przetwarzania wszelkich rodzajów odpadów;
- 4) zrzut do wód powierzchniowych i gruntu wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) dopuszczenie bezpośredniego zrzutu do wód powierzchniowych i do gruntu wód deszczowych pochodzących z powierzchni dachowych oraz terenów zielonych;
- 6) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 7) nakaz odprowadzania ścieków socjalno - bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej;
- 8) zakaz wydobywania kopaliny, jeżeli nie jest to związane z dostępnością terenu pod zabudowę;
- 9) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu, prowadzenia nasadzeń oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu.

Rozdział 3.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZACHOWANIA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 12. W granicach planu nie występują obiekty, wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

§ 13. Na obszarze objętym planem, zarówno na terenie zabudowanym, jak i niezabudowanym pod powierzchnią gruntu, mogą znajdować się relikty budowli i innych procesów związanych z działalnością człowieka, wartościowe pod względem historycznym, kulturowym, naukowym i wymagające ochrony konserwatorskiej: w związku z powyższym inwestor ma obowiązek powiadomić o każdym znalezisku wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Rozdział 4.

USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

§ 14. 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.

§ 15. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej kanalizacji miejskiej a w miejscach gdzie brak jest kanalizacji miejskiej - po jej wybudowaniu;
- 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.

§ 16. 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, a w miejscach gdzie jej brak - po jej zaprojektowaniu i wybudowaniu;
- 2) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz ścieków 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 od istniejącej lub projektowanej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez eksploatatora sieci.

§ 17. 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;
- 4) dopuszcza się utrzymanie istniejącego ogrzewania w zabudowie jednorodzinnej z zachowaniem niskiej emisji.

§ 18. 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.

§ 19. 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.

§ 20. 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.

§ 21. 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.

§ 22. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji systemu komunikacyjnego, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

- 1) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy przewidywać według poniższych wskaźników:
 - a) 1,4 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) 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;
- 5) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w pasach dróg publicznych jeśli prawo do korzystania z nich wynika z umowy zawartej z administratorem drogi;
- 6) dopuszcza się inne, niż ustalone planem, rozwiązania skrzyżowań zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 23. 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 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

§ 24. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej Tysiąclecia Litwy klasy „Z” – zbiorcza, o szerokości w liniach rozgraniczających 27,00÷32,00 m, o powierzchni ok. 1,22 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD.

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

- 1)) jezdnię o szerokości 9,00 m;
- 2) zatoki postojowe dla samochodów osobowych;
- 3) obustronne chodniki i drogi rowerowe oddzielone od jezdni pasem zieleni;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne.

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

- 1) skrzyżowania z ulicami Gen. K. Pułaskiego i M. Reja skanalizowane z sygnalizacją świetlną;
- 2) skrzyżowanie z projektowaną ulicą 2KDW projektuje się jako zwykłe.

4. Budynki należy lokalizować w odległości od 8,00 do 35,00 m od linii rozgraniczającej ulicę poza wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 25. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas projektowanej drogi wewnętrznej, o szerokości w liniach rozgraniczających 22,00÷26,00 m, o powierzchni ok. 0,70 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 2KDW należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości 6,00 m;
- 2) obustronne zatoki postojowe dla samochodów osobowych w układzie parkowania prostopadłym do osi ulicy
- 3) obustronne chodniki lub ciągi pieszo-rowerowe;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne;
- 6) dopuszcza się wykonanie drogi rowerowej lub ciągu pieszo-rowerowego.

3. Dla ulicy 2KDW ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowania z ulicami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 1KD i 3KD projektuje się jako skrzyżowania zwykłe.

§ 26. Ustala się linie rozgraniczające pasa terenu o powierzchni ok. 0,03 ha, przeznaczonego na poszerzenie drogi publicznej bez nazwy, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD.

§ 27. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o powierzchni ok. 5,99 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 4MW.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 4MW adaptuje się istniejącą i projektuje nową zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

3. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 400 m².

4. Do czasu realizacji założeń planu dopuszcza się, użytkowanie terenów zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem.

5. Dopuszcza się remonty i przebudowy istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z możliwością ich rozbudowy i nadbudowy do wielkości nie przekraczającej 20% ich obecnej powierzchni i kubatury.

6. Zakazuje się rozbudowy istniejących i budowy nowych, obiektów gospodarczych i garażowych.

7. Nakazuje się likwidację istniejących tymczasowych zespołów blaszanych garaży, wskazanych na rysunku planu do rozbiórki.

8. Ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej :

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy wszystkich obiektów kubaturowych do 30%;
- 3) minimum 30% powierzchni działek, objętych jednym pozwoleniem na budowę, należy zagospodarować zielenią niską i wysoką, spełniającą rolę terenu biologicznie czynnego;
- 4) dojazdy z ulic: 1KD i 2KDW i 3KD;

- 5) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości: 1,4 miejsca na 1 lokal mieszkalny; dopuszcza się realizację parkingów wielopoziomowych i parkingów podziemnych;
- 6) dopuszcza się, za zgodą zarządcy drogi, wliczenie do bilansu do 50% miejsc postojowych, miejsc projektowanych w granicach linii rozgraniczających ulic 2KDW i 3KD;
- 7) należy zapewnić terenowe urządzenia służące do wypoczynku i rekreacji;
- 8) należy zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 9) wysokość zabudowy ustala się od 3 do 6 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 20,00 m do górnej krawędzi, jej gzymsu lub attyki;
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,4 do 1,1;
- 11) architektura budynków współczesna ujednolicona w granicach wydzielonych zespołów zabudowy,
- 12) zakazuje się stosowania na budynkach mieszkalnych wielorodzinnych dachów wysokich i poddaszy.

9. W granicach terenu obejmującego działki o numerach geodezyjnych: 22165, 22164, 22162, 22157/1, 22157/3 dopuszcza się realizację budynku usługowego wolno stojącego z możliwością realizacji lokali mieszkalnych powyżej parteru na następujących warunkach:

- 1) powierzchnia zabudowy wszystkich obiektów kubaturowych do 40%;
- 2) minimum 30% powierzchni działek, objętych jednym pozwoleniem na budowę, należy zagospodarować zielenią niską i wysoką, spełniającą rolę terenu biologicznie czynnego;
- 3) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości: 1,4 miejsca na 1 lokal mieszkalny, 1 miejsce na 25 m² powierzchni sprzedażowej oraz 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego; dopuszcza się realizację parkingów wielopoziomowych i parkingów podziemnych;
- 4) należy zapewnić terenowe urządzenia służące do wypoczynku i rekreacji;
- 5) należy zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) wysokość zabudowy ustala się od 2 do 6 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 20,00 m do górnej krawędzi, jej gzymsu lub attyki;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,4 do 1,1.

§ 28. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren usług ogólnomiejskich, w tym celu publicznego, o powierzchni ok. 2,75 ha., oznaczony na rysunku planu symbolem 5U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów, o których mowa w ustępie 1, ustala się funkcję handlowo-usługową, o powierzchni sprzedaży do 2000 m².

3. Adaptuje się istniejące obiekty usług telekomunikacyjnych, usług z zakresu obsługi technicznej pojazdów i piekarni.

4. Dopuszcza się działalność produkcyjną uzupełniającą zakres świadczonych usług dla ludności, o uciążliwości nie przekraczającej granic terenu.

5. Dopuszcza się w granicach terenu 5U, powyżej parteru, realizację lokali mieszkalnych o powierzchni nie przekraczającej 50% powierzchni użytkowej budynku usługowego.

6. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącego na działce o numerze geodezyjnym 21677/2 budynku usługowego z wydzieleniem lokali mieszkalnych zlokalizowanych powyżej parteru, przy zachowaniu ustaleń planu oraz przepisów szczególnych.

7. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

- 1) łączna powierzchnia zabudowy wszystkich obiektów kubaturowych do 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego minimum 15%;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego zagospodarować zielenią urządzoną niską i wysoką;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami § 22 niniejszej uchwały;
- 6) zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) wysokość zabudowy ustala się na 8,00 ÷ 16,00 m;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2.

§ 29. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające obszary urządzeń elektroenergetycznych, o powierzchni ok. 0,01 ha każdy, oznaczone na rysunku planu symbolem E .

2. Dopuszcza się zmianę lokalizacji stacji transformatorowych i wydzielanie nowych działek pod stacje transformatorowe w granicach wszystkich terenów objętych planem, zgodnie z przepisami szczególnymi, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

3. Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych podziemnych i wbudowanych w bryłę budynku.

4. Stacje transformatorowe niezbędne do obsługi poszczególnych obiektów mogą być lokalizowane w granicach wszystkich terenów wyznaczonych w planie, za zgodą zarządcy sieci, zgodnie z przepisami szczególnymi, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

Rozdział 6. USTALENIA KOŃCOWE

§ 30. 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.

§ 31. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ulic M. Reja i Świerkowej oraz drogi łączącej ul. Reja z ul. Pułaskiego w Suwałkach, uchwalonego Uchwałą Nr XVIII/195/04 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 stycznia 2004 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego Nr 17 z dnia 16 lutego 2004 r. poz. 340 oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic: Reja, Bulwarowej, Pułaskiego, Świerkowej w Suwałkach, uchwalonego Uchwałą Nr XII/99/2011 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 sierpnia 2011 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego Nr 240 z dnia 28 września 2011 r. poz. 2864.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Suwałkach

Zdzisław Przelomiec

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XL/510/2017
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 28 grudnia 2017 r.



Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego między ulicami: M. Reja, Tysiąclecia Litwy i Gen. K. Pułaskiego w Suwałkach.

Na podstawie 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 art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405) rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

- 1) zmiany ustaleń § 22 pkt. 1 lit. b tekstu planu, poprzez wprowadzenie zapisu: *"1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni sprzedażowej"*;
- 2) zmiany ustaleń § 27 ust. 5 tekstu planu, poprzez wprowadzenie zapisu: *"Dopuszcza się remonty i przebudowy istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych z możliwością ich przebudowy do wielkości nie przekraczającej 35% ich obecnej powierzchni i kubatury."*;
- 3) zmiany przeznaczenia terenu 5U z usług ogólnomiejskich na teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej bez ustalania procentowego udziału poszczególnych funkcji;
- 4) dopuszczenia w granicach terenu 5U zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wbudowanymi, związanymi z zaopatrzeniem i bytowaniem ludności wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, z możliwością uzupełnienia funkcji mieszkaniowej o funkcje usługowe z dopuszczeniem możliwości wzbogacenia funkcji podstawowej o funkcje uzupełniające - usługi komercyjne, obsługę wypoczynku i turystyki itp. oraz funkcji nieuciążliwych np. rzemiosła produkcyjnego;
- 5) dopuszczenia w granicach terenu 5U realizacji obiektów wolno stojących lub wbudowanych mogących łączyć się z zabudową mieszkaniową;
 - a) zmiany parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu 5U poprzez wprowadzenie ustaleń :
 - "- typ zabudowy: nie określa się,*
 - geometria dachu: możliwość realizacji dachów płaskich,*
 - ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,*
 - dopuszcza się realizację obiektów małej architektury poza nieprzekraczalną linią zabudowy,*
 - dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,*
 - powierzchnia zabudowy terenu inwestycji: do 60%,*
 - powierzchnia terenu biologicznie czynnego: min. 10% odpowiednio dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej,*
 - wysokość zabudowy mieszkaniowej wysokiej - 20 m z dopuszczeniem miejscowych przewyższeń budynków do wysokości 25 m akcentujących usytuowanie obiektów przy głównym węźle komunikacyjnym, dla pozostałych obiektów do 6 kondygnacji + poddasze,*
 - intensywność zabudowy mieszkaniowej wysokiej: od 1,5 do 2,0. "*

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XL/510/2017
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 28 grudnia 2017 r.

Sposób realizacji oraz zasad finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego między ulicami: M. Reja, Tysiąclecia Litwy i Gen. K. Pułaskiego w Suwałkach., inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) stwierdza się, że na terenie objętym planem, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, będą realizowane zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi Miasta Suwałki.