

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu graniczącego
z cmentarzem komunalnym 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) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz 1566), w związku uchwałą NR XXXVI/444/2017 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu graniczącego z cmentarzem komunalnym w Suwałkach – Rada Miejska uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Suwałki”, uchwalonego uchwałą Nr XX/232/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r, rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu i rozstrzygnięciu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu graniczącego z cmentarzem komunalnym w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,99 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

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

- 1) ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:2000, 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) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania;
- 2) uporządkowanie terenu objętego planem;
- 3) określenie zasad zabudowy;
- 4) ustalenie zasad i sposobu skomunikowania terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) określenie zadań publicznych, w szczególności wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym terenów komunikacji publicznej oraz wyposażenia w infrastrukturę społeczną i techniczną;
- 6) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w granicach objętych planem;
- 7) utrzymanie ograniczeń w strefach ochrony sanitarnej cmentarzy sąsiadujących z terenem objętym 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 urządzania i zagospodarowania 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:

- 1) nie zachodzą przesłanki do określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dokonywanych zgodnie z Działem III, Rozdz. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 poz. 2147 ze zm.) ze względu na brak wyznaczonych w planie obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości;
- 3) nie zachodzą przesłanki do określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poza ogólnymi zasadami wymienionymi w rozdziale 3 tekstu niniejszej uchwały;
- 4) nie zachodzą przesłanki do określenia warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym KP;
- 2) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym U;
- 3) teren drogi rowerowej w ciągu Wschodniego Szlaku Rowerowego Green Velo, wraz z chodnikiem dla pieszych, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym KR.

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

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

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

5. W granicach opracowania planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

§ 6. 1. 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 oraz oznaczenia tych terenów;
- 3) rodzaj podstawowego przeznaczenia terenu oznaczony symbolem literowo - cyfrowym;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają znaczenie informacyjne:

- 1) treść mapy zasadniczej;
- 2) linie wymiarowe;
- 3) powierzchnie poszczególnych terenów.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu dotyczące lokalnych wymagań szczególnych dla inwestora i zagospodarowania terenu są oznaczeniami wynikającymi z dokumentów i decyzji według przepisów odrębnych:

- 1) zasięg 50-cio metrowej strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy;

4. Ustalone w planie wskaźniki powierzchni zabudowy należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę.

5. Ustalone w planie wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę.

6. Ustaloną w planie wysokość zabudowy należy odnosić od naturalnego poziomu terenu przy wejściach do budynku do górnej krawędzi elewacji, gzymsu lub attyki, o ile z ustaleń szczegółowych planu nie wynika inaczej.

§ 7. 1. Plan dopuszcza właścicielom lub użytkownikom istniejących nieruchomości lub ich części zlokalizowanych na wszystkich terenach:

- 1) korzystanie z nich bez istotnych ograniczeń w dotychczasowy sposób;
- 2) doprowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

2. Zmiany w wyniku ww. przedsięwzięć nie mogą uniemożliwiać realizacji określonego planem przeznaczenia terenu.

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

- 1) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) infrastrukturze technicznej i urządzeniach sieciowych – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody i urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną (w tym oświetlenie uliczne) i ciepłą, gaz, łączność, wodę oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe, z wyłączeniem przyłączy do budynków;
- 3) liczbie kondygnacji - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, za wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 4) liniach rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linie wydzielające tereny o różnym sposobie użytkowania;
- 5) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny największy wymiar budynku w metrach; wysokość zabudowy może być też określona liczbą kondygnacji nadziemnych; podana definicja wysokości zabudowy nie dotyczy infrastruktury technicznej (masztów, wież itp.);

- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu i której nie mogą przekroczyć kondygnacje nadziemne budynku oraz budowli; linia ta nie dotyczy:
 - a) dociepleń budynków,
 - b) elementów zewnętrznych budynków takich, jak: nadwieszania, zadaszenia, markizy, reklamy – o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku i nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - c) elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich, jak np.: pilaster, gzyms, ryzalit, żaluzja zewnętrzna,
 - d) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, tarasów, ramp oraz podestów i nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - e) stacji transformatorowych, budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury,
 - f) obiektów dozoru, śmietników i wiat o powierzchni zabudowy do 35 m²;
- 7) obiektach małej architektury - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, o których mowa w przepisach budowlanych;
- 8) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu graniczącego z cmentarzem komunalnym w Suwałkach, wraz z rysunkiem planu;
- 9) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć definicję zgodną z obowiązującymi przepisami prawa, czyli z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 10) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnie pod budynkami i wiatami, do której nie wlicza się dojeżdż i dojazdów;
- 11) przebudowie budynku - należy przez to rozumieć działania, którym jest poddawany budynek w rozumieniu przepisów budowlanych;
- 12) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, z których wynikają bardziej szczegółowe wymagania dotyczące planowania przestrzennego lub zasady i ograniczenia wpływające na możliwości zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 13) przestrzeniach publicznych - należy przez to rozumieć ogólnodostępne przestrzenie o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno - przestrzenne;
- 14) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które są realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego uzupełniając je lub wzbogacając, w sposób określony w szczegółowych ustaleniach planu;
- 15) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje lub przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, w sposób określony w szczegółowych ustaleniach planu;
- 16) reklamie – należy przez to rozumieć informację wizualną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 17) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń i informacji, wykonany na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 18) tekście planu – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;

- 19) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym; teren może stanowić jednorodną całość lub być podzielony na mniejsze działki budowlane;
- 20) tymczasowych obiektach budowlanych – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, o których mowa w przepisach budowlanych;
- 21) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszy akt prawa miejscowego, uchwalony przez Radę Miejską w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 22) urządzeniach budowlanych – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, o których mowa w przepisach budowlanych;
- 23) urządzeniach służących utrzymaniu porządku – należy przez to rozumieć śmietniki, sanitariaty ekologiczne, ogrodzenia i osłony wraz z zielenią izolacyjną;
- 24) usługach – należy przez to rozumieć działalność w zakresie usług dla ludności, której ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska 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;
- 25) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na danym terenie przez powierzchnie tego terenu;
- 26) 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.

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

Rozdział 2.

USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

§ 9. 1. Podstawą ustaleń miejscowego planu jest zasada zrównoważonego rozwoju, przez którą rozumie się taki rozwój społeczno – gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania potrzeb mieszkańców miasta Suwałki.

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

- 1) zakaz realizacji obiektów budowlanych niespełniających wymogów zawartych w niniejszych przepisach;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, za wyjątkiem: zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej, infrastruktury technicznej w tym z zakresu łączności oraz dróg;
- 3) zakaz tworzenia składowisk wszelkich rodzajów odpadów;
- 4) zakaz wydobywania kopalin;

3. Na obszarze objętym planem nie występują pomniki przyrody.

4. Utrzymuje się wyznaczone miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu cmentarza komunalnego w Suwałkach (Uchwała Nr L/556/2014 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 czerwca 2014 r., Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 21 lipca 2014 r. poz. 2699) strefy ochrony sanitarnej cmentarza.

5. W granicach obszaru objętego planem, w zasięgu 50-cio metrowej strefy ochrony sanitarnej od cmentarza:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkalnej ;
- 2) obowiązuje zakaz zabudowy usługowej, związanej z żywieniem zbiorowym, produkcją i przechowywaniem artykułów żywnościowych;
- 3) obowiązuje nakaz zaopatrzenia istniejących budynków w wodę do picia i celów spożywczych ze zbiorczej sieci wodociągowej.

6. Dla pozostałych terenów położonych w granicach planu, ustala się nakaz zaopatrywania w wodę do picia i celów spożywczych ze zbiorczej sieci wodociągowej.

Rozdział 3.

USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 10. Obszar objęty planem położony jest poza granicami wpisanego do rejestru zabytków układu urbanistycznego Suwałk i nie występują na nim zabytki nieruchome

§ 11. W przypadku odkrycia podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na terenie objętym planem przedmiotów, które mogą być zabytkami, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

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

§ 12. Ustala się następujące ogólne zasady w zakresie realizacji systemu komunikacyjnego i zasad parkowania:

- 1) utrzymanie publicznej drogi rowerowej w ciągu Wschodniego Szlaku Rowerowego Green Velo;
- 2) nakaz zapewnienia dostępności komunikacyjnej do terenów publicznych i usług dla osób niepełnosprawnych;
- 3) dopuszczenie w granicach wyznaczonego parkingu, o ile nie wynika to z ustaleń szczegółowych niniejszego planu, realizację obiektów i urządzeń nie wymienionych w uchwale, służących obsłudze ruchu i cmentarzy oraz umieszczanie reklam;
- 4) parking powinien spełniać następujące warunki:
 - a) szerokość dróg manewrowych powinna uniemożliwiać zagruzowanie,
 - b) połączenia z zewnętrznym układem komunikacyjnym powinny zapewniać sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia;
- 5) podane w ustaleniach szczegółowych parametry techniczne oraz elementy funkcjonalne, wymienione do realizacji w granicach linii rozgraniczających i rozwiązania skrzyżowań należy traktować jako postulowane; mogą być one zmieniane na etapie projektów realizacyjnych, uzupełniane o nowe elementy lub zastąpione innymi rozwiązaniami, w zależności od potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi i bez konieczności zmiany planu;
- 6) należy zapewnić ilość miejsc postojowych obsługujących inwestycję w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, w ilości 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni sprzedażowej lub użytkowej podstawowej obiektu usługowego, gdzie definicja tych powierzchni zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 7) miejsca postojowe należy lokalizować w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową; dopuszcza się przyjęcie do bilansu do 50% miejsc postojowych na terenie parkingu;
- 8) prawo do korzystania z miejsc postojowych na parkingach, o których mowa w pkt. 7 powinno wynikać z przepisów prawa, czynności prawnych, orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej; prawo do korzystania z miejsc postojowych na terenie parkingu IKP wymaga zgody zarządcy;

- 9) na terenie parkingu 1KP i parkingów na terenie usługowym 2U, zapewnić należy stanowiska dla osób niepełnosprawnych i rowerów;
- 10) na terenie parkingu 1KP dopuszcza się realizację sezonowych stoisk handlowych oraz zabudowy tymczasowej o wysokości do 3,5 m, związanej z handlem zniczami i kwiatami;

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

- 1) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci oraz budowy nowej;
- 2) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu;
- 3) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) 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;
- 5) dopuszcza się stosowanie ogniw fotowoltaicznych;
- 6) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych, które nie są wymienione w tekście uchwały, bez konieczności wprowadzania zmian w planie, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleniach niniejszego planu;
- 7) sieci, jako inwestycje celu publicznego, nakazuje się chronić przed zabudową;
- 8) sieci infrastruktury technicznej, o ile nie wynika to z warunków technicznych, powinny być projektowane i prowadzone w terenie 1KP;
- 9) dopuszcza się etapowanie infrastruktury technicznej w sposób zgodny z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi miasta;
- 10) przy łączeniu lub podziale działek należy przewidzieć dostęp do infrastruktury.

§ 14. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb bytowych należy realizować z miejskich sieci wodociągowych istniejących lub rozbudowywanych, dostosowanych do zwiększonych potrzeb;
- 2) pobór wody do celów przeciwpożarowych realizować z miejskich sieci wodociągowych lub zbiorników przeciwpożarowych, budowanych przez inwestorów.

§ 15. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) do odprowadzenia ścieków z nowych terenów inwestycyjnych należy zaprojektować i wybudować kanalizację sanitarną na terenie 1KP;
- 2) kanały sanitarne jak również przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 3) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej w ulicy Reja, dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników na nieczystości lub indywidualnych systemów oczyszczania ścieków z odprowadzeniem ścieków do gruntu.

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

- 1) wody opadowe lub roztopowe z powierzchni dachów, z terenów utwardzonych, parkingów należy zagospodarowywać na działce inwestora lub na terenie, do którego inwestor ma prawo do dysponowania;

- 2) kanały i przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, uniemożliwiającej oddziaływanie na wody gruntowe; nie dotyczy rurociągów służących do wprowadzenia ścieków do gruntu;
- 3) jakość wód deszczowych i roztopowych odprowadzanych do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych.

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

- 1) zaopatrzenie w ciepło terenów budowlanych objętych planem przewiduje się z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, dopuszcza się zaopatrzenie z miejskiej sieci ciepłowniczej lub gazowej;
- 2) zaleca się stosowanie źródeł ciepła nie emitujących zanieczyszczeń (np. energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła) lub źródeł ciepła opalanych drewnem (lub innymi paliwami odnawialnymi), olejem, gazem (w tym ze zbiorników podziemnych).

§ 18. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz przewiduje się docelowo z systemu sieci gazowej;
- 2) w liniach rozgraniczających parkingu, w chodnikach lub pasach zieleni należy pozostawić rezerwę terenu pod lokalizację przyszłych gazociągów z uwzględnieniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych;
- 3) przyłącza poszczególnych obiektów oraz szafki gazowe należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
- 4) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu niskiego lub średniego ciśnienia;
- 5) przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek, o którym mowa w § 4 ust. 2 pkt 2, należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

§ 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 w zakresie zasilania w energię elektryczną:

- 1) nakaz podłączenia do sieci elektroenergetycznej wszystkich obiektów i wyposażenia ich w przyłącza umożliwiające pobór energii elektrycznej, w stopniu wystarczającym do obsługi funkcji i sposobów zagospodarowania terenów;
- 2) nakaz stosowania zasilania rezerwowego dla obiektów wymagających zwiększonej pewności zasilania w energię elektryczną;
- 3) nakaz dostosowania i przebudowy urządzeń elektrycznych kolidujących z projektowaną zabudową do projektowanego zagospodarowania przestrzennego;
- 4) nakaz realizowania linii elektroenergetycznych jako kablowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się budowę nowych stacji wolno stojących na wszystkich terenach i jako wbudowanych w budynki;
- 6) zakaz realizacji elektrowni wiatrowych.

§ 21. Ustala się następujące zasady w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne;
- 2) sieci telefoniczne należy realizować, jako linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne;
- 3) nie ogranicza się ilości operatorów sieci telefonicznych;
- 4) nakaz budowy nowych linii kablowych w liniach rozgraniczających terenu IKP, pod chodnikami lub w pasach zieleni.

Rozdział 5.

USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W TYM LINIE ZABUDOWY, GABARYTY OBIEKTÓW I WSKAŹNIKI INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY

§ 22. Elementami kształtującymi ład przestrzenny na obszarze objętym planem są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania i zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) ustalenia niniejszego rozdziału;
- 4) ustalenia tekstu niniejszej uchwały.

§ 23. 1. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb ochrony i kształtowania ład przestrzenny dla całego obszaru objętego planem:

- 1) obowiązują wymagania zawarte w rozdziałach 2 ÷ 7 tekstu niniejszej uchwały;
- 2) obowiązuje nakaz zapewnienia urządzeń umożliwiających utrzymanie porządku.

2. Na terenie parkingu IKP pomiędzy zatokami postojowymi należy:

- 1) zapewnić miejsca postojowe dla samochodów, pojazdów osób niepełnosprawnych i dla rowerów;
- 2) dostosować przestrzeń ciągów komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 3) zapewnić zieleń urządzoną w wielkości wskazanej w ustaleniach szczegółowych,

3. Na terenie przeznaczonym pod usługi, oznaczonym symbolem 2U:

- 1) obowiązują wyznaczone i opisane w ustaleniach szczegółowych nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) obowiązuje zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży, dopuszcza się wiaty o funkcji handlowej i usługowej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały;
- 3) obowiązuje nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 tekstu niniejszej uchwały;
- 4) należy zapewnić:
 - a) powierzchnię biologicznie czynną w wielkości określonej w ustaleniach planu,
 - b) dojazdy i dojścia (w tym dla niepełnosprawnych) do budynków oraz powiązania z drogami publicznymi.

§ 24. Ustalenia dotyczące wymagań architektonicznych dla obiektów projektowanych na terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową zawarte są w rozdziale 6 tekstu niniejszej uchwały.

§ 25. Szczegółowe ustalenia dotyczące wielkości powierzchni biologicznie czynnej, wskaźników intensywności zabudowy i wymagań architektonicznych, podane są dla poszczególnych terenów w rozdziale 7 niniejszej uchwały.

§ 26. W celu ochrony elewacji obiektów oraz zachowania ładu przestrzennego w przestrzeniach publicznych, na obszarze objętym planem ustala się niżej wymienione zasady realizacji nośników reklamy:

- 1) zakazuje się umieszczania reklam niezwiązanych z funkcją lokali;
- 2) dopuszcza się reklamy wolno stojące;
- 3) zakazuje się montowania reklam trójwymiarowych;
- 4) zakazuje się umieszczania i malowania reklam na ogrodzeniu i bramach cmentarza;
- 5) zakazuje się umieszczania reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych, w miejscach i w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego;
- 6) reklamy instalowane na elewacjach budynków nie mogą zajmować więcej niż 25% elewacji budynków;
- 7) nakazuje się wykonanie projektów reklam i szyldów, obejmujących całą elewację, na której będą montowane.

Rozdział 6.

USTALENIA W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§ 27. 1. Na obszarze objętym niniejszym planem do przestrzeni publicznych zalicza się teren 3KR, będący drogą rowerową w ciągu Wschodniego Szlaku Rowerowego Green Velo.

2. Na terenie wymienionym w ust.1. dopuszcza się:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizację reklam, wiat przystankowych, małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni zgodnie z odrębnymi przepisami i na zasadach określonych w § 26;

3. Lokalizacja obiektów i urządzeń wymienionych w ust. 2. nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej, rowerowej i samochodowej oraz ograniczenia widoczności na skrzyżowaniach i przesłaniania znaków i sygnalizatorów drogowych.

4. Na wyżej wymienionych terenach obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 7. niniejszej uchwały.

§ 28. Ustala się następujące ogólne wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) nakaz zapewnienia ładu przestrzennego, bezpieczeństwa, czystości i odpowiednich warunków sanitarnych;
- 2) nakaz zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy w sposób umożliwiający korzystanie dla osób niepełnosprawnych;
- 3) zakaz montażu i ustawiania w przestrzeni publicznej reklam innych, niż wymienione w § 26 tekstu niniejszej uchwały chyba, że szczegółowe ustalenia planu stanowią inaczej;
- 4) nakaz kompleksowego i starannego wykonania posadzek, małej architektury oraz kompozycji zieleni w miejscach koncentracji ruchu.

Rozdział 7.

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 29. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KP**, o powierzchni około 0,59 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **parking**;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - prowadzenie działalności określonej w przepisach § 12 pkt 10 niniejszej uchwały, w oparciu o obiekty tymczasowe takie, jak namioty handlowe

oraz przenośną małą architekturę - parasole i stoły; dopuszcza się prowadzenie działalności bezpośrednio z samochodów,

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) jezdnie manewrowe,
- b) miejsca postojowe dla samochodów osobowych, autokarów i rowerów,
- c) chodniki,
- d) sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulicy,
- e) przystanek autobusu komunikacji miejskiej, obiekty małej architektury, urządzenia reklamowe, urządzenia służące utrzymaniu porządku, szalety,
- f) postój taksówek,
- g) wjazdy na tereny przyległe,
- h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 10%;

4) zakazy - realizacja elementów związanych z zabudową na terenach sąsiadujących z pasem drogowym 1KP takich, jak: podjazdy i zjazdy do garaży podziemnych, schody do budynków, w tym do piwnic, pochylnie;

5) obiekty tymczasowe możliwe do realizowania w pasie drogowym 1KP o parametrach:

- a) powierzchnia zabudowy do 30,0 m²,
- b) wysokość do 3,5 m.

§ 30. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2U, o powierzchni ok. 0,33 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – **zabudowa usługowa i handlowa z zakresu usług pogrzebowych**: dom pogrzebowy, kaplica, obiekty handlowe - sprzedaż nagrobków, kwiatów, zniczy, itp., usługi kamieniarskie z wyłączeniem usług związanych z obróbką kamienia, inne;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zabudowa usługowa - obiekty administracji, obsługi technicznej i gospodarczej cmentarza,
- b) parkingi,
- c) toalety publiczne,
- d) urządzenia służące utrzymaniu porządku - wiaty śmietnikowe, itp.,
- e) sieci infrastruktury technicznej,

3) ogólne zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- 9,0 m od linii rozgraniczającej parkingu publicznego 1KP od południa, zgodnie z rysunkiem planu,
- w granicy działki od strony wschodniej i zachodniej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 6,0 m od strony północnej, zgodnie z rysunkiem planu;

b) zapewnienie i realizacja miejsc postojowych – zgodnie z przepisami § 12,

- c) dopuszcza się podział terenu w celu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,
- d) wydzielone działki powinny zapewniać możliwość realizacji obiektów i urządzeń im towarzyszących, tworzących całość techniczno - użytkową w ramach jednej inwestycji.

4) zasady kształtowania zabudowy związanej z funkcją podstawową:

- a) powierzchnia zabudowy - do 50%,
 - b) intensywność zabudowy – od 0,2 do 1,8,
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 10%,
 - d) maksymalna wysokość obiektów kubaturowych, mierzona do górnej krawędzi gzymsu lub attyki - do 9,0 m,
 - e) dopuszcza się realizację dominanty związanej z obiektem sakralnym, realizowanej na obiekcie lub wolno stojącej, o wysokości nie przekraczającej 15,0 m, liczonej od powierzchni terenu przy głównym wejściu do budynku,
 - f) geometria dachu - dachy płaskie,
 - g) zwieńczenie dominanty przestrzennej - nie ustala się,
 - h) dopuszcza się realizację zabudowy w granicy z terenem 1KP (od strony zachodniej), zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) maksymalna wysokość urządzeń służących utrzymaniu porządku - do 3,5 m;
- 5) zasady kształtowania zabudowy związanej z funkcją dopuszczalną:
- a) powierzchnia zabudowy - do 50%,
 - b) intensywność zabudowy – od 0,2 do 1,8,
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 10%,
 - d) dopuszczenie realizacji zabudowy w granicy z działką cmentarza (od strony wschodniej terenu 2U), zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) maksymalna wysokość obiektów kubaturowych, mierzona do górnej krawędzi gzymsu lub attyki - do 9,0 m,
 - f) maksymalna wysokość urządzeń służących utrzymaniu porządku - do 3,5 m;
- 6) ograniczenia - zgodnie z przepisami § 9 ust. 5 i 6,
- 7) zakazy:
- a) realizacja usług kamieniarskich związanych z obróbką kamienia,
 - b) zgodnie z przepisami § 9 ust. 2.

§ 31. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3KR, o powierzchni ok. 0,07 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - **droga rowerowa w ciągu Wschodniego Szlaku Rowerowego Green Velo wraz z chodnikiem dla pieszych;**
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) pas drogi rowerowej o nawierzchni utwardzonej,
 - b) chodnik o nawierzchni utwardzonej,
 - c) mała architektura - ławki, tablice informacyjne, kosze na śmieci, oświetlenie, itp.,
 - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie ustala się.

Rozdział 8. USTALENIA KOŃCOWE

§ 32. W granicach objętych planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu cmentarza komunalnego w Suwałkach, zatwierdzonego Uchwałą Nr L/556/2014 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 czerwca 2014 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 21 lipca 2014 r. poz. 2699., poza ustaleniami, o których mowa w § 10 ust. 5 tekstu niniejszej uchwały.

§ 33. Zgodnie z art. 15, ust. 2, w związku z art. 36, ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5% (słownie: 5 procent).

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

Załącznik do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia.....2017 r.