

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 2018 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu położonego u zbiegu ulic Gen. W. Sikorskiego i Grunwaldzkiej
w Suwałkach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000 i poz. 1349) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i poz. 1566) - Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego u zbiegu ulic Gen. W. Sikorskiego i Grunwaldzkiej w Suwałkach, w granicach oznaczonych na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

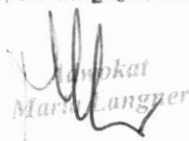
§ 2. Plan miejscowy, o którym mowa w § 1, winien zawierać pełny zakres rozstrzygnięć i ustaleń określonych w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

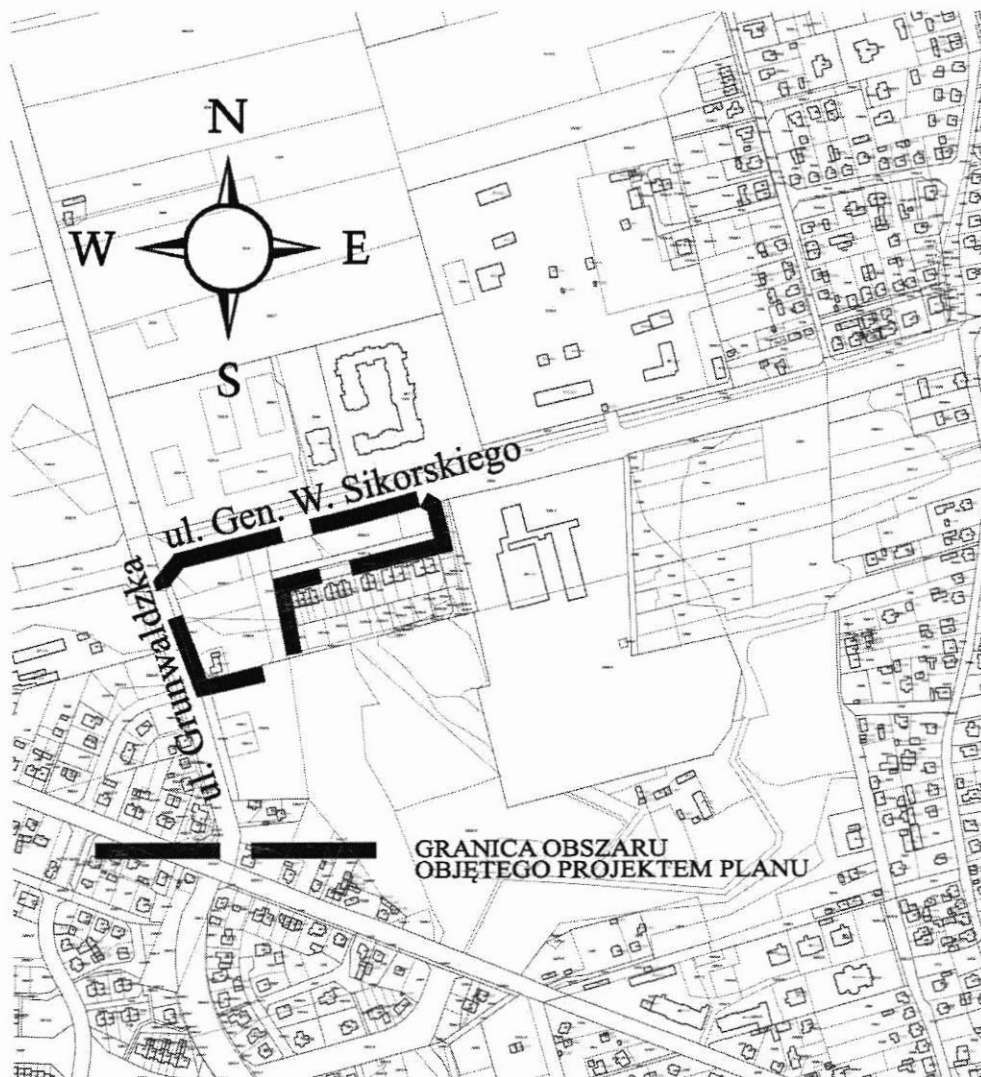
§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Nie wnoszę zastrzeżeń
formalno-prawnych i redakcyjnych

Suwałki, dn.20 LIP...2018....


Mariusz Langner

Załącznik do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia



UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego u zbiegu ulic Gen. W. Sikorskiego i Grunwaldzkiej w Suwałkach.

Obszar wskazany do opracowania planu o powierzchni ok. 1,46 ha, obejmuje tereny położone u zbiegu ulic Gen. W. Sikorskiego i Grunwaldzkiej w Suwałkach.

Obszar ten posiada obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ograniczonego ulicami: Gen. W. Sikorskiego, Grunwaldzką, 23 Października, Bakalarzewską i St. Staszica w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XLV/490/06 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 22 lutego 2006 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 4 kwietnia 2006 r., Nr 94, poz. 924.

Opracowaniem nowego planu objęto zaledwie część terenu w granicach ww. planu. Teren opracowania ograniczony jest od północy ulicą Gen. W. Sikorskiego, od zachodu ulicą Grunwaldzką, od południa projektowanymi w obowiązującym planie ulicami oznaczonymi symbolami: 7KD i 8KD, od wschodu istniejącą zabudową szeregową oraz fragmentem drogi 7KD.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tereny zawierające się w granicach opracowania planu przeznaczone są pod: zabudowę usługową (w tym handlową), w ramach której dopuszczona jest realizacja funkcji mieszkaniowej na kondygnacjach powyżej parteru, oznaczoną na rysunku planu symbolami: 21U, 22U i 23U, komunikację - pasy ciągów pieszych, oznaczoną symbolami: 18K i 19K, pasy dróg publicznych klasy „L” – lokalne, oznaczone symbolami: 7KD i 8KD, lokalizację stacji transformatorowej – teren oznaczony symbolem 41E oraz na niewielkim fragmencie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczoną symbolem 24MN.

Ustalenia planu dla tego terenu dotychczas nie zostały zrealizowane.

Przystąpienie do sporządzenia przedmiotowego planu wywołane jest wnioskiem właścicieli działek o numerach geodezyjnych: 30260/3, 30260/4, 30260/5, 30260/6, 30256/2, 30257/26, którzy zwrócili się o wprowadzenie do obowiązującego planu zmian w zakresie funkcji terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 21U, 22U, 23U, 18K, 19K i w części 8KD, w celu umożliwienia realizacji na ww. działkach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług w parterach.

Zgodnie z ustaleniami zawartymi na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, uchwalonego uchwałą Nr XX/232/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r., w granicach opracowania planu występują tereny oznaczone jako: obszary zurbanizowane, obszary przewidywane pod zabudowę, wymagające regulacji granic w tym scalania i podziału i drogi zbiorcze Z1/2.

Obszar objęty granicami opracowania znajduje się w granicach wyznaczonej na rysunku Studium jednostki strukturalnej E1.

Jak wynika z ustaleń tekstu Studium, dla jednostki strukturalnej E1 funkcją dominującą jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o niskiej intensywności. Wśród funkcji pozostałych wymienia się: usługi, w tym usługi publiczne, o znaczeniu lokalnym, usługi rekreacji, zieleni urządzonej, użytkowanie rolnicze.

Jako kierunki zmian dla całej tej jednostki, wymienia się przekształcenie i uzupełnienie zabudowy, uzupełnienie komunikacji oraz infrastruktury. Główną funkcją jednostki powinna być funkcja mieszkaniowa uzupełniona usługami.

W odniesieniu do terenu opracowania, na rysunku Studium uwidocznioma jest ponadto granica zewnętrznej strefy ochronnej ujęcia wody.

Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów pod realizację nowych inwestycji z zakresu zabudowy mieszkaniowej oraz wprowadzenie zmian w układzie komunikacyjnym, jest zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, uchwalonego uchwałą Nr XX/232/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r.

Biorąc powyższe pod uwagę, zasadne jest przystąpienie do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tego rejonu miasta, w granicach wskazanych w projekcie uchwały, w celu ustalenia nowych zasad i sposobu zagospodarowania tego terenu.

PREZYDENT
Czesław Rąbkiewicz

Suwałki, dnia 05. lipca 2018 r.

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu południowej części
ulicy Stanisława Staszica w Suwałkach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000 i poz. 1349) 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 i poz. 1566) w związku z uchwałą Nr XXVI/312/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu południowej części ulicy Stanisława Staszica w Suwałkach – Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

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

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 12,30 ha.

§ 2. 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.

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

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

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy;
- 2) ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej oraz parametrów dróg;
- 3) ustalenie zasad inwestowania, w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne;
- 4) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych.

§ 4. 1. W niniejszym planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i zagospodarowywania terenów;
- 11) 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 górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa dotyczących określenia granic krajobrazów priorytetowych;
- 3) 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 (Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 z późniejszymi zmianami) ze względu na brak wyznaczonych w planie obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości, dokonywane w celu uzyskania działek o parametrach zgodnych z ustaleniami planu zawarte są w § 9 tekstu niniejszej uchwały.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 2) tereny ciągów komunikacyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem CK;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP.

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

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

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

5. W granicach opracowania planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

6. Na wszystkich terenach, położonych w granicach planu, dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy - nieprzekraczalne;
- 4) klasyfikacja techniczno - funkcjonalna ulic;
- 5) symbole literowe określające przeznaczenie terenów oraz ich numery porządkowe.

§ 7. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu dotyczące lokalnych wymagań szczególnych dla inwestowania i zagospodarowania terenu, są oznaczeniami wynikającymi z dokumentów i decyzji według przepisów odrębnych:

- 1) granica strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia komunalnego wód podziemnych;
- 2) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy - 50,0 m;
- 3) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy - 150,0 m;
- 4) granice strefy występowania na głębokości 0,0 m do 2,0 m p.p.t. pierwszego zwierciadła wód podziemnych;
- 5) udokumentowane stanowisko archeologiczne.

§ 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 rejonu południowej części ulicy Stanisława Staszica 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, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) ustaleń planu – należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 6) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym objaśnionym w legendzie rysunku i tekście planu;
- 8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięty element rzutu budynku, z uwzględnieniem ustaleń § 11 pkt. 3;
- 10) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje lub przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 11) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 12) przeznaczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może występować w wyznaczonym obszarze w ograniczonym czasie, określonym

w decyzji administracyjnej, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych i odrębnych;

- 13) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą lub usługową, których ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez tą 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;
- 14) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń oraz umożliwiają jej zabudowę zgodnie z ustaleniami planu;
- 15) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami i wiatami;
- 16) powierzchni użytkowej podstawowej - należy przez to rozumieć sumę części powierzchni kondygnacji budynków netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynków i jest liczona zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 17) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na danym terenie przez powierzchnię tego terenu;
- 18) 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;
- 19) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną 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 dojazdów i dojazdów;
- 20) 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;
- 21) infrastrukturze technicznej i urządzeniach sieciowych – należy przez to rozumieć urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną i ciepłą, gaz, łączność, wodę oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe;
- 22) urządzeniach służących utrzymaniu porządku – należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogródzenia i osłony wraz z zielenią izolacyjną.

2. Ustalane wskaźniki dotyczące powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę.

3. Ustalone w planie wysokości należy odnosić do nowej zabudowy, za wyjątkiem realizacji zabudowy w granicy działek, gdzie należy stosować zasadę przyległości, zgodnie z przepisami szczególnymi oraz istniejących budynków piętrowych z dachami o kącie nachylenia połaci do 30°, których wysokość obecnie przekracza maksymalną wysokość ustaloną w planie, dla których należy stosować zasadę rozbudowy i przebudowy istniejących dachów do ich obecnej wysokości lub nie wyżej niż 11,5 m do najwyższego punktu dachu.

4. Zabudowa lokalizowana w granicy działek nie może być wyższa od budynków istniejących, za wyjątkiem sytuacji, gdy istniejący na granicy budynek jest niższy niż ustalona w planie wysokość dla nowej zabudowy; w takim przypadku wysokość budynku projektowanego określa się zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

5. Ustalane w planie wysokości nie dotyczą infrastruktury technicznej, słupów, masztów itp.

§ 9. 1. Przy podziale terenu, należy zachować szerokości i wielkości działek budowlanych, zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 20,00 m;
- 2) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 10,00 m;
- 3) minimalna wielkość działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 600 m²,
- 4) minimalna wielkość działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 400 m²,
- 5) wskaźniki dotyczące szerokości i wielkości działek nie dotyczą sytuacji wydzielania działek na uzupełnienie działek sąsiednich, celem uzyskania korzystniejszych warunków zabudowy;
- 6) wydzielane działki winny posiadać dostęp do dróg publicznych.

2. Dopuszcza się łączenie działek w ramach jednej własności pod zagospodarowanie przez jednego inwestora w celu uzyskania korzystniejszych warunków użytkowych lub korygowanie ich granic zgodnie z zasadami określonymi w ustępie 1 oraz z przepisami szczególnymi, w tym:

- 1) zachowaniem odległości nowoprojektowanych budynków od granic działek;
- 2) zachowaniem odległości od ulic, zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

3. Zakazuje się podziału terenu bez zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

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

- 1) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, należy przewidywać w granicach terenów objętych inwestycją, według poniższych wskaźników:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - b) 1 miejsce postojowe na 45 m² powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego,
 - c) 1 miejsce na 10 miejsc konsumpcyjnych w gastronomii,
 - d) 1 miejsce postojowe na 2 pokoje hotelowe, lub zbiorowego zamieszkania,
 - e) w granicach wydzielonych parkingów należy przewidzieć miejsca przeznaczone do parkowania rowerów i wyposażyć je w niezbędne do tego urządzenia;
- 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 w zależności od potrzeb i zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami szczególnymi;
- 3) elementy funkcjonalne, wymienione do realizacji w granicach linii rozgraniczających dróg, należy traktować jako postulowane i mogą być one na etapie projektów realizacyjnych uzupełnione o nowe elementy lub zastąpione innymi rozwiązaniami, w zależności od potrzeb, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) rozwiązania skrzyżowań ulic, określone w planie mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych;

2. Dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań technicznych w zakresie komunikacji publicznej, niż określone w planie, zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

- 1) projektowane inwestycje należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych;
- 2) ustalone na rysunku planu linie zabudowy odnoszą się do nowych inwestycji, obiekty istniejące nieprzeznaczone do rozbiórki mogą funkcjonować i być przekształcane, za wyjątkiem elementów budynków, np. ganków, znajdujących się w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających pasy dróg publicznych;
- 3) ustalone na rysunku planu linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) dociepleń budynków istniejących,
 - b) rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących w linii stanowiącej przedłużenie linii zabudowy tych budynków, za wyjątkiem elementów budynków, np. ganków, znajdujących się w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających pasy dróg publicznych;
 - c) urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, urządzeń telekomunikacyjnych, urządzeń pomocniczych,
 - d) zadaszeń przy budynkach, w tym zadaszeń na słupach o wysięgu maksymalnie do 2,0 m,
 - e) elementów zewnętrznych budynków takich jak: tarasy, balkony, gzymsy, schody wyrównawcze, pochylne, podesty, okapy, wykusze, żaluzje zewnętrzne, rampy;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego należy zagospodarować zielenią urządzoną niską i wysoką;
- 5) zakazuje się sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu, o ile z ustaleń niniejszego planu nie wynika inaczej;
- 6) zakazuje się stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekanej;
- 7) architektura nowych obiektów winna być dostosowana do otoczenia i krajobrazu;
- 8) w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 8MN, 9MN, 10MN, 15MN, 16ZP, 17ZP, 18Zp i 19ZP, na obszarze, na którym głębokość do pierwszego zwierciadła wód podziemnych wynosi 0,0 m do 2,0 m p.p.t., obowiązuje bezwzględne ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

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

§ 12. Północna część obszaru w granicach planu, w rejonie ulicy Gen. W. Sikorskiego, położona jest w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia komunalnego wód podziemnych miasta Suwałk, na terenie której obowiązują zakazy określone w Rozporządzeniu Nr 1/2010 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 27 maja 2010 r. z późniejszymi zmianami, w czasie obowiązywania rozporządzenia.

§ 13. 1. W granicach obszaru objętego planem, w zasięgu 50-cio metrowej strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy usługowej, związanej z żywieniem zbiorowym, produkcją i przechowywaniem artykułów żywnościowych;
- 2) zakaz powyższy nie dotyczy ewentualnej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, w granicach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) obowiązuje nakaz zaopatrzenia istniejących budynków w wodę do picia i celów spożywczych ze zbiorczej sieci wodociągowej.

2. W granicach obszaru objętego planem, dla istniejącej i nowej zabudowy, znajdującej się w zasięgu od 50,0 m do 150,0 m od cmentarzy ustala się nakaz zaopatrywania w wodę do picia i celów spożywczych ze zbiorczej sieci wodociągowej.

§ 14. 1. W granicach opracowania planu nie występują tereny uzdrowiskowe, ani pozostałe obszary chronione ustanowione na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

2. W granicach opracowania planu zawiera się strefa występowania na głębokości 0,0 m do 2,0 m p.p.t. pierwszego zwierciadła wód podziemnych.

3. Granice strefy o której mowa w ustępie 2 oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

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

- 1) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem elementów małej architektury oraz obiektów sezonowych związanych z prowadzeniem działalności usługowej i handlowej;
- 2) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu.

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

- 1) zakaz tworzenia składowisk wszelkich rodzajów odpadów;
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 3) zakaz wydobywania kopalin.

Rozdział 3.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZACHOWANIA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 17. 1. Teren objęty planem miejscowym usytuowany jest poza granicami wpisanego do rejestru zabytków układu urbanistycznego Suwałk.

2. W granicach planu nie występują zabytki nieruchome.

3. W granicach planu występuje udokumentowane stanowisko archeologiczne – osada (późne średniowiecze, okres nowożytny) na obszarze 17-84, nr w miejscowości – 42, nr na obszarze – 46.

4. Na wszystkich terenach w granicach planu ustala się obowiązek zabezpieczenia przypadkowo znalezionej przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, i niezwłocznego zawiadomienia o znalezieniu tego przedmiotu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Rozdział 4.

USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

§ 18. 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.

§ 19. 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) dla działek położonych wzdłuż ulicy 5CK, dopuszcza się dodatkowo realizację szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości lub indywidualnych systemów oczyszczania ścieków z odprowadzeniem ścieków po oczyszczeniu do gruntu;
- 3) kanały sanitarne jak również przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 4) do budowy kanału sanitarnego należy zarezerwować pas terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 5) dopuszcza się lokalizację kanału sanitarnego poza ciągiem komunikacyjnym, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

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

- 1) wody 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 i 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.

§ 21. 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;
- 2) dopuszcza się stosowanie źródeł ciepła nie emitujących zanieczyszczeń (energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła) lub źródła ciepła opalane drewnem (lub innymi paliwami odnawialnymi), olejem, gazem;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie z sieci gazowej lub miejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 22. 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.

§ 23. 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.

§ 24. 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 zasilić 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.

§ 25. 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.

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

- 1) realizację 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 administratorów 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 należy chronić przed zabudową, przełożenie sieci, kolizje sieci z innym uzbrojeniem, wymagają uzgodnienia z administratorem sieci;
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

Rozdział 5.

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 27. 1. Ustala się linie rozgraniczające pas drogi publicznej klasy "L" – lokalna, w ciągu ulicy Stanisława Staszica, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania od 10,00 do 17,00 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD, o powierzchni ok. 0,80 ha.

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

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

3. Dla ulicy 1KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą Gen. W. Sikorskiego jako zwykłe;
- 3) skrzyżowanie z ulicą Szymona Konarskiego, oznaczoną na rysunku planu symbolem 4KD, jako zwykłe;
- 4) skrzyżowanie z ulicą Piastowską, oznaczoną na rysunku planu symbolem 3KD, jako zwykłe.

§ 28. 1. Ustala się linie rozgraniczające pas drogi publicznej klasy "L" – lokalna, w ciągu ulicy Łanowej, o szerokości w liniach rozgraniczających od 12,00 do 21,00 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD, o powierzchni ok. 0,65 ha.

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

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

3. Dla ulicy 2KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą Szymona Konarskiego, oznaczoną na rysunku planu symbolem 4KD, jako zwykłe;
- 3) skrzyżowanie z ulicą Piastowską, oznaczoną na rysunku planu symbolem 3KD, jako zwykłe.

§ 29. 1. Ustala się linie rozgraniczające pas drogi publicznej klasy „D” – dojazdowa, w ciągu ulicy Piastowskiej, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,00 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD, o powierzchni ok. 0,06 ha.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 3KD należy zrealizować docelowo:

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

3. Dla ulicy 3KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą Stanisława Staszica, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KD, jako zwykłe;
- 3) skrzyżowanie z ulicą Łanową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KD, jako zwykłe.

§ 30. 1. Ustala się linie rozgraniczające pas drogi publicznej klasy „D” – dojazdowa, w ciągu ulicy Szymona Konarskiego, o szerokości w liniach rozgraniczających ok. 11,00 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD, o powierzchni ok. 0,11 ha.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 4KD należy zrealizować docelowo:

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

3. Dla ulicy 4KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą Stanisława Staszica, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KD, jako zwykłe;
- 3) skrzyżowanie z ulicą Łanową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KD, jako zwykłe.

§ 31. 1. Ustala się linie rozgraniczające teren publicznego ciągu komunikacyjnego, o istniejącej szerokości w liniach rozgraniczających ok. 3,00 m, oznaczony na rysunku planu symbolem 5CK, o powierzchni ok. 0,03 ha.

2. Dla ciągu komunikacyjnego 5CK ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

3. W granicach terenu 5CK dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń małej architektury oraz infrastruktury i zieleni urządzonej.

§ 32. 1. Ustala się linie rozgraniczające teren publicznego ciągu komunikacyjnego, o szerokości w liniach rozgraniczających ok. 3,00 m, oznaczony na rysunku planu symbolem 6CK, o powierzchni ok. 0,03 ha.

2. Dla ciągu komunikacyjnego 6CK ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

3. W granicach terenu 6CK dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń małej architektury oraz infrastruktury i zieleni urządzonej.

§ 33. 1. Ustala się linie rozgraniczające teren publicznego ciągu komunikacyjnego, o szerokości w liniach rozgraniczających od 5,00 do 7,00 m, oznaczony na rysunku planu symbolem 7CK, o powierzchni ok. 0,03 ha.

2. Dla ciągu komunikacyjnego 7CK ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

3. W granicach terenu 7CK dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń małej architektury oraz infrastruktury i zieleni urządzonej.

§ 34. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem 8MN, o powierzchni ok. 0,68 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego dla terenu 8MN ustala się funkcję mieszkaniową jednorodziną.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych, o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

4. Dopuszcza się rozbudowę i adaptację budynków mieszkalnych na cele związane z prowadzoną nieuciążliwą działalnością gospodarczą.

5. Zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych.

6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy nowej i rozbudowywanej:

- 1) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni terenu;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 30% powierzchni terenu;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,3 do 0,6;
- 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) wysokość zabudowy do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji frontowej, mierzona od poziomu rzędnej terenu w osi ulicy Stanisława Staszica do 8,5 m;
- 6) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30°- 45°, nie dotyczy przebudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz zadaszeń, lukarn, wejść do budynków, tarasów, wiat i garaży;
- 7) pokrycie połaci z materiałów np.: blacha płaska, dachówka, blacha dachówkopodobna w kolorach czerwieni, brązów, szarości, zieleni, grafitu;
- 8) zakaz stosowania blach stalowych niepowlekanych;
- 9) usytuowanie kalenicy głównej równolegle lub prostopadle do osi otaczających dróg; dopuszcza się realizację lukarn, o kalenicy poniżej głównej kalenicy dachu oraz naczółków;
- 10) zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych uniemożliwiających zagospodarowanie terenu zgodnie z warunkami określonymi w uchwale.

§ 35. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 9MN o powierzchni ok. 0,51 ha i 10MN o powierzchni ok. 2,18 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się dla terenów wymienionych w ustępie 1 funkcję mieszkaniową jednorodziną.

3. Przy szerokości istniejących działek do 10,00 m dopuszcza się realizację zabudowy szeregowej.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych, o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

5. Dopuszcza się rozbudowę i adaptację budynków mieszkalnych na cele związane z prowadzoną nieuciążliwą działalnością gospodarczą.

6. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest adaptacja istniejących budynków gospodarczych i garażowych na cele usług nieuciążliwych, przy założeniu, iż powierzchnia użytkowa usług zlokalizowanych w tych budynkach nie przekracza powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych zlokalizowanych na tych działkach.

7. W granicach wyznaczonych na rysunku planu stref ochrony sanitarnej od cmentarzy obowiązują ustalenia zawarte w § 13 niniejszej uchwały.

8. Zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych bez bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, przez co rozumie się położenie bezpośrednio przy linii rozgraniczającej drogi publicznej.

9. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy nowej i rozbudowywanej:

- 1) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni terenu;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 30% powierzchni terenu;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,3 do 1,0;
- 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dopuszcza się budowę budynków bliźniaczych;
- 6) dopuszcza się budowę budynków w zabudowie szeregowej, gdy wynika to z istniejących podziałów katastralnych, przy spełnieniu warunku wynikającego z ustępu 3;
- 7) wysokość zabudowy do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji frontowej, mierzona od poziomu rzędnej terenu w osi ulicy Stanisława Staszica do 8,5 m;
- 8) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30°- 45°, nie dotyczy przebudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz zadaszeń, lukarn, wejść do budynków, tarasów, wiat i garaży;
- 9) pokrycie połaci z materiałów np.: blacha płaska, dachówka, blacha dachówkopodobna w kolorach czerwieni, brązów, szarości, zieleni, grafitu;
- 10) zakaz stosowania blach stalowych niepowlekanych;
- 11) usytuowanie kalenicy głównej równolegle lub prostopadle do osi otaczających dróg; dopuszcza się realizację lukarn, o kalenicy poniżej głównej kalenicy dachu oraz naczółków;
- 12) zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych uniemożliwiających zagospodarowanie terenu zgodnie z warunkami określonymi w uchwale.

§ 36. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej, o powierzchni ok. 0,23 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 11U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego dla terenu 11U ustala się funkcję usługową w tym handlową, o powierzchni sprzedażowej do 200 m², gastronomiczną i hotelową.

3. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. W granicach wyznaczonych na rysunku planu stref ochrony sanitarnej od cmentarzy obowiązują ustalenia zawarte w § 13 niniejszej uchwały.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) dojazd do terenu od ulic 1KD i 2KD;
- 2) należy przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników i klientów zgodnie z ustaleniami § 9, dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie ze stanowiskami zrealizowanymi w przyległym do nieruchomości pasie drogowym;
- 3) powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni terenu;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10% powierzchni terenu;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną zagospodarować zielenią urządzoną niską i wysoką;
- 6) zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych uniemożliwiających zagospodarowanie terenu zgodnie z warunkami określonymi w uchwale.

5. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) wysokość zabudowy do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji frontowej, mierzona od poziomu rzędnej terenu w osi ulicy Stanisława Staszica do 9,00 m;

- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale 0,5 do 0,9;
- 3) nie ustala się geometrii dachów;
- 4) elewacje eksponowane od strony istniejących ulic należy traktować jako uprzywilejowane; zakazuje się montowania na nich urządzeń technicznych, w tym: anten, instalacji klimatyzacji itp.;
- 5) w wystroju elewacji należy stosować rozczłonkowania, skalą i charakterem nawiązujące do tradycyjnej zabudowy występującej w tym rejonie miasta.

§ 37. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 12MN o powierzchni ok. 1,02 ha, 13MN o powierzchni ok. 1,12 ha, 14MN o powierzchni ok. 1,51 ha i 15MN o powierzchni ok. 1,11 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się dla terenów wymienionych w ustępie 1 funkcję mieszkaniową jednorodziną.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych, o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

4. Dopuszcza się rozbudowę i adaptację budynków mieszkalnych na cele związane z prowadzoną nieuciążliwą działalnością gospodarczą.

6. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest adaptacja istniejących budynków gospodarczych i garażowych na cele usług nieuciążliwych, przy założeniu, iż powierzchnia użytkowa usług zlokalizowanych w tych budynkach nie przekracza powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych zlokalizowanych na tych działkach.

7. W granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy obowiązują ustalenia zawarte w § 13 niniejszej uchwały.

8. Zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych bez bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, przez co rozumie się położenie bezpośrednio przy linii rozgraniczającej drogi publicznej.

8. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy nowej i rozbudowywanej:

- 1) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni terenu objętego inwestycją;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 30% powierzchni terenu objętego inwestycją;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,3 do 1,0;
- 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dopuszcza się budowę budynków bliźniaczych, przy ich jednoczesnej realizacji lub jako dobudowywanych do budynków już istniejących;
- 6) wysokość zabudowy do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji frontowej, mierzona, dla budynków usytuowanych od strony ulicy Stanisława Staszica od poziomu rzędnej terenu w osi ulicy Stanisława Staszica, dla budynków usytuowanych od strony ulicy Łanowej od poziomu rzędnej terenu w osi ulicy Łanowej, dla budynków usytuowanych od strony ulicy Piastowskiej od poziomu rzędnej terenu w osi ulicy Piastowskiej, dla budynków usytuowanych od strony ulicy Szymona Konarskiego od poziomu rzędnej terenu w osi ulicy Szymona Konarskiego, do 8,5 m;
- 7) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30°- 45°, nie dotyczy przebudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz zadaszeń, lukarn, wejść do budynków, tarasów, wiat i garaży;

- 8) pokrycie połaci z materiałów np.: blacha płaska, dachówka, blacha dachówkopodobna w kolorach czerwieni, brązów, szarości, zieleni, grafitu;
- 9) zakaz stosowania blach stalowych niepowlekanych;
- 10) usytuowanie kalenicy głównej równolegle lub prostopadle do osi otaczających dróg; dopuszcza się realizację lukarn, o kalenicy poniżej głównej kalenicy dachu oraz naczółków;
- 11) zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych uniemożliwiających zagospodarowanie terenu zgodnie z warunkami określonymi w uchwale.

§ 38. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami: 16ZP o powierzchni ok. 0,37 ha, 17ZP o powierzchni ok. 0,25 ha i 19ZP o powierzchni ok. 1,44 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach oznaczonych symbolami ZP przewiduje się urządzenie terenów rekreacyjnych, zagospodarowanych zielenią i terenowymi urządzeniami służącymi do wypoczynku, jako ogrody przydomowe uzupełniające zagospodarowanie przyległych terenów mieszkaniowych.

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się budowy obiektów kubaturowych w pasie szerokości 4,0 m, licząc od granicy rzeki;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń rekreacyjnych i sportowych oraz oczek wodnych;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów rekreacyjnych typu sauna o powierzchni do 25 m² i wysokości do 3,50 m, ażurowych altan oraz budowę stałych zadaszeń nad siedziskami i stojakami dla rowerów, których forma i konstrukcja wpisuje się harmonijnie w otaczający krajobraz, w szczególności zabrania się stosowania materiałów i kolorów o wyglądzie agresywnym w stosunku do środowiska naturalnego występującego na tym terenie; ustala się wysokość zabudowy do 3,50 m, liczoną od najniższej rzędnej powierzchni przyległego terenu;
- 4) minimum 75% powierzchni terenu należy zagospodarować zielenią niską i wysoką, z przewagą zieleni ozdobnej.

§ 39. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren publicznej zieleni urządzonej o funkcji rekreacyjnej, o powierzchni ok. 0,11 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 18ZP.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 17ZP przewiduje się urządzenie ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych, zagospodarowanych zielenią i terenowymi urządzeniami służącymi do wypoczynku.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się czasowe wykorzystanie terenu do celów wystawienniczych i organizacji imprez plenerowych.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych i sezonowych;
- 2) dopuszcza się budowę stałych zadaszeń nad siedziskami i stojakami dla rowerów oraz altan, których forma i konstrukcja wpisuje się harmonijnie w otaczający krajobraz, w szczególności zabrania się stosowania materiałów i kolorów o wyglądzie agresywnym w stosunku do środowiska naturalnego występującego na tym terenie;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń technicznych, rekreacyjnych i sportowych;
- 4) wysokość obiektów do 3,50 m, liczona od najniższej rzędnej powierzchni przyległego terenu;
- 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,3;
- 6) minimum 50% powierzchni terenu należy zagospodarować zielenią ozdobną niską i wysoką.

Rozdział 6. USTALENIA KOŃCOWE

§ 40. 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) dla terenów budowlanych i 5% (słownie pięć procent) dla terenów komunikacji.

§ 41. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. W. Sikorskiego, Grunwaldzką, 23 Października, Bakalarzewską i St. Staszica w Suwałkach, uchwalonego Uchwałą Nr XLV/490/06 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 22 lutego 2006 r., opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Podlaskiego Nr 94 z dnia 4 kwietnia 2006 r., poz. 924 oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic: Staszica, Sikorskiego, Gałaja i Mickiewicza w Suwałkach, uchwalonego Uchwałą Nr XXIX/277/08 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 listopada 2008 r., opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Podlaskiego Nr 318 z dnia 16 grudnia 2008 r., poz. 3380.

§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

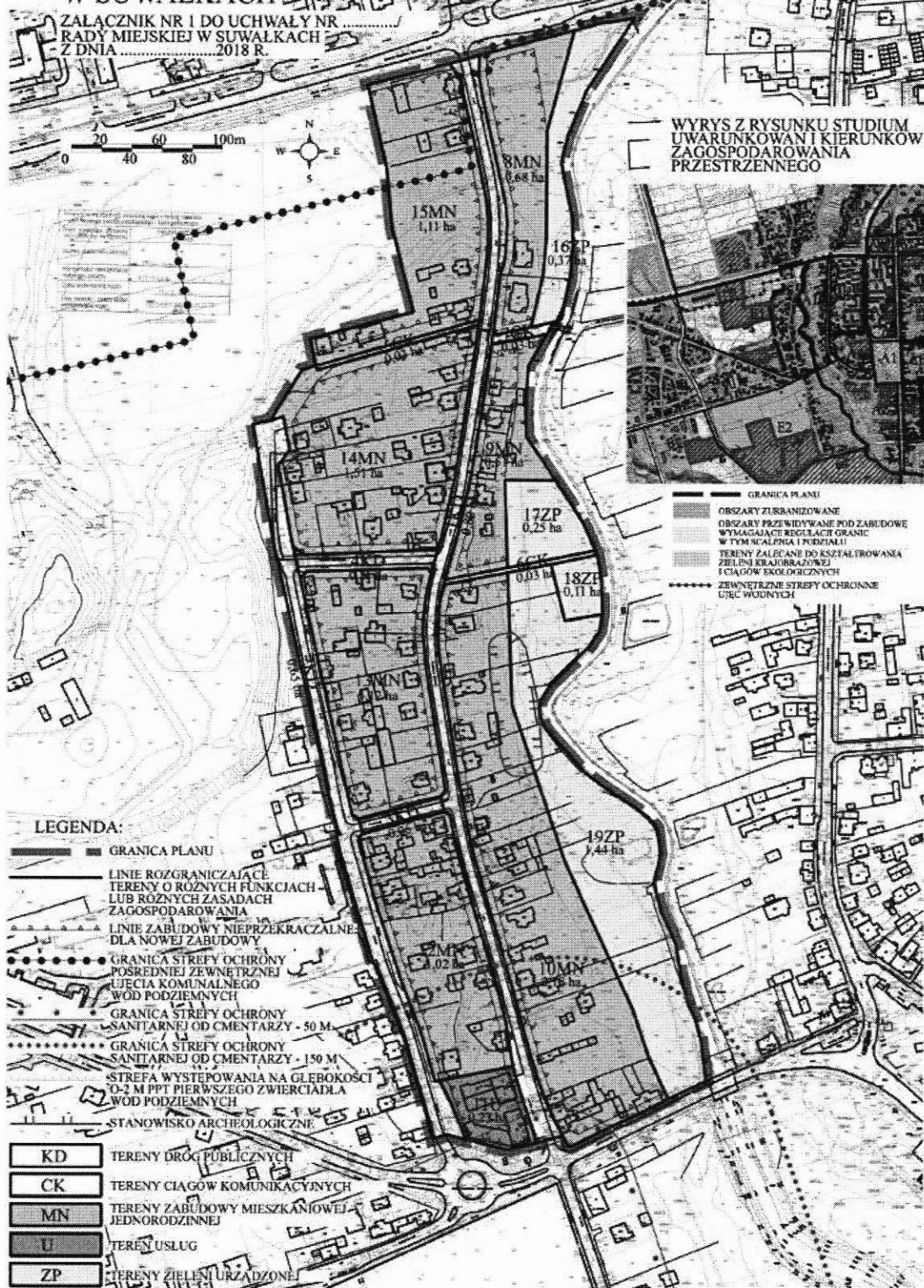
§ 43. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego

Nie wnoszę zastrzeżeń
formalno-prawnych i redakcyjnych
Suwałki, dn.20 LIP. 2018...

Advokat
Maria Langner

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
 Rady Miejskiej w Suwałkach
 z dnia.....2018 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI ULICY STANISŁAWA STASZICA W SUWAŁKACH



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu południowej części ulicy Stanisława Staszica 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 i poz. 1566) w związku z art. 18 ww. ustawy, rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

- 1) ustalenia w planie wysokości obiektów wyrażonej ilością kondygnacji naziemnych i użytkowych, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 10MN,
- 2) uwzględnienia w planie ustaleń dotyczących działań poprawiających odpływ wód gruntowych z działek o numerach geodezyjnych: 30611/1, 30611/2 i 30611/3 i modernizacji gruntów w celu uregulowania stosunków wodnych, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 15MN.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2018 r.

Sposób realizacji oraz zasad finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu południowej części ulicy Stanisława Staszica 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 i poz. 1566) 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.

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu południowej części ulicy Stanisława Staszica w Suwałkach.

Realizując uchwałę intencyjną Nr XXVI/312/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 listopada 2016 r., opracowano miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu południowej części ulicy Stanisława Staszica w Suwałkach, obejmujący teren o powierzchni ok. 12,30 ha.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 i poz. 1566).

Ustalenia planu uwzględniają obowiązek ujęcia lub ustosunkowania się do wszystkich elementów i zagadnień wymienionych w art. 15 ust. 2 ww. ustawy.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając planem możliwe sposoby zagospodarowania i korzystania z terenu, zgodnie z art. 15 ust. 3 ww. ustawy, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag. W planie uwzględniono wnioski, które były podstawą podjęcia uchwały intencyjnej, dotyczące zmiany funkcji terenów w odniesieniu do działek o numerach geodezyjnych: 30605 i 30606 z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz przekształcenia terenu oznaczonego w obowiązującym planie symbolem 13KD - przeznaczonego pod drogę publiczną (obejmującego części działek o numerach geodezyjnych 30723 i 30725) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W procedurze sporządzania planu, ogółem z 15 zgłoszonych wniosków uwzględniono 12. Żądania zawarte w 3 nieuwzględnionych wnioskach (dotyczące nieruchomości, w skład których wchodzi odpowiednio działki o numerach geodezyjnych: 30657 i 30658, działki: 30614 i 30615 oraz działka: 30660), powtórzone zostały w zgłoszonych do planu uwagach. Rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia zgłoszonych uwag zawarte są w treści niniejszego uzasadnienia.

Przyjęte w projekcie planu ustalenia są wyrazem polityki przestrzennej miasta w odniesieniu do tego obszaru i mają na celu umożliwienie zagospodarowania go z zachowaniem: zasad ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych.

Plan miejscowy jako akt prawa miejscowego musi godzić interesy wszystkich stron przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę zasad kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej.

Projekt planu w przedstawionej formie zapewnia takie ukształtowanie przestrzeni, które stworzy harmonijną całość oraz uwzględni w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne. Ze względu na istniejące zagospodarowanie i znaczne zainwestowanie terenu objętego planem, jego ustalenia mają charakter regulacyjny. Pozwalają na przekształcanie istniejącej zabudowy i uzupełnianie jej nowymi obiektami na zasadach ściśle określonych w planie.

Obszar objęty opracowaniem przedmiotowego planu, znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. W. Sikorskiego, Grunwaldzką, 23 Października, Bakalarzewską i St. Staszica w Suwałkach, uchwalonego Uchwałą Nr XLV/490/06 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 22 lutego 2006 r., opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Podlaskiego Nr 94 z dnia 4 kwietnia 2006 r., poz. 924 oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic: Staszica, Sikorskiego, Gałaja i Mickiewicza w Suwałkach, uchwalonego Uchwałą Nr XXIX/277/08 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 listopada 2008 r., opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Podlaskiego Nr 318 z dnia 16 grudnia 2008 r., poz. 3380.

Przystąpienie do sporządzenia planu wywołane było następującymi wnioskami:

- wnioskiem dotyczącym zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic: Staszica, Sikorskiego, Gałaja i Mickiewicza, polegającej na przekształceniu działek o numerach 30605 i 30606 na działki budowlane oraz umożliwieniu na działce o numerze 30604 budowy innowacyjnej myjni samoobsługowej, złożonym przez osobę zainteresowaną nabyciem przedmiotowych działek,
- wnioskiem dotyczącym zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic: Staszica, Sikorskiego, Gałaja i Mickiewicza, polegającej na umożliwieniu na działkach o numerach geodezyjnych 30605 i 30606 lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, złożonym przez ówczesnego właściciela ww. działek,
- wnioskiem dotyczącym zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. W. Sikorskiego, Grunwaldzką, 23 Października, Bakalarzewską i St. Staszica, polegającej na przekształceniu terenu oznaczonego w obowiązującym planie symbolem 13KD - przeznaczonego pod drogę publiczną (obejmującego części działek o numerach geodezyjnych 30723 i 30725), pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną analogicznie do terenów sąsiednich, na warunkach określonych dla terenów oznaczonych symbolami 33MN i 34MN, złożonym przez właścicieli ww. działek.

Celem sporządzenia planu jest stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w tym:

- 1) ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania,
- 2) korekta układu komunikacyjnego (w tym projektowanych w obowiązujących planach dróg i ciągów komunikacyjnych),
- 3) uporządkowanie istniejącego zagospodarowania w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego i własnościowego,
- 4) ustalenie zasad inwestowania, w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne,
- 5) racjonalne wykorzystanie terenów, zgodnie z założonymi w Studium kierunkami polityki przestrzennej miasta.

Podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu jest zgodne z ustaleniami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Suwałk w okresie od 1 sierpnia 2012 r. do 30 czerwca 2014 r.”, przyjętej uchwałą Nr LI/566/2014 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 lipca 2014 r. Analiza, o której mowa dopuszcza podejmowanie uchwał intencyjnych w sprawie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, poza terenami wymienionymi w analizie, w zależności od potrzeb miasta i wniosków inwestorów. Procedurę w sprawie opracowania przedmiotowego planu rozpoczęto na podstawie zgłoszonego wniosku.

Zgodnie z ustaleniami zawartymi na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, uchwalonego Uchwałą Nr XX/232/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r., w granicach objętych opracowaniem przedmiotowego planu występują: obszary zurbanizowane, tereny przewidywane pod zabudowę oraz tereny zalecane do kształtowania zieleni krajobrazowej i ciągów ekologicznych.

Jak wynika z ustaleń tekstu Studium, dla jednostki podstawowej E1, obejmującej obszar objęty planem, funkcją dominującą jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o niskiej intensywności. Jako kierunek zmian dla ww. jednostki zakłada się przekształcenie i uzupełnienie istniejącej zabudowy, uzupełnienie komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

Ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, uchwalonego w maja 2016 r., umożliwiają wnioskowane zmiany dotychczasowych funkcji terenów objętych wnioskami.

Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów pod realizację inwestycji, stanowiących kontynuację istniejącej w tym rejonie miasta

zabudowy, jest zatem zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałki.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze po raz pierwszy był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13 grudnia 2017 r. do 17 stycznia 2018 r. Uwagi do projektu planu można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 7 lutego 2018 r.

Do projektu planu, po jego pierwszym wyłożeniu, w terminie wpłynęło 7 uwag. Ponadto 1 uwagę wniesiono po terminie (uwaga ta nie podlega rozpatrzeniu).

Z pośród 7 zgłoszonych uwag, cztery uwzględniono w całości, jedną uwzględniono w części, dwóch nie uwzględniono.

Po przeanalizowaniu uwag zgłoszonych do projektu planu, postanowiono co następuje:

- 1) w odniesieniu do uwagi Pani XY*, właścicielki działki o numerze geodezyjnym 30634/2, zawierającej się w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9MN, w zakresie uwzględnienia ww. działki jako budowlanej, należy stwierdzić, iż wniesiona uwaga jest bezzasadna, gdyż zgodnie z ustaleniami planu przedmiotowa działka przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Projekt planu spełnia zatem żądanie zawarte w zgłoszonej uwadze. Uwaga jest zatem uwzględniona.
- 2) uwzględniono uwagę Pana XY*, odnoszącą się do działki o numerze geodezyjnym 30293/2, zawierającej się w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5CK i 14MN, w zakresie usunięcia z przedmiotowej działki projektowanego ciągu komunikacyjnego 5CK,
- 3) uwzględniono uwagę Pana XY*, właściciela działki o numerze 30614, częściowo zawierającej się w granicach projektowanego ciągu komunikacyjnego 5CK, w zakresie usunięcia projektowanego ciągu z ww. działki,
- 4) uwzględniono uwagę Pana XY*, właściciela działki o numerze 30613, częściowo zawierającej się w granicach projektowanego ciągu komunikacyjnego 5CK, w zakresie usunięcia projektowanego ciągu z ww. działki,
- 5) uwzględniono w części uwagę Pana XY*, odnoszącą się do działek o numerach geodezyjnych: 30657 i 30658, zawierających się w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10MN, w zakresie ustalenia indywidualnej wysokości dla istniejącego na ww. działkach budynku w zakresie: od poziomu ulicy przy kącie nachylenia dachu 35° do okapu – 7,19 m, do kalenicy – 11,44 m oraz w zakresie dopuszczenia na dachach realizacji lukarn i naczółków. Nie uwzględniono natomiast w części uwagi Pana XY*, odnoszącej się do działek o numerach geodezyjnych: 30657 i 30658, zawierających się w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10MN, w zakresie ustalenia w planie wysokości obiektów wyrażonej ilością kondygnacji naziemnych i użytkowych,
- 6) nie uwzględniono uwagi Pani XY* właścicielki działki o numerze geodezyjnym 30611/1, w części zawierającej się w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 15MN, w zakresie uwzględnienia w planie ustaleń dotyczących działań poprawiających odpływ wód gruntowych z działki 30611/1 i modernizacji gruntów w celu uregulowania stosunków wodnych,
- 7) nie uwzględniono uwagi Państwa XY*, właścicieli działek o numerach geodezyjnych: 30611/2 i 30611/3 (działka o numerze 30611/3 położona jest w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 15MN, działka o numerze 30611/2 znajduje się poza granicami opracowania planu), w zakresie wprowadzenia ustaleń dotyczących modernizacji gruntów, w celu uregulowania stosunków wodnych.

W wyniku uwzględnienia ww. uwag (zawartych w pkt 2, 3 i 4), dokonano zmian na rysunku i w tekście projektu planu. Projektowany ciąg komunikacyjny 5CK został wyznaczony jedynie w granicach działki o numerze 30615, stanowiącej własność Gminy Miasta Suwałki, sklasyfikowanej w ewidencji gruntów jako droga.

W tekście planu treść § 31, w brzmieniu:

„§ 31. 1. Ustala się linie rozgraniczające teren publicznego ciągu komunikacyjnego, o szerokości w liniach rozgraniczających od 5,00 do 8,00 m, oznaczony na rysunku planu symbolem 5CK, o powierzchni ok. 0,10 ha.

2. Dla ciągu komunikacyjnego 5CK ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

3. W granicach terenu 5CK dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń małej architektury oraz infrastruktury i zieleni urządzonej.”

zastąpiono ustaleniami następującej treści:

„§ 31. 1. Ustala się linie rozgraniczające teren publicznego ciągu komunikacyjnego, o istniejącej szerokości w liniach rozgraniczających ok. 3,00 m, oznaczony na rysunku planu symbolem 5CK, o powierzchni ok. 0,03 ha.

2. Dla ciągu komunikacyjnego 5CK ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

3. W granicach terenu 5CK dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń małej architektury oraz infrastruktury i zieleni urządzonej.”

W wyniku uwzględnienia ww. uwag (zawartych w pkt 5), dokonano zmian w tekście projektu planu. Treść § 8, ustęp 3 w brzmieniu:

„3. Ustalona w planie wysokość należy odnosić do nowej zabudowy, za wyjątkiem realizacji zabudowy w granicy działek, gdzie należy stosować zasadę przyległości, zgodnie z przepisami szczególnymi.”

zastąpiono ustaleniami następującej treści:

„3. Ustalona w planie wysokość należy odnosić do nowej zabudowy, za wyjątkiem realizacji zabudowy w granicy działek, gdzie należy stosować zasadę przyległości, zgodnie z przepisami szczególnymi oraz istniejących budynków piętrowych z dachami o kącie nachylenia połaci do 30°, których wysokość przekracza maksymalną wysokość ustaloną w planie, gdzie należy stosować zasadę rozbudowy i przebudowy istniejących dachów do ich obecnej wysokości lub nie wyżej niż 11,5 m do najwyższego punktu dachu.”

Ponadto treść § 34 ust. 6 pkt. 9, § 35 ust. 9 pkt. 11, § 37 ust. 9 pkt. 11 w brzmieniu:

„usytuowanie kalenicy głównej równlegle lub prostopadle do osi otaczających dróg;”

zastąpiono ustaleniami następującej treści:

„usytuowanie kalenicy głównej równlegle lub prostopadle do osi otaczających dróg; dopuszcza się realizację lukarn, o kalenicy poniżej głównej kalenicy dachu oraz naczółków;”

W odniesieniu do nieuwzględnionych uwag należy wyjaśnić, co następuje:

Ad. 5

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wśród elementów kształtujących zabudowę, które obowiązkowo określa się w planie miejscowym, wymienia się maksymalną wysokość zabudowy. W związku z tym, określanie wysokości zabudowy poprzez ilość kondygnacji nadziemnych i użytkowych, bez wyraźnego wyrażenia jej wartości w metrach jest nieuzasadnione i niezgodne z obowiązującymi przepisami.

Ad. 6 i 7

Kwestie poruszone w przedmiotowych uwagach dotyczą działek o numerach geodezyjnych: 30611/1, 30611/2 i 30611/3 położonych przy ul. Stanisława Staszica. Działki

te, w wyniku wykonania nasypów na działkach sąsiednich o numerach geodezyjnych: 30610/1, 30610/2 i 30299, są okresowo podtapiane. Zgłoszone uwagi dotyczą zawarcia w ustaleniach planu zapisów dotyczących działań poprawiających odpływ wód gruntowych oraz nakazujących wykonanie modernizacji gruntów w celu uregulowania stosunków wodnych.

Analizując przedmiotowe uwagi należy stwierdzić, iż kwestia naruszenia stosunków wodnych, nie jest uregulowana przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Brak jest też podstaw do umieszczenia w dokumencie, jakim jest plan miejscowy ustaleń dotyczących wykonania modernizacji gruntów w celu uregulowania stosunków wodnych. Podkreślić należy ponadto, iż problematyczny teren, którego dotyczą wniesione uwagi, położony jest poza granicami opracowania przedmiotowego planu.

Kwestię naruszenia stosunków wodnych regulują przepisy art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2017 r. poz. 1566 z późniejszymi zmianami). Zgodnie z ust. 1 cytowanego przepisu, właściciel gruntu nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie. Zgodnie z ust. 2, w przypadku zaistnienia takiej sytuacji, na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie na skutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkodą dla gruntów sąsiednich. Sprawy, o których mowa rozstrzygane są w postępowaniach odrębnych od procedur planistycznych.

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwagi do projektu planu wnosi się w wyznaczonym przez organ terminie, nie krótszym niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu. Zgodnie z pkt 12 tej ustawy rozpatrzenie uwag, o których mowa w pkt 11 musi nastąpić w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania.

Uwaga wniesiona po terminie przez Pana XY*, właściciela działki o numerze geodezyjnym 30660, zawierającej się w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13MN, dotyczyła usunięcia z ustaleń planu ograniczenia wysokości budynków do 8,5 m w odniesieniu do istniejącej na tym terenie zabudowy. Zmiany we wnioskowanym zakresie wprowadzone zostały w wyniku uwzględnienia w części uwagi Pana XY* (pkt 5), odnoszącej się do działek o numerach geodezyjnych: 30657 i 30658, zawierających się w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10MN. Zmieniona treść ustaleń § 8, ustęp 3 tekstu planu, przywołana w niniejszym uzasadnieniu, odnosi się bowiem do wszystkich budynków istniejących w granicach planu. Zatem pomimo, iż uwaga ta nie podlega rozpatrzeniu, to żądanie w niej zawarte zostało uwzględnione.

Ze względu na fakt, iż uwzględnienie uwag dotyczyło zmian w odniesieniu do terenów stanowiących własność skarżących oraz działki drogi stanowiącej własność Gminy Miasta Suwałki, odstąpiono od ponownego uzgadniania projektu planu w zmienionym zakresie. Miasto Suwałki jest miastem na prawach powiatu, gdzie Prezydent jest jednocześnie zarządcą dróg publicznych w mieście, w imieniu którego działa Zarząd Dróg i Zieleni w Suwałkach.

Uwzględnienie uwag i wprowadzenie do ustaleń planu zmian w ww. zakresie, nie narusza istoty planu, ani interesów osób trzecich. Ponadto nie wywiera wpływu na sytuację prawną sąsiednich nieruchomości.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze po raz drugi był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 maja 2018 r. do 15 czerwca 2018 r. Uwagi do projektu planu można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 2 lipca 2018 r. Po drugim wyłożeniu uwag nie zgłoszono.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

Do projektu planu została wykonana prognoza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu dla budżetu Gminy Miasta Suwałki. Z prognozy tej wynika, iż przy realizacji założeń planu budżet gminy obciąży kwota 648 450,00 zł z tytułu wykupu gruntów, podziałów oraz uzbrojenia i zagospodarowania terenów w wysokości odpowiednio:

- 284 250,00 zł – na wykup gruntów,
- 41 800,00 zł – podział geodezyjny i wycena nieruchomości,
- 322 400,00 zł – na uzbrojenie i zagospodarowanie terenów.

Wydatki na realizację zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i budowy układu komunikacyjnego, realizowane będą zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi miasta Suwałk.

Realizacja planu, po stronie przychodów, przyniesie Gminie Miasta Suwałki wpływy w wysokości łącznie 73 518,13 zł, w tym:

- z tytułu wzrostu podatku od gruntów – 7 118,63 zł,
- z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości – 1 472,00 zł,
- z tytułu renty planistycznej – 64 927,50 zł.

Reasumując powyższe, należy stwierdzić, iż uchwalenie projektu planu w przedłożonej wersji, zapewni właściwe kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej w tej części miasta.

PREZYDENT
Czesław Rokicki

Suwałki, dnia 25 lipca 2018 r.

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczonego ulicami:
24 Sierpnia, Zarzecze i Bakalarzewską oraz rzeką Czarną Hańczę w Suwałkach**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000 i poz. 1349) 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 i poz. 1566), w związku uchwałą Nr XXIV/300/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczonego ulicami: 24 Sierpnia, Zarzecze i Bakalarzewską oraz rzeką Czarną Hańczę w Suwałkach – Rada Miejska uchwala, 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, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ograniczonego ulicami: 24 Sierpnia, Zarzecze i Bakalarzewską oraz rzeką Czarną Hańczę w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 11,77 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 1:1000, 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) 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.

§ 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) granice terenów podlegających ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów i sposoby ich zagospodarowania;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego urządzania i zagospodarowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem:

- 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) ustala się zasady i warunki podziałów geodezyjnych i łączy nieruchomości, dokonywanych w celu uzyskania działek o parametrach zgodnych z ustaleniami planu, na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 4) 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;
- 5) 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 drogi publicznej - ulicy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym KDz;
- 2) teren drogi publicznej - ulicy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym KDI;
- 3) tereny dróg publicznych - ulic dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym KDd;
- 4) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym U;
- 5) publiczny teren zieleni parkowej, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym ZP;
- 6) niepubliczne tereny zieleni nieurządzonej i przydomowych ogrodów, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym ZN;
- 7) tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym MN;

8) teren urządzeń i obiektów elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym E.

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 200 m².

6. W granicach opracowania planu, na terenach przeznaczonych pod zieleń parkową, dopuszcza się organizację imprez masowych.

§ 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) klasyfikacja techniczno - funkcjonalna ulic;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) obowiązujące 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;
- 2) zasięg 150-cio metrowej strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy;
- 3) zasięg strefy występowania na głębokości 0-2 ppt pierwszego zwierciadła wód podziemnych;
- 4) obszar przestrzeni publicznej w ciągu ekologicznym rzeki Czarnej Hańczy;
- 4) pomnik przyrody;
- 5) stanowiska archeologiczne.

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

§ 7. Tereny określone w planie symbolami: 1KDz, 2KDI, 3KDd, 4KDd i 11ZP, przeznaczone są na cele publiczne.

§ 8. 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) remontowanie i przebudowę stanu istniejącego zarówno w budynkach mieszkalnych, jak i innych, znajdujących się w granicach opracowania planu;
- 3) doprowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

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

§ 9. 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) liniach zabudowy:
 - a) nieprzekraczalnej – 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 które nie mogą przekroczyć kondygnacje nadziemne budynku oraz budowli; linia ta nie dotyczy:
 - dociepleń budynków,
 - elementów zewnętrznych budynków takich, jak: balkony, zadaszenia, markizy, reklamy – o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku i nie wykraczających poza linię rozgraniczającą oraz wiatrolapy o wysokości do 4,0 m i maksymalnym wysięgu do 3,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, (nie dotyczy ww. elementów istniejących),
 - elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich, jak np.: pilaster, gzyms, ryzalit, żaluzja zewnętrzna,
 - urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, tarasów, ramp oraz podestów i nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - stacji transformatorowych, budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury,
 - obiektów istniejących, obiektów dozoru, śmietników i wiat o powierzchni zabudowy do 35 m²,

- rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, a w przypadku budynków położonych w zasięgu 50-cio metrowej strefy ochrony sanitarnej od cmentarza z uwzględnieniem zapisów § 10 ust. 6 pkt 2;
- b) obowiązującej - należy przez to rozumieć linię, na której musi stanąć ściana frontowa budynku mieszkalnego, linia ta nie dotyczy:
- cofnięcia w głąb działki elewacji frontowej przy wejściach,
 - wysunięcia w kierunku ulicy garaży wbudowanych w bryłę podstawową budynków mieszkalnych,
 - dociepleń budynków,
 - elementów zewnętrznych budynków takich, jak: balkony, zadaszenia, markizy, reklamy – o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku i nie wykraczających poza linię rozgraniczającą oraz wiatrołapy o wysokości do 4,0 m i maksymalnym wysięgu do 3,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, (nie dotyczy ww. elementów istniejących),
 - elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich, jak np.: pilaster, gzyms, ryzalit, żaluzja zewnętrzna,
 - urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, tarasów, ramp oraz podestów i nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - stacji transformatorowych, budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury,
 - obiektów istniejących, obiektów dozoru, śmietników i wiat o powierzchni zabudowy do 35 m²,
 - garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;
 - rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, a w przypadku budynków położonych w zasięgu 150-cio metrowej strefy ochrony sanitarnej od cmentarza z uwzględnieniem zapisów § 10 ust. 7;
- 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 ograniczonego ulicami: 24 Sierpnia, Zarzecze i Bakalarzewską oraz rzeką Czarną Hańczą 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 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 1:1000, 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 w sposób określony w rozdziale 5. oraz w ustaleniach szczegółowych tekstu niniejszej uchwały;
- 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, trzepaki, 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 budowlę w rozumieniu przepisów budowlanych, z wyłączeniem sieci telekomunikacyjnej i infrastruktury telekomunikacyjnej, stanowiących inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 27) zieleni parkowej - należy przez to rozumieć zieleń urządzona niską, średnio wysoką i wysoką, wraz z bulwarami nadbrzeżnymi, ścieżkami dla pieszych i rowerzystów oraz boiskami i placami gier, dostępnymi do użytku powszechnego oraz z obiektami małej architektury.

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

§ 10. 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 usługowej, infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności oraz dróg;
- 3) zakaz tworzenia składowisk wszelkich rodzajów odpadów, w tym prowadzenia skupu złomu, metali i makulatury, placów składowych i ekspozycyjnych itp.;
- 4) nakaz podłączenia do miejskich sieci wodociągowych;
- 5) nakaz wykonywania ulic, placów manewrowych i parkingów, jako powierzchni szczelnych z odprowadzeniem wód opadowych do odbiornika, po spełnieniu wymagań określonych w przepisach szczególnych;
- 6) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 7) nakaz odprowadzania ścieków bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej;
- 8) zakaz wydobywania kopalin;
- 9) nakaz pozostawienia terenów przyległych do rzeki Czarnej Hańczy wraz z nadrzecznym drzewostanem, jako terenu wolnego od zabudowy, w ciągu ekologicznym rzeki Czarnej Hańczy, zalecanego do kształtowania zieleni krajobrazowej, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego i zabudowy związanej z rekreacyjnym wykorzystaniem tych terenów.

3. Na obszarze objętym planem występuje pomnik przyrody - wierzba krucha, objęta ochroną prawną na podstawie Rozporządzenia Nr 222/98 Wojewody Suwalskiego z dnia 14 grudnia 1998 r., Dz. Urz. Woj. Suw. Nr 74, poz. 510.

4. Ustala się obowiązek wprowadzenia zieleni pełniącej funkcję izolacyjną w pasach dróg publicznych i parkingów, za wyjątkiem dróg 3KDd i 4KDd.

5. Na obszary budowlane należy wprowadzić zielen w formie urządzonej; wymóg ten dotyczy w szczególności obszarów mieszkaniowych, na których należy przewidzieć minimum 25% powierzchni biologicznie czynnej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

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

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkalnej ;
- 2) zakaz powyższy nie dotyczy przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, przy zastrzeżeniu, że lico rozbudowywanego budynku będzie w odległości nie mniejszej niż 2,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 1KDz oraz nie mniejszej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 2KDI;
- 3) obowiązuje zakaz zabudowy usługowej, związanej z żywieniem zbiorowym, produkcją i przechowywaniem artykułów żywnościowych;
- 4) obowiązuje nakaz zaopatrzenia istniejących budynków w wodę do picia i celów spożywczych ze zbiorczej sieci wodociągowej.

7. W granicach obszaru objętego planem, dla zabudowy znajdującej się w zasięgu do 150,0 m od cmentarza ustala się nakaz zaopatrywania w wodę do picia i celów spożywczych ze zbiorczej sieci wodociągowej.

8. W strefie występowania na głębokości 0-2 m ppt pierwszego zwierciadła wód podziemnych ustala się, przy prowadzeniu prac budowlanych, konieczność zastosowania dodatkowych instalacji odwadniających typu drenaże odsączające oraz odpowiednich rozwiązań posadowienia budynków.

Rozdział 3.

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

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

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem występują dwa stanowiska archeologiczne:

- 1) stanowisko archeologiczne - ślad osadnictwa (mezolit - epoka żelaza, późne średniowiecze, okres nowożytny) i osada (późne średniowiecze, okres nowożytny) na obszarze 17-84, nr w miejscowości - 37, nr na obszarze - 41;
- 2) stanowisko archeologiczne - osada (późny okres rzymski i okres wędrówek ludów) na obszarze 17-84, nr w miejscowości - 38, nr na obszarze - 42;

2. W obrębie udokumentowanych stanowisk archeologicznych ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia wszelkich prac ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) możliwość realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nowych układów komunikacyjnych, utrzymania ogrodów przydomowych oraz możliwość przeznaczenia terenów ogrodów przydomowych na cele zieleni parkowej.

§ 13. 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

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

- 1) przebudowa i utrzymanie klasy techniczno – użytkowej ulicy Bakalarzewskiej 1KDz, jako zbiorczej;
- 2) przebudowa i utrzymanie klasy techniczno – użytkowej ulicy Zarzecze 2KDI, jako lokalnej;
- 3) budowa ulicy 3KDd, jako dojazdowej;
- 4) budowa ulicy 4KDd, jako dojazdowej;
- 5) realizacja i utrzymanie publicznych dróg rowerowych w drogach publicznych oraz na terenach zieleni parkowej jako samoistne lub powiązane z komunikacją pieszą;
- 6) nakazuje się zapewnienie dostępności komunikacyjnej do terenów publicznych i usług dla osób niepełnosprawnych;
- 7) zakazuje się realizacji parkingów na terenach oznaczonych symbolami: ZP i ZN;
- 8) dopuszcza się w granicach wyznaczonych pasów drogowych, o ile nie wynika to z ustaleń szczegółowych niniejszego planu, realizację obiektów i urządzeń nie wymienionych w uchwale, służących obsłudze ruchu oraz reklam;
- 9) układ drogowy powinien spełniać następujące warunki:
 - a) ulice i drogi powinny posiadać szerokość uniemożliwiającą zagruzowanie,
 - b) połączenia z traktami przelotowymi powinny zapewniać sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia;
- 10) podane w ustaleniach szczegółowych parametry techniczne ulic oraz elementy funkcjonalne, wymienione do realizacji w granicach linii rozgraniczających ulic 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;
- 11) dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań technicznych w zakresie komunikacji publicznej, niż określone w planie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 12) dopuszcza się etapowanie infrastruktury drogowej w sposób zgodny z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi miasta;
 - 13) należy zapewnić ilość miejsc postojowych obsługujących inwestycję w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, według poniższych wskaźników (chyba, że ustalenia szczegółowe mówią inaczej):
 - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej,
 - b) 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni sprzedażowej lub użytkowej podstawowej obiektu usługowego, gdzie definicja tych powierzchni zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 14) miejsca postojowe należy lokalizować w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub usługową;
 - 15) prawo do korzystania z miejsc postojowych na terenach sąsiednich powinno wynikać z przepisów prawa, czynności prawnych, orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej; prawo do korzystania z miejsc postojowych na terenach dróg publicznych wymaga zgody zarządcy;
 - 16) na terenach parkingów publicznych i parkingów obsługujących obiekty usługowe, zapewnić należy stanowiska dla osób niepełnosprawnych i rowerów;
 - 17) na terenach parkingów publicznych dopuszcza się w okresach świątecznych: Wszystkich Świętych, Wielkiej Nocy i Bożego Narodzenia, realizację sezonowych stoisk handlowych oraz zabudowy tymczasowej, związanej z handlem zniczami i kwiatami;
 - 18) dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań technicznych w zakresie komunikacji publicznej, niż określone w planie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 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 poza jezdniami ulic;
- 9) dojazdy do urządzeń technicznych przewiduje się z istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego;

- 10) dopuszcza się etapowanie infrastruktury technicznej w sposób zgodny z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi miasta;
- 11) przy łączeniu lub podziale działek należy przewidzieć dostęp do infrastruktury.

§ 16. 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 z miejskich sieci wodociągowych lub zbiorników przeciwpożarowych, realizowanych przez inwestorów;
- 3) do budowy przewodów rozdzielczych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych i o ile jest to możliwe, poza jezdnią;
- 4) do zasilania w wodę nowych terenów inwestycyjnych należy zaprojektować i wybudować sieć wodociągową w ulicach 3KDd i 4KDd;
- 5) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 6) w ulicach lokalnych i dojazdowych sieć wodociągową wyposażać w hydranty uliczne spełniające wymagania według przepisów odrębnych.

§ 17. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych z projektowanej i istniejącej zabudowy planuje się do kanalizacji miejskiej istniejącej lub rozbudowywanej, dostosowanej do zwiększonych potrzeb;
- 2) do odprowadzenia ścieków z nowych terenów inwestycyjnych należy zaprojektować i wybudować kanalizację sanitarną w ulicach 3KDd i 4KDd;
- 3) kanały sanitarne jak również przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 4) do budowy kanałów sanitarnych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych i o ile jest to możliwe, poza jezdnią;
- 5) dopuszcza się lokalizację kanałów sanitarnych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 6) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków oraz szczelnych zbiorników na nieczystości.

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

- 1) wody opadowe z ulic i parkingów należy odprowadzić do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej istniejącej oraz rozbudowywanej, dostosowanej do zwiększonych potrzeb 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 zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) do odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z nowych terenów inwestycyjnych należy zaprojektować i wybudować kanalizację deszczową w ulicach 3KDd i 4KDd;
- 4) jakość wód deszczowych i roztopowych odprowadzanych do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych;
- 5) do budowy kanałów deszczowych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne i o ile jest to możliwe, poza jezdnią;
- 6) dopuszcza się lokalizację kanałów deszczowych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;

- 7) kanały i przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, uniemożliwiającej oddziaływanie na wody gruntowe; nie dotyczy rurociągów służących do wprowadzenia ścieków do gruntu.

§ 19. 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) dopuszcza się stosowanie źródeł ciepła nie emitujących zanieczyszczeń (np. energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła) lub źródeł ciepła opalanych drewnem (lub innymi paliwami odnawialnymi), olejem, gazem.

§ 20. 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 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 3, należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

§ 21. 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.

§ 22. Ustala się następujące zasady w zakresie zasilania w energię elektryczną:

- 1) nakaz realizacji zasilania w energię elektryczną planowanych terenów budowlanych w oparciu o istniejące w granicach opracowania stacje transformatorowe;
- 2) 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;
- 3) nakaz stosowania zasilania rezerwowego dla obiektów wymagających zwiększonej pewności zasilania w energię elektryczną;
- 4) nakaz dostosowania i przebudowy urządzeń elektrycznych kolidujących z projektowaną zabudową do projektowanego zagospodarowania przestrzennego;
- 5) nakaz projektowania i realizacji oświetlenia ulicznego jako wydzielonej sieci kablowej, zintegrowanej z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym, przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 6) nakaz realizowania linii elektroenergetycznych jako kablowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) dopuszcza się budowę nowych stacji wolno stojących na wszystkich terenach i jako wbudowanych w budynki;
- 8) nakaz budowy nowych linii kablowych w pasach technicznych dróg, pod chodnikami i ścieżkami rowerowymi lub w pasach zieleni, o ile jest to możliwe, poza jezdniami ulic;
- 9) zakaz realizacji elektrowni wiatrowych.

§ 23. 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 pasach technicznych dróg, pod chodnikami lub w pasach zieleni, poza jezdniami ulic.

Rozdział 5.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD, OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH, PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 24. 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) obowiązujące linie zabudowy,
- 4) istniejący i projektowany układ komunikacyjny;
- 5) ustalenia tekstu niniejszej uchwały.

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

- 1) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziałach 2 , 6 tekstu niniejszej uchwały;
- 2) obowiązuje nakaz zapewnienia urządzeń umożliwiających utrzymanie porządku;
- 3) obowiązuje zakaz wydzielania działek nie mających dostępu do drogi publicznej z wyjątkiem sytuacji, gdy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki budowlanej, mającej dostęp do ulicy.

2. Dla terenów dróg publicznych 1KDz, 2KDI, 3KDd i 4KDd należy:

- 1) zapewnić chodniki, parkingi i drogi rowerowe w pasach drogowych;
- 2) dostosować przestrzeń ciągów komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:
 - a) obniżenie poziomu krawężnika chodnika w rejonie skrzyżowań na całej szerokości przejść dla pieszych oraz w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobom poruszającym się na wózkach,
 - b) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku, na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni,
 - c) dostosowanie kiosków, tablic i słupów informacyjnych, latarni, znaków drogowych i innych obiektów małej architektury do potrzeb osób niepełnosprawnych, z zastrzeżeniem, że ich lokalizacja powinna umożliwiać przejazd wózka inwalidzkiego i nie powinna kolidować z pasami dla ruchu pieszego i rowerowego;

- 3) zapewnić miejsca postojowe dla samochodów, pojazdów osób niepełnosprawnych i dla rowerów,
- 4) zapewnić w pasach drogowych zieleń urządzoną w wielkości wskazanej w ustaleniach szczegółowych,
- 5) zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku oraz obiekty i urządzenia nie wymienionych w uchwale, służące obsłudze ruchu, stacje transformatorowe i reklamy.

3. Na terenach zieleni parkowej, oznaczonej symbolem 11ZP dopuszcza się organizację imprez masowych oraz nakazuje się utrzymać istniejące i wyznaczyć nowe ciągi pieszo - rowerowe zapewniając:

- 1) utwardzoną nawierzchnię jezdni rowerowej i chodnika;
- 2) obniżenie poziomu krawężników jezdni dla rowerów i chodnika w rejonie skrzyżowań z drogami publicznymi w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobom poruszającym się na wózkach;
- 3) dostosowanie ławek, kiosków, tablic i słupów informacyjnych, latarni, znaków drogowych i innych obiektów małej architektury do potrzeb osób niepełnosprawnych, z zastrzeżeniem, że ich lokalizacja powinna umożliwiać przejazd wózka inwalidzkiego i nie powinna kolidować z pasami dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 4) urządzenia służące utrzymaniu porządku oraz obiekty i urządzenia nie wymienionych w uchwale, służące obsłudze ruchu pieszego i rowerowego.

4. Na terenie oznaczonym symbolem U, przeznaczonym pod usługi:

- 1) dopuszcza się realizację budynku usługowego w granicy z działką nr 30758 na zasadzie przyległości do istniejącego budynku, zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 2) obowiązuje zakaz realizacji budynków mieszkalnych, produkcyjnych, gospodarczych, garaży oraz naziemnych kompleksów garażowych;
- 3) obowiązuje nakaz zapewnienia dojazdów do budynków oraz dostępności do dróg publicznych.

5. Na terenach oznaczonych symbolem MN, przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną:

- 1) obowiązują poniższe zasady i warunki podziału (podziały geodezyjne i połączenia dokonywane w celu uzyskania działek o parametrach zgodnych z ustaleniami planu) nieruchomości:
 - a) szerokość frontu nowo wydzielonej działki w zabudowie wolno stojącej, przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej nie może być mniejsza niż 18,0 m, a jej powierzchnia nie mniejsza niż 600 m²,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki w zabudowie bliźniaczej, przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej nie może być mniejsza niż 12,5 m, a jej powierzchnia nie mniejsza niż 500 m²,
 - c) szerokość frontu nowo wydzielonej działki w zabudowie szeregowej, przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej nie może być mniejsza niż 8,0 m, a jej powierzchnia, z wyłączeniem działek narożnych, kończących ciąg zabudowy szeregowej, nie mniejsza niż 300 m², zaś powierzchnia nowo wydzielonych działek narożnych, kończących ciąg zabudowy szeregowej nie może być mniejsza niż 450 m²; dopuszcza się utrzymanie w zabudowie szeregowej istniejących podziałów katastralnych,
 - d) dopuszcza się zmniejszenie działek budowlanych określonych w pkt. a) jedynie w przypadku, gdy w wyniku podziału danej działki, do osiągnięcia minimalnej powierzchni brakuje nie więcej niż 10% powierzchni,
 - e) dopuszcza się podziały związane z poprawą możliwości zagospodarowania istniejących działek budowlanych, tj. powiększeniem ich powierzchni, zapewnieniem dojazdów i dojść;

- f) obowiązuje prowadzenie linii podziału na działki prostopadle do linii rozgraniczających dróg przylegających, z tolerancją wynikającą z istniejących podziałów katastralnych;
- 2) obowiązuje nakaz zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wielkości określonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych działek;
- 3) dopuszcza się utrzymanie i adaptację istniejącej zabudowy mieszkalnej, zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej, zabudowy gospodarczej i garażowej w obszarze objętym 50-cio metrową strefą ochrony sanitarnej cmentarzy, na zabudowanych działkach;
- 4) dopuszcza się wolno stojące lub zbliżniaczone budynki gospodarcze i garażowe oraz garaże wbudowane w budynek podstawowy przy zastrzeżeniu, że bezpośredni wjazd do nich zaczynać się będzie od ustalonej w planie linii zabudowy;
- 5) dopuszcza się w wyznaczonych liniach zabudowy realizację lokali usługowych i handlowych, związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych lub w istniejących budynkach gospodarczych i garażowych;
- 6) lokale, o których mowa w pkt 5 nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni budynku, w którym są zrealizowane;
- 7) ustala się zakaz realizacji budynków usługowych i handlowych w ramach zabudowy mieszkaniowej;
- 8) obowiązuje nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §14 pkt 13 , 15 tekstu niniejszej uchwały.

§ 26. Ustala się następujące ogólne wymagania architektoniczne dla wszystkich budynków i budowli:

- 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, bliźniaczych i szeregowych, oraz dla budynków jednorodzinnych z lokalami usługowymi: maksymalna wysokość do 9,0 m, nie ustala się geometrii dachów;
- 2) przy dachach wysokich obowiązuje symetryczny układ połaci i ich nachylenie do 40°; dopuszczenie stosowania lukarn i okien połaciowych;
- 3) dla budynku usługowego: maksymalna wysokość do 4,0 m, dach płaski lub jednospadowy o nachyleniu połaci do 30°;
- 4) dla budynków gospodarczych i garaży: maksymalna wysokość do 5,0 m, dach płaski, jednospadowy o nachyleniu połaci do 30° lub dwuspadowy z kalenicą na osi budynku, symetrycznym układem połaci dachowych, jednolitym kącie nachylenia połaci do 35°;
- 5) dla altan, obiektów małej architektury i obiektów infrastruktury technicznej: maksymalna wysokość do 3,0 m, dachy o indywidualnej geometrii;
- 6) dopuszcza się utrzymanie istniejących obiektów związanych z uprawami ogrodnictwami (szklarnie i namioty foliowe) na działkach ogrodnictw; dopuszcza się nowe obiekty związane z uprawami ogrodnictwami o parametrach nie przekraczających obiektów istniejących i dachach o indywidualnej geometrii;
- 7) dla budynków dobudowywanych do budynków istniejących dopuszcza się dostosowanie ich geometrii dachu do dachu budynku istniejącego, poprzez zastosowanie tego samego nachylenia połaci;
- 8) dopuszcza się, w przypadku rozbudowy lub przebudowy budynku, która obejmuje wykonanie nowej konstrukcji dachowej, inną geometrię dachu, jeżeli ze względów technicznych nie jest możliwe lub zasadne zastosowanie geometrii dachu określonej w punktach 1, 2 i 3 niniejszego paragrafu;
- 9) w przypadku przebudowy oraz rozbudowy części dachu, dopuszcza się odstępstwo od parametru kąta nachylenia połaci dachów, określonej w punktach 1, 2 i 3 niniejszego paragrafu,

zachowując jako nadrzędny parametr wysokość budynku i symetryczny układ połączeń dachowych;

- 10) należy utrzymać kolorystykę budynków murowanych w barwach pastelowych: żółcienie, szarości i ugry, z wyłączeniem czerwieni, fioletów, bordo, w szczególności odcieni niebieskich;
- 11) w przypadku stosowania na elewacjach okładzin ceramicznych, używać okładzin w kolorze żółci, czerwieni, ugry lub szarości;
- 12) zakazuje się stosowania na elewacjach elementów winylowych, blaszanych (za wyjątkiem parapetów i rynien spustowych) oraz prefabrykowanego detalu typu tralki, czy figury;
- 13) dopuszcza się stosowanie rolet i krat składanych lub zwijanych, zabezpieczających otwory okienne i drzwiowe, montowanych w grubości ściany;
- 14) nakazuje się stosować pokrycia dachowe z materiałów pokryciowych w kolorze utlenionej miedzi, zieleni lub grafitu; zakazuje się stosowania pokryć dachowych ocynkowanych niepowlekanych; dopuszcza się montaż paneli słonecznych;
- 15) ogrodzenia powinny spełniać następujące warunki:
 - a) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwitach stanowiących w ramach jednego przesłta co najmniej 50% jego powierzchni, z dopuszczeniem ogrodzeń z muru pełnego na odcinku nie dłuższym niż 3,0 m, w celu przesłonięcia części gospodarczych działek,
 - b) obowiązek lokalizowania ogrodzeń frontowych w liniach rozgraniczających terenów dróg, z dopuszczeniem lokalnych wycofań w rejonach wjazdów na działki budowlane,
 - c) maksymalna wysokość ogrodzeń - do 1,8 m,
 - d) zakaz stosowania ogrodzeń z płyt betonowych, blach perforowanych, falistych i innych.

§ 27. Szczegółowe ustalenia dotyczące wielkości powierzchni biologicznie czynnej, wskaźników intensywności zabudowy i wymagań architektonicznych, podane są dla poszczególnych terenów w rozdziale 6. niniejszej uchwały.

§ 28. W celu zachowania ładu przestrzennego na obszarze objętym planem, ustala się niżej wymienione zasady realizacji nośników reklamy:

- 1) zakazuje się umieszczania reklam na dachach wszystkich budynków i na balkonach; reklamy instalowane na elewacjach budynków nie mogą zajmować więcej niż 25% elewacji budynków;
- 2) zakazuje się wieszania reklam nie związanych z lokalem użytkowym na danej działce;
- 3) zakazuje się wieszania i malowania reklam na ogrodzeniach;
- 4) zakazuje się montowania reklam trójwymiarowych;
- 5) zakazuje się przesłaniania szyldami i reklamami okien, drzwi i innych istotnych elementów budynku oraz detali ich wystroju architektonicznego; zakaz ten nie dotyczy reklam remontowo – budowlanych;
- 6) 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;
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących, z wyjątkiem słupów ogłoszeniowo – reklamowych;
- 8) nakazuje się wykonanie projektów reklam i szyldów obejmujących całą elewację, na której będą montowane.

Rozdział 6.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW

§ 29. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KDz**, o powierzchni około 0,31 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **ulica publiczna klasy „z” – zbiorcza**;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulicy,
 - b) obiekty małej architektury, słupy reklamowe, urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 3) przeznaczenie tymczasowe:
 - a) na części obszaru 1KDz, stanowiącej parking publiczny prowadzenie działalności określonej w przepisach § 14 pkt 17 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,
 - b) kioski o wysokości do 3,5 m oraz szalety publiczne;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 23,0 m do 31,0 m,
 - b) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
 - c) obustronne chodniki,
 - d) droga rowerowa,
 - e) parkingi,
 - f) skrzyżowania z ulicą 2KDI, jako zwykłe,
 - g) wjazdy na tereny przyległe;
- 4) zakazy - realizacja elementów związanych z zabudową na terenach sąsiadujących z pasem drogowym 1KDz 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 ulicy 1KDz o parametrach:
 - a) powierzchnia do 4,0 m²,
 - b) wysokość w szczycie do 3,5 m.

§ 30. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2KDI**, o powierzchni około 0,89 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - **ulica publiczna klasy "I" - lokalna**;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulicy,
 - b) obiekty małej architektury, urządzenia służące utrzymaniu porządku,
 - c) zieleń izolacyjna;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 11,0 m do 25,0 m,
 - b) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
 - c) obustronne chodniki z dopuszczeniem ruchu rowerowego,
 - d) skrzyżowanie z ulicami 1KDz i 3KDd, jako zwykłe,
 - e) wjazdy na tereny przyległe;
- 4) zakazy - realizacja elementów związanych z zabudową na terenach sąsiadujących z pasem drogowym 2KDI takich, jak: podjazdy i zjazdy do garaży podziemnych, schody do budynków, w tym do piwnic, pochylnie, balkony, nadwieszenia, wykusze.

§ 31. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3KDd**, o powierzchni ok. 0,48 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - **ulica publiczna klasy "d" - dojazdowa**,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulicy,
 - b) obiekty małej architektury, urządzenia służące utrzymaniu porządku,
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 12,0 m,
 - b) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
 - c) obustronne chodniki,
 - d) plac z miejscami parkingowymi,
 - e) skrzyżowanie z ulicami 2KDI i 4KDd, jako zwykłe,
 - f) wjazdy na tereny przyległe;
- 4) zakazy - realizacja elementów związanych z zabudową na terenach sąsiadujących z pasem drogowym 3KDd takich, jak: podjazdy i zjazdy do garaży podziemnych, schody do budynków, w tym do piwnic, pochylnie, balkony, nadwieszenia, wykusze.

§ 32. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4KDd**, o powierzchni ok. 0,21 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - **ulica publiczna klasy "d" - dojazdowa**,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulicy,
 - b) obiekty małej architektury, urządzenia służące utrzymaniu porządku,
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 12,0 m,
 - b) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
 - c) obustronne chodniki,
 - d) plac do zawracania,
 - e) skrzyżowanie z ulicą 3KDd, jako zwykłe,
 - f) wjazdy na tereny przyległe;
- 4) zakazy - realizacja elementów związanych z zabudową na terenach sąsiadujących z pasem drogowym 4KDd takich, jak: podjazdy i zjazdy do garaży podziemnych, schody do budynków, w tym do piwnic, pochylnie, balkony, nadwieszenia, wykusze.

§ 33. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5U**, o powierzchni ok. 0,05 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - **zabudowa usługowa** związana z handlem i wystawiennictwem produkcji kamieniarskiej, sprzedaży zniczy, kwiatów i innych artykułów na potrzeby utrzymania i obsługi cmentarzy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - parkingi;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 10%,
 - b) intensywność zabudowy - od 0,01 do 0,20,

- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie ustala się,
 - d) przebudowa i rozbudowa istniejącego budynku,
 - e) dopuszczenie rozbudowy i budowy w granicy z działką o nr geod. 30758, na zasadzie przyległości, zgodnie z przepisami budowlanymi,
 - f) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu:
 - 2,0 m i 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDz,
 - 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDI;
 - g) zapewnienie miejsc postojowych - nie mniej niż 2 miejsca postojowe w obrębie terenu 5U - zgodnie z przepisami § 14 pkt 15 i 16 niniejszej uchwały,
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) rozbudowa istniejącego budynku o maksimum 20%,
 - b) nowy budynek - jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy - 4,0 m,
 - d) geometria dachu:
 - dach płaski,
 - dopuszczalny dach jednospadowy - nachylenie połaci do 35°,
 - e) kolorystyka budynku, detal, wykończenie, materiał ścian i dachów, itp. - zgodnie z przepisami § 26 pkt 9 ÷ 13 niniejszej uchwały,
 - f) ogrodzenie działki:
 - dopuszcza się ażurowe o prześwitach stanowiących w ramach jednego przesła co najmniej 75% jego powierzchni,
 - do wysokości 1,5 m.
- 5) ograniczenia w użytkowaniu - zgodnie z przepisami § 10 ust. 6 i 7 niniejszej uchwały.
- § 34. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 6MN, o powierzchni ok. 2,38 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe - **zabudowa mieszkalna jednorodzinna**;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi w wielkości do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub budynku gospodarczego czy garażowego, zakaz obiektów usługowych i handlowych, za wyjątkiem wbudowanych w budynki mieszkalne, garażowe lub gospodarcze,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) obiekty, sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) zasady zagospodarowania działki:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - b) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5,
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 25%,
 - d) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków,
 - e) realizacja zabudowy zgodnie z przepisami § 25 ust. 5 pkt 1 niniejszej uchwały,

- f) dla działek o szerokości mniejszej lub równej 16,0 m, które nie będą poddawane podziałom i łączeniom, dopuszczenie realizacji obiektów w granicy z działką sąsiednią,
- g) nowa zabudowa mieszkalna może być realizowana poza 50-cio metrową strefą ochrony sanitarnej, przy jednoczesnym obowiązku podłączenia do wodociągu miejskiego;
- h) nieprzekraczalną linię zabudowy dla istniejących budynków wyznacza się w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 2KDI; w przypadku, gdy budynek znajduje się bliżej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy, dopuszcza się jego rozbudowę w głąb działki,
- i) nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowych budynków mieszkalnych wyznacza się:
 - w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej ulic dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDd i 4KDd,
 - w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 12ZN,
 - na linii pokrywającej się z 50-cio metrową strefą ochrony sanitarnej od cmentarzy - zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) zapewnienie miejsc postojowych - zgodnie z przepisami § 14 pkt 13 ÷ 16 niniejszej uchwały,
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) istniejące budynki - rozbudowa przy zachowaniu przepisów pkt. 3 i przy założeniu, że maksymalna wysokość budynku nie będzie przekraczać 9,0 m do kalenicy,
 - b) nowa zabudowa mieszkalna wolno stojąca - przy zachowaniu przepisów pkt. 3 oraz przy założeniu, że wysokość budynków mieszkalnych od poziomu terenu do kalenicy lub do górnej krawędzi elewacji nie przekroczy 9,0 m, a ilość kondygnacji podziemnych - nie więcej niż jedna,
 - c) nowa zabudowa mieszkalna realizowana w granicy z działką sąsiednią - przy zachowaniu przepisów pkt. 3 oraz przy założeniu, że:
 - budynek realizowany w granicy działki dobudowany jest do budynku na działce sąsiedniej,
 - w ścianie szczytowej budynku na działce sąsiedniej nie ma otworów okiennych i drzwiowych,
 - budynek mieszkalny nie wyższy niż 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy i nie więcej, niż jedna kondygnacja podziemna;
 - d) garaże:
 - wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego,
 - dopuszcza się wolno stojące lub zbliżniaczone w granicy działek;
 - wysokość nie przekraczająca 5,0 m,
 - e) budynki gospodarcze:
 - wolno stojące lub zbliżniaczone w granicy działek;
 - wysokość nieprzekraczająca 5,0 m;
 - f) geometria dachu:
 - zgodnie z przepisami § 26 pkt 6 ÷ 8 niniejszej uchwały,
 - dopuszcza się różne formy dachu przy założeniu, że wysokość budynku od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy nie przekroczy 9,0 m,
 - przy stosowaniu na budynkach mieszkalnych dachów wysokich, połacie symetryczne o nachyleniu do 40°,

- na budynkach garażowych i gospodarczych wolno stojących lub zbliżniaczonych - płaskie lub o nachyleniu połąci do 35°,

g) kolorystyka budynków, detal, wykończenie, materiał ścian i dachów, itp. - zgodnie z przepisami § 26 pkt 9 ÷ 13 niniejszej uchwały,

h) ogrodzenia - zgodnie z przepisami § 26 pkt 14 niniejszej uchwały,

i) ograniczenia w użytkowaniu - zgodnie z przepisami § 10 ust. 6 niniejszej uchwały.

§ 35. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **7MN**, o powierzchni ok. 2,03ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - **zabudowa mieszkalna jednorodzinna**;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi w wielkości do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub budynku gospodarczego czy garażowego, zakaz obiektów usługowych i handlowych, za wyjątkiem wbudowanych w budynki mieszkalne, garażowe lub gospodarcze,

b) zachowanie istniejącej produkcji ogrodniczej i związanych z nią obiektów w dotychczasowych parametrach oraz możliwość ich przebudowy lub wymiany,

c) obiekty małej architektury,

d) obiekty, sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady zagospodarowania działki:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,

b) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5,

c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 25%,

d) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków,

e) na działkach, na których prowadzona jest działalność ogrodnicza dopuszcza się przebudowę i budowę obiektów służących tej działalności, zgodnie z przepisami § 26 pkt 3 i 5 niniejszej uchwały,

f) realizacja zabudowy zgodnie z przepisami § 25 ust. 5 pkt 1 niniejszej uchwały,

g) dla działek o szerokości mniejszej lub równej 16,0 m dopuszczenie realizacji obiektów w granicy z działką sąsiednią,

h) nowa zabudowa mieszkalna na działce o nr ewid. 30783/2 może być realizowana poza 50-cio metrową strefą ochrony sanitarnej, przy jednoczesnym obowiązku podłączenia do wodociągu miejskiego; dopuszczalna jest przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejących na działce nr ewidencyjny 30783/2 budynków, przy zastrzeżeniu, że lico rozbudowywanych budynków będzie w odległości nie mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczającej ulicy 3KDd i ulicy 2KDI.

i) nieprzekraczalna linia zabudowy - w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej ulic 2KDI i 3KDd oraz od linii rozgraniczającej stanowiącej południową granicę planu,

4) zapewnienie miejsc postojowych - zgodnie z przepisami § 14 pkt. 13 ÷ 16 niniejszej uchwały,

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) istniejące budynki - rozbudowa przy zachowaniu przepisów pkt. 3 i przy założeniu, że maksymalna wysokość budynku nie będzie przekraczać 9,0 m do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji,

- b) nowa zabudowa mieszkalna wolno stojąca - przy zachowaniu przepisów pkt. 3 oraz przy założeniu, że wysokość budynków mieszkalnych od poziomu terenu do kalenicy lub do górnej krawędzi elewacji nie przekroczy 9,0 m, a ilość kondygnacji podziemnych - nie więcej niż jedna,
- c) nowa zabudowa mieszkalna realizowana w granicy z działką sąsiednią - przy zachowaniu przepisów pkt. 3 oraz przy założeniu, że:
- budynek realizowany w granicy działki dobudowany jest do budynku na działce sąsiedniej,
 - w ścianie szczytowej budynku na działce sąsiedniej nie ma otworów okiennych i drzwiowych,
 - budynek mieszkalny nie wyższy niż 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy i nie więcej, niż jedna kondygnacja podziemna;
- d) garaże:
- wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego,
 - dopuszcza się wolno stojące lub zbliżniaczone w granicy działek;
 - wysokość nie przekraczająca 5,0 m,
- e) budynki gospodarcze:
- wolno stojące lub zbliżniaczone w granicy działek;
 - wysokość nieprzekraczająca 5,0 m;
- f) obiekty przeznaczone do prowadzenia produkcji ogrodniczej takie, jak szklarnie i namioty foliowe:
- utrzymanie istniejących obiektów w dotychczasowych parametrach, z dopuszczeniem ich przebudowy i wymiany,
 - nowe obiekty - parametry nie przekraczające parametrów obiektów istniejących;
- g) geometria dachu:
- zgodnie z przepisami § 26 pkt 6 ÷ 8 niniejszej uchwały,
 - dopuszcza się różne formy dachu przy założeniu, że wysokość budynku od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy nie przekroczy 9,0 m,
 - przy stosowaniu na budynkach mieszkalnych dachów wysokich, połacie symetryczne o nachyleniu do 40°,
 - na budynkach garażowych i gospodarczych wolno stojących lub zbliżniaczonych - płaskie lub o nachyleniu połaci do 35°,
- h) kolorystyka budynków, detal, wykończenie, materiał ścian i dachów, itp. - zgodnie z przepisami § 26 pkt 9 ÷ 13 niniejszej uchwały,
- i) ogrodzenia - zgodnie z przepisami § 26 pkt 14 niniejszej uchwały,
- j) ograniczenia w użytkowaniu - zgodnie z przepisami § 10 ust. 6 niniejszej uchwały.

§ 36. Na terenie oznaczonym symbolem **8MN**, o powierzchni ok. 0,58 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - **zabudowa mieszkalna jednorodzinna**;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zachowanie istniejącej produkcji ogrodniczej i związanych z nią obiektów w dotychczasowych parametrach oraz możliwość ich przebudowy lub wymiany,
- b) usługi w wielkości do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub budynku gospodarczego czy garażowego, zakaz obiektów usługowych i handlowych, za wyjątkiem wbudowanych w budynki mieszkalne, garażowe lub gospodarcze,

- c) obiekty małej architektury,
 - d) obiekty, sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania działki:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - b) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5,
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 25%,
 - d) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków,
 - e) na działkach, na których prowadzona jest działalność ogrodnicza dopuszcza się przebudowę i budowę obiektów służących tej działalności, zgodnie z przepisami § 26 pkt 3 i 5 niniejszej uchwały;
 - f) dla działek o szerokości mniejszej lub równej 16,0 m dopuszczenie realizacji obiektów w granicy z działką sąsiednią,
 - g) nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowych budynków mieszkalnych wyznacza się:
 - w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDd,
 - w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 13ZN,
 - w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej, stanowiącej południową granicę planu,
- 4) zapewnienie miejsc postojowych - zgodnie z przepisami § 14 pkt. 13 ÷ 16 niniejszej uchwały;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) istniejące budynki - rozbudowa przy zachowaniu przepisów pkt. 3 i przy założeniu, że maksymalna wysokość budynku nie będzie przekraczać 9,0 m do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji,
 - b) nowa zabudowa mieszkalna wolno stojąca - przy zachowaniu przepisów pkt. 3 oraz przy założeniu, że wysokość budynków mieszkalnych od poziomu terenu do kalenicy lub do górnej krawędzi elewacji nie przekroczy 9,0 m, a ilość kondygnacji podziemnych - nie więcej niż jedna,
 - c) nowa zabudowa mieszkalna realizowana w granicy z działką sąsiednią - przy zachowaniu przepisów pkt. 3 oraz przy założeniu, że:
 - budynek realizowany w granicy działki dobudowany jest do budynku na działce sąsiedniej i nie jest od niego wyższy ani szerszy niż 3 m,
 - w ścianie szczytowej budynku na działce sąsiedniej nie ma otworów okiennych i drzwiowych,
 - budynek mieszkalny nie wyższy niż 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy i nie więcej, niż jedna kondygnacja podziemna;
 - d) garaże:
 - wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego,
 - dopuszcza się wolno stojące lub zbliżniaczone w granicy działek;
 - wysokość nie przekraczająca 5,0 m,
 - e) budynki gospodarcze:
 - wolno stojące lub zbliżniaczone w granicy działek;
 - wysokość nieprzekraczająca 5,0 m;

f) obiekty przeznaczone do prowadzenia produkcji ogrodniczej takie, jak szklarnie i namioty foliowe:

- utrzymanie istniejących obiektów w dotychczasowych parametrach, z dopuszczeniem ich przebudowy i wymiany,
- nowe obiekty - parametry nie przekraczające parametrów obiektów istniejących;

g) geometria dachu:

- zgodnie z przepisami § 26 pkt 6 ÷ 8 niniejszej uchwały,
- dopuszcza się różne formy dachu przy założeniu, że wysokość budynku od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy nie przekroczy 9,0 m,
- przy stosowaniu na budynkach mieszkalnych dachów wysokich, połacie symetryczne o nachyleniu do 40°,
- na budynkach garażowych i gospodarczych wolno stojących lub zbliżniaczonych - płaskie lub o nachyleniu połaci do 35°,

h) kolorystyka budynków, detal, wykończenie, materiał ścian i dachów, itp. - zgodnie z przepisami § 26 pkt 9 ÷ 13 niniejszej uchwały,

i) ogrodzenia - zgodnie z przepisami § 26 pkt 14 niniejszej uchwały,

j) ograniczenia w użytkowaniu - zgodnie z przepisami § 12 i 13 niniejszej uchwały.

§ 37. Na terenie oznaczonym symbolem **9MN**, o powierzchni ok. 0,45 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - **zabudowa mieszkalna jednorodzinna szeregowa**;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi w wielkości do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub budynku gospodarczego czy garażowego, zakaz obiektów usługowych i handlowych, za wyjątkiem wbudowanych w budynki mieszkalne, garażowe lub gospodarcze,

b) obiekty małej architektury,

c) obiekty, sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady zagospodarowania działki:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,

b) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5,

c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 25%,

d) zgodnie z przepisami § 25 ust. 5 pkt 1 niniejszej uchwały,

e) linie zabudowy:

- obowiązujące dla zabudowy mieszkalnej - w odległości 12,0 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDd,

- nieprzekraczalne dla zabudowy mieszkalnej - w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 13ZN,

- nieprzekraczalne dla garaży - w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDd,

4) zapewnienie miejsc postojowych - zgodnie z przepisami § 14 pkt 13 ÷ 16 niniejszej uchwały,

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) przy zachowaniu ustaleń pkt. 3 oraz przy założeniu, że wysokość budynku mieszkalnego kształtować się będzie od 7,5 m do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji,

- b) szerokość budynku - dostosowana do szerokości działki określonej w § ust. 5 pkt 1 lit.c, lecz nie większa niż 16,0 m, a dla działek skrajnych wynikająca z zachowania odległości od zewnętrznej granicy działki skrajnej wynikającej z przepisów odrębnych,
- c) garaże:
- wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego,
 - dopuszcza się zbliżniaczone w granicy działek, wysunięte do 7,0 m poza bryłę budynku podstawowego w stronę ulicy przyległej do frontu działki,
 - wysokość nie przekraczająca 5,0 m,
- d) budynki gospodarcze:
- zbliżniaczone w granicy działek;
 - wysokość nieprzekraczająca 5,0 m;
- e) geometria dachu:
- dla indywidualnej zabudowy - dach dwuspadowy, pochylenie połaci dachowych $35^{\circ} \pm 2^{\circ}$, wysokość kalenicy od 7,5 m do 9,0 m, kolor pokrycia grafitowy,
 - dla zabudowy szeregowej zorganizowanej, obejmującej minimum 6 segmentów - dopuszcza się stosowanie innego kąta nachylenia połaci dachu, przy zastrzeżeniu wysokości budynku do 9,0 m, kolor pokrycia grafitowy,
 - na budynkach garażowych i gospodarczych - płaskie lub o nachyleniu połaci do 35° , przy założeniu jednakowej wysokości i kąta nachylenia połaci dla garaży realizowanych w granicach działek od strony ulicy;
- f) kolorystyka budynków, detal, wykończenie, materiał ścian i dachów, itp. - zgodnie z przepisami § 26 pkt 9 ÷ 13 niniejszej uchwały,
- g) ogrodzenia - zgodnie z przepisami § 26 pkt 14 niniejszej uchwały,
- h) ograniczenia w użytkowaniu - zgodnie z przepisami § 12 i 13 niniejszej uchwały.

§ 38. Na terenie oznaczonym symbolem **10MN**, o powierzchni ok. 0,76 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - **zabudowa mieszkalna jednorodzinna szeregowa**;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi w wielkości do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub budynku gospodarczego czy garażowego, zakaz obiektów usługowych i handlowych, za wyjątkiem wbudowanych w budynki mieszkalne, garażowe lub gospodarcze,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) obiekty, sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania działki:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - b) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5,
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 25%,
 - d) zgodnie z przepisami § 25 ust. 5 pkt 1 niniejszej uchwały,
 - e) linie zabudowy:
 - obowiązujące dla zabudowy mieszkalnej - w odległości 12,0 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDd,
 - nieprzekraczalne dla zabudowy mieszkalnej - w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 12ZN,

- nieprzekraczalne dla garaży - w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDd,
- 4) zapewnienie miejsc postojowych - zgodnie z przepisami § 14 pkt 13 ÷ 16 niniejszej uchwały,
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) przy zachowaniu ustaleń pkt. 3 oraz przy założeniu, że wysokość budynku mieszkalnego kształtować się będzie od 7,5 m do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji,
 - b) szerokość budynku - dostosowana do szerokości działki określonej w § ust. 5 pkt 1 lit.c, lecz nie większa niż 16,0 m, a dla działek skrajnych wynikająca z zachowania odległości od zewnętrznej granicy działki skrajnej wynikającej z przepisów odrębnych,
 - c) garaże:
 - wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego,
 - dopuszcza się zbliżniaczone w granicy działek, wysunięte do 7,0 m poza bryłę budynku podstawowego w stronę ulicy przyległej do frontu działki,
 - wysokość nie przekraczająca 5,0 m,
 - d) budynki gospodarcze:
 - zbliżniaczone w granicy działek;
 - wysokość nieprzekraczająca 5,0 m;
 - e) geometria dachu:
 - dla indywidualnej zabudowy - dach dwuspadowy, pochylenie połaci dachowych $35^{\circ} \pm 2^{\circ}$, wysokość kalenicy od 7,5 m do 9,0 m, kolor pokrycia grafitowy,
 - dla zabudowy szeregowej zorganizowanej, obejmującej minimum 6 segmentów - dopuszcza się stosowanie innego kąta nachylenia połaci dachu, przy zastrzeżeniu wysokości budynku do 9,0 m, kolor pokrycia grafitowy,
 - na budynkach garażowych i gospodarczych - płaskie lub o nachyleniu połaci do 35° , przy założeniu jednakowej wysokości i kąta nachylenia połaci dla garaży realizowanych w granicach działek od strony ulicy;
 - f) kolorystyka budynków, detal, wykończenie, materiał ścian i dachów, itp. - zgodnie z przepisami § 26 pkt 9 ÷ 13 niniejszej uchwały,
 - g) ogrodzenia - zgodnie z przepisami § 26 pkt 14 niniejszej uchwały,
 - h) ograniczenia w użytkowaniu:
 - zgodnie z przepisami § 10 ust. 7 niniejszej uchwały,
 - zgodnie z przepisami § 10 ust. 8 niniejszej uchwały
 - zgodnie z przepisami § 12 i 13 niniejszej uchwały.

§ 39. Na terenie oznaczonym symbolem **11ZP**, o powierzchni ok. 1,57 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - **publiczne tereny zieleni parkowej**, objęte obszarem przestrzeni publicznej w ciągu ekologicznym rzeki Czarnej Hańcy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - zagospodarowanie związane z wypoczynkiem czynnym i biernym oraz imprezami masowymi;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) utrzymanie istniejącego zagospodarowania,

- b) realizacja inwestycji celu publicznego z zakresu sportu i rekreacji, np. urządzeń sportowych i rekreacyjnych, obiektów związanych z funkcją podstawową (w tym wiat i szaleatów) o powierzchni zabudowy do 35,0 m² i wysokości do 3,5 m, małej architektury, ścieżek spacerowych i dróg rowerowych, placów zabaw, boisk sportowych, itp.,
 - c) intensywność zabudowy - od 0,001 do 0,03,
 - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 80%,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy - nie ustala się,
 - f) zapewnienie dojazdu - przez tereny przyległe: 1KDz oraz 3KDd,
 - g) miejsca postojowe - zakaz realizacji,
 - h) zachowanie zieleni istniejącej,
 - i) dopuszczenie nasadzeń zieleni niskiej, średnio wysokiej i wysokiej,
 - j) ogrodzenie od strony terenów 12ZN i 13ZN - ażurowe, do wysokości 1,8 m.
- 4) nakazy:
- a) zgodnie z przepisami § 10 ust. 2 pkt. 9 niniejszej uchwały,
 - b) zgodnie z przepisami § 10 ust. 3 niniejszej uchwały;
- 5) ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zgodnie z przepisami § 10 ust. 8 niniejszej uchwały,
 - b) zgodnie z przepisami § 12 i 13 niniejszej uchwały.
- § 40.** Na terenach oznaczonym symbolami **12ZN**, o powierzchni ok. 1,08 ha i **13ZN**, o powierzchni ok. 0,93 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe - niepubliczne tereny zieleni nieurządzonej i przydomowych ogrodów,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne - publiczne tereny zieleni parkowej, stanowiące spójną całość z terenem 11ZP,
 - 3) w przypadku realizacji przeznaczenia podstawowego ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy - 5%,
 - b) intensywność zabudowy - od 0,001 do 0,03,
 - c) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 90%,
 - d) nieprzekraczalną linię zabudowy - nie ustala się,
 - e) zapewnienie dojazdu - poprzez przyległe tereny 6MN, 9MN i 10MN,
 - f) miejsca postojowe - zakaz realizacji,
 - g) zasady kształtowania zabudowy:
 - obiekty rekreacyjne o powierzchni zabudowy do 35,0 m² i wysokości do 3,5 m, w tym altany, mała architektura,
 - szklarnie przydomowe i namioty foliowe o powierzchni o powierzchni nie przekraczającej 35,0 m² i wysokości do 2,5 m,
 - oczka wodne,
 - urządzenia rekreacyjno - zabawowe,
 - ogrodzenie działek – ażurowe do wysokości 1,8 m; dopuszcza się nie stosowanie ogrodzenia oddzielającego tereny 12ZN i 13ZN od terenów 9MN i 10MN;
 - 4) w przypadku realizacji przeznaczenia dopuszczalnego ustala się:

- a) realizacja inwestycji celu publicznego z zakresu sportu i rekreacji, np. obiektów o powierzchni zabudowy do 35,0 m² i wysokości do 3,5 m, małej architektury, ścieżek spacerowych i dróg rowerowych, placów zabaw, boisk sportowych, itp.,
 - b) realizacja imprez masowych,
 - c) intensywność zabudowy - od 0,001 do 0,03,
 - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 80%,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy - nie ustala się,
 - f) zapewnienie dojazdu - przez tereny przyległe: 1KDz oraz 3KDd,
 - g) miejsca postojowe - zakaz realizacji,
 - h) nasadzenia zielenią niską, średnio wysoką i wysoką,
 - i) urządzenia rekreacyjno - zabawowe,
 - j) ogrodzenie od strony terenów 6MN, 9MN i 10MN - ażurowe, do wysokości 1,8 m,
 - k) oczka wodne;
- 5) ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zgodnie z przepisami § 10 ust. 7 niniejszej uchwały - dla obszaru 12ZN,
 - b) zgodnie z przepisami § 10 ust. 8 niniejszej uchwały,
 - c) zgodnie z przepisami § 12 i 13 niniejszej uchwały;
- 6) zakazy:
- a) realizacji obiektów hodowlanych, w tym gołębników,
 - b) realizacji garaży,
 - c) realizacji budynków gospodarczych.
- § 41.** Na terenie oznaczonym symbolem **14E**, o powierzchni ok. 0,005 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – teren pod urządzenia i obiekty elektroenergetyczne,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – nie ustala się;
 - 3) zasady zagospodarowania:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 80%,
 - b) intensywność zabudowy - od 0,001 do 0,5,
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie ustala się,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się,
 - e) zapewnienie dojazdu w przypadku awarii - poprzez teren 3KDd i ciąg pieszo - rowerowy na terenie 11ZP,
 - f) miejsca postojowe – nie ustala się,
 - 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obiekt kontenerowy, typowy dla stacji elektroenergetycznych,
 - b) ogrodzenie działki – dopuszcza się ażurowe, do wysokości 1,8 m.

Rozdział 7.
USTALENIA KOŃCOWE

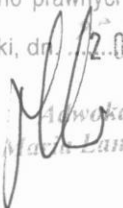
§ 42. W granicach objętych planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zarzecze w Suwałkach, zatwierdzonego Uchwałą Nr VI/39/07 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 stycznia 2007 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego Nr 59 z dnia 14 marca 2007 r., poz. 486.

§ 43. Zgodnie z art. 15, ust. 2, w związku z art. 36, ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę procentową w wysokości 5% (słownie: pięć procent).

§ 44. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

Nie wnoszę zastrzeżeń
formalno-prawnych i redakcyjnych
Suwałki, dn. 20.11.2013.....


Adwokat
Marcin Langner

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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, poz. 1566), 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, poz. 1566, poz. 1999, z 2018 r. poz. 810, 1089) rozstrzyga się, co następuje:

1. Nie uwzględniono uwagi dotyczącej zwiększenia odległości planowanej drogi 3KDd od istniejących na terenach 7MN i 9MN zabudowań.

2. Nie uwzględniono uwagi dotyczącej zmniejszenia placu parkingowego w ciągu drogi 3KDd poprzez wyłączenie z niego działek o nr geod. 30790 i 30791.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 2018 r.

**Sposób realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ograniczonego ulicami:
24 Sierpnia, Zarzecze i Bakalarzewską oraz rzeką Czarną Hańczą 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, poz 1566) 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.

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami 24 Sierpnia, Zarzecze, Bakalarzewską oraz rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został sporządzony w oparciu o uchwałę intencyjną Nr XXIV/300/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 października 2016 r.

Podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu jest zgodne z ustaleniami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Suwałk w okresie od 1 sierpnia 2012 r. do 30 czerwca 2014 r.”, przyjętej uchwałą Nr LI/566/2014 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 lipca 2014 r. Analiza, o której mowa, dopuszcza podejmowanie uchwał intencyjnych w sprawie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego poza terenami wymienionymi w Analizie, w zależności od potrzeb miasta i wniosków inwestorów. Procedurę w sprawie opracowania przedmiotowego planu rozpoczęto na podstawie zgłoszonego wniosku.

Obszar, o powierzchni ok. 11,77 ha, objęty projektem planu, położony jest w zachodniej części miasta, pomiędzy rzeką Czarną Hańczą i zespołem cmentarzy różnych wyznań. Obszar charakteryzuje się korzystną dostępnością komunikacyjną dla pieszych, rowerzystów i pasażerów komunikacji miejskiej i indywidualnej. Teren jest w większości zabudowany i uzbrojony w wodociąg, kanalizację deszczową, sieci elektroenergetyczne i telefoniczne. Dominującą zabudową jest zabudowa mieszkalna jednorodzinna. Część obszaru znajduje się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarzy.

Na tym obszarze obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zarzecze w Suwałkach (Uchwała Nr VI/39/07 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 stycznia 2007 r., Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 59 z dnia 14 marca 2007 r., poz. 486), którego ustalenia tracą moc w zakresie objętym niniejszym planem po uprawomocnieniu się uchwały.

Celem sporządzonego planu jest stworzenie reguł prawnych, pozwalających na prawidłowe rozwiązania przestrzenne poprzez określenie m.in.: przeznaczenia i zasad zagospodarowania i uporządkowania terenu, określenie zasad zabudowy, ustalenie zasad i sposobu skomunikowania terenów przeznaczonych pod zabudowę, określenie zadań publicznych, w szczególności wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym terenów komunikacji publicznej oraz wyposażenia w infrastrukturę społeczną i techniczną, stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w granicach objętych planem, utrzymanie ograniczeń w strefach ochrony sanitarnej cmentarzy sąsiadujących z terenem objętym planem.

Procedura formalno – prawna sporządzenia miejscowego planu została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz 1566).

I. W projekcie planu uwzględniono:

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie:
 - 1) linii rozgraniczających,
 - 2) linii zabudowy,
 - 3) przeznaczenia terenów,
 - 4) wskaźników zagospodarowania terenów,

- 5) parametrów kształtowania zabudowy,
- 6) ograniczeń i nakazów w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych obiektów.
2. Walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom i warunkom sytuowania reklam, a także ogrodzeń i urządzeń technicznych.
3. Wymagania dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez:
 - 1) 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;
 - 2) zakaz tworzenia składowisk wszelkich rodzajów odpadów;
 - 3) zakaz zrzutu do wód powierzchniowych i gruntu nieoczyszczonych wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych (place, parkingi, ulice);
 - 4) nakaz wykonywania placów manewrowych i parkingów, jako powierzchni szczelnych z odprowadzeniem wód opadowych do kanalizacji deszczowej lub do ziemi po spełnieniu wymagań określonych w przepisach szczególnych;
 - 5) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
 - 6) zakaz wydobywania kopalin;
 - 7) nakaz wprowadzenia zieleni, w formie zieleni urządzonej, na obszary budowlane;
 - 8) nakaz utrzymania stref ochrony sanitarnej cmentarzy;
 - 9) zakaz, w granicach obszaru objętego planem, w zasięgu 50-cio metrowej strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy:
 - lokalizacji nowej zabudowy mieszkalnej,
 - zabudowy usługowej, związanej z żywieniem zbiorowym, produkcją i przechowywaniem artykułów żywnościowych;
 - 10) nakaz, w granicach obszaru objętego planem, zaopatrzenia istniejących budynków w wodę do picia i celów spożywczych ze zbiorczej sieci wodociągowej.
4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak obiektów wpisanych do rejestru zabytków i gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, a także brak dóbr kultury współczesnej, nie wprowadza się ustaleń w zakresie ich ochrony.
5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, poprzez określenie zasad ochrony środowiska, zasad lokalizacji i form ogrodzeń oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
6. Walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych.
7. Prawo własności poprzez wyznaczanie liniami rozgraniczającymi terenów przeznaczonych pod zabudowę, w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego.
8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń.
9. Potrzeby interesu publicznego poprzez wskazanie w projekcie planu terenów przeznaczonych pod drogi publiczne.

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez określenie możliwości wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i sprecyzowanie zasad ich realizacji.

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

- 1) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu;
- 2) możliwości składania wniosków do planu na piśmie;
- 3) wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu;
- 4) możliwości składania uwag do planu na piśmie;
- 5) możliwości uczestnictwa w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami projektu planu;
- 6) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy.

12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno – prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405, poz. 1566, poz. 1999, z 2018 r. poz. 810, 1089) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

13. Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności w wodę poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej, zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

II. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta Suwałk zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania oraz analizy ekonomiczne i środowiskowe i ustosunkował się do zgłoszonych wniosków i uwag.

Po zawiadomieniu o przystąpieniu do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami 24 Sierpnia, Zarzecze, Bakalarzewską oraz rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach, w terminie przewidzianym do składania wniosków wpłynęło 21 wniosków. Prezydent Miasta Suwałk sporządzając miejscowy plan częściowo uwzględnił zgłoszone wnioski, co znalazło swoje odzwierciedlenie w treści dokumentu planistycznego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, był wykładany do publicznego wglądu w dniach od 8 maja 2018 r. do 8 czerwca 2018 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się 4 czerwca 2018 r. Uwagi można było składać do 27 czerwca 2018 r.

W terminie przewidzianym do składania uwag wpłynęły 3 uwagi, w tym jedna zbiorowa. Prezydent Miasta Suwałk w dniu 3 lipca 2018 r. rozpatrzył zgłoszone uwagi.

Zgłoszone uwagi dotyczyły:

- 1) zwiększenia odległości planowanej drogi 3KDd od istniejących na terenach 7MN i 9MN zabudowań;
- 2) uzupełnienia zapisu w § 35 pkt. 3 lit. h. poprzez dodanie po średniku zdania „dopuszczalna jest przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejących na działce nr ewidencyjny 30783/2

- budynków, przy zastrzeżeniu, że lico rozbudowywanych budynków będzie w odległości nie mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczającej ulicy 3KDd i ulicy 2KDI.”;
- 3) zmniejszenie placu parkingowego w ciągu drogi 3KDd poprzez wyłączenie z niego działek o nr geod. 30790, 30791, w celu umożliwienia zabudowy tych działek.

Po przeanalizowaniu uwag uwzględniono jedynie tę dotyczącą uzupełnienia zapisu w § 35 pkt. 3 lit. h. Uwzględnienie uwagi spowodowało konieczność zmiany treści uchwały, poprzez dodanie po średniku zdania:

„dopuszczalna jest przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejących na działce nr ewidencyjny 30783/2 budynków, przy zastrzeżeniu, że lico rozbudowywanych budynków będzie w odległości nie mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczającej ulicy 3KDd i ulicy 2KDI;”

Uwzględnienie uwagi nie pociągnęło za sobą konieczności ponowienia procedury związanej z uzgadnianiem, opiniowaniem i wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu.

Nie uwzględniono uwagi dotyczącej zwiększenia odległości planowanej drogi 3KDd od istniejących na terenach 7MN i 9MN zabudowań. Uzasadnieniem takiego rozstrzygnięcia jest to, iż przyjęta w planie nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczająca odległości usytuowania budynków mieszkalnych od ulicy zgodna jest z przepisami odrębnymi. Ulica 3KDd, kategorii dojazdowej, obsługiwać będzie zabudowę mieszkalną wolno stojącą i szeregową przy niej zrealizowaną. Przebieg ulicy poprowadzony jest w taki sposób, aby ominąć i uhonorować istniejącą zabudowę.

Nie uwzględniono również uwagi dotyczącej zmniejszenia placu parkingowego w ciągu drogi 3KDd poprzez wyłączenie z niego działek o nr geod. 30790 i 30791. Uzasadnieniem nie uwzględnienia uwagi jest fakt, iż realizacja placu parkingowego w ciągu ulicy 3KDd nie uniemożliwia zabudowy działek o nr geod. 30790 i 30791, a plac parkingowy służyć będzie celowi publicznemu. Zapewni miejsca postojowe użytkownikom projektowanej zabudowy mieszkaniowej tym bardziej, że przyjęta szerokość pasa drogowego – 12,0 m, uniemożliwia wykonanie zatok postojowych wzdłuż jezdni.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, przyjętym Uchwałą Nr XX/232/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r. i obowiązującym na dzień uchwalenia planu, obszar w granicach objętych uchwałą intencyjną położony jest w jednostce podstawowej E2.

Dla jednostki podstawowej E2 dokument ustala:

„**Jednostka podstawa E2** – o powierzchni ok. 47 ha ograniczona jest od północy ulicą Bakalarzewską, od wschodu rzeką Czarną Hańczą, od południa ul. Zarzecze, od wschodu ulicą Grunwaldzką. Dominującą funkcją jednostki jest funkcja sportowo rekreacyjna (stadion przy ul. Zarzecze). Ponadto jednostka obejmuje kompleks cmentarzy przy ulicy Bakalarzewskiej, objętych wpisem do rejestru zabytków, oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zlokalizowane po wschodniej stronie ulicy Zarzecze.

Na obszarze jednostki podstawowej E2 obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zarzecze w Suwałkach (nr 30 na załączniku 7) zatwierdzony uchwałą Nr VI/39/07 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31.01.2007 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 59, poz. 486), uchylony w części uchwałą Nr XLVIII/447/2010 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 maja 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zarzecze w Suwałkach (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 136, poz. 1812) który w całości pokrywa teren jednostki:

Kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz przeznaczenie terenu

Funkcja dominująca: cmentarze, usługi publiczne z zakresu sportu i rekreacji.

Funkcje pozostałe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o niskiej intensywności, zieleni urządzona.

Kierunki zmian: obszar w granicach jednostki powinien pozostać w dotychczasowym użytkowaniu; konieczne jest przekształcanie i uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz uzupełnienie komunikacji i infrastruktury zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w granicach ich obowiązywania.

Działania z zakresu realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym: zgodnie z ustaleniami dla całej jednostki strukturalnej E.

Zalecane zasady i standardy zagospodarowania terenów i kształtowania nowej zabudowy, w tym zabudowy mieszkaniowej:

Należy przyjąć ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla obszarów nie objętych planem oraz w przypadku zmiany planu należy stosować standardy określone w niniejszym studium w części ogólnej Kierunków."

Projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałki”.

Do projektu planu została wykonana prognoza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu dla budżetu Gminy Miasta Suwałki. Z prognozy oraz z faktu, iż terenie objętym planem nie przewiduje się lokalizacji celów publicznych wynika, iż przy realizacji założeń planu, budżet miasta będzie obciążony z tytułu wykupu gruntów, podziału geodezyjnego, wyceny nieruchomości oraz budowy nowych i modernizacji istniejących dróg wraz z infrastrukturą techniczną.

Zgodnie z art. 15, ust. 2, w związku z art. 36, ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ustalono stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu nieruchomości w wysokości 5% (słownie 5 procent).

Realizacja planu po stronie wydatków:

– z tytułu wykupu gruntów	744 840,0 zł;
– podział geodezyjny i wycena nieruchomości	37 400,0 zł;
– uzbrojenie i zagospodarowanie terenu	1 212 420,0 zł.

Łącznie wydatki: 1 994 660,0 zł

Realizacja planu po stronie przychodów:

– z tytułu sprzedaży gruntów	123 120,00 zł;
– z tytułu wzrostu podatku od gruntów	9 030,89 zł;
– z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości	4 551,04 zł;
– roczny podatek od budowli	0,00 zł;
– renta planistyczna	0,00 zł;
– opłata adiacencka	0,00 zł;
– roszczenia z art. 36 ustawy o pizp	0,00 zł;

Łącznie przychody: 136 701,93 zł

Opracowany projekt uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia określone w art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Reasumując powyższe należy stwierdzić, że niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Mając powyższe na uwadze wnoszę o podjęcie uchwały w zaproponowanym brzmieniu.

PREZYDENT

Czesław Michaliewicz

Strona 5

**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 2018 r. poz. 994, poz. 1000 i poz. 1349) 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 uchwala, 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, uchwala 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: nadwieszenia, 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 dojść 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 cmentarzy.

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

- 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 szczegółowymi,
- 7) miejsca postojowe należy lokalizować w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową; dopuszcza się przyjęcie do bilansu do 100% 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 ziołami 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 należytych 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 ładu przestrzennego 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 zieleni 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 szczegółowych 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 IKP 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 IKP 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 IKP 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 IKP (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.

Nie wnoszę zastrzeżeń
formalno-prawnych i redakcyjnych
Suwałki, dn. 20 11 2018


Adwokat
Anna Langner

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2018 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu graniczącego z cmentarzem komunalnym w Suwałkach

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr..... Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia.....2018 r.

Poświadczam się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	PREZYDENT MIASTA SUWAŁEK
Organ ewidencyjny materiału zasobu	112-41/2009
Data wykonania kopii	31.08.2018 r.
Wzrost, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	100m

LEGENDA

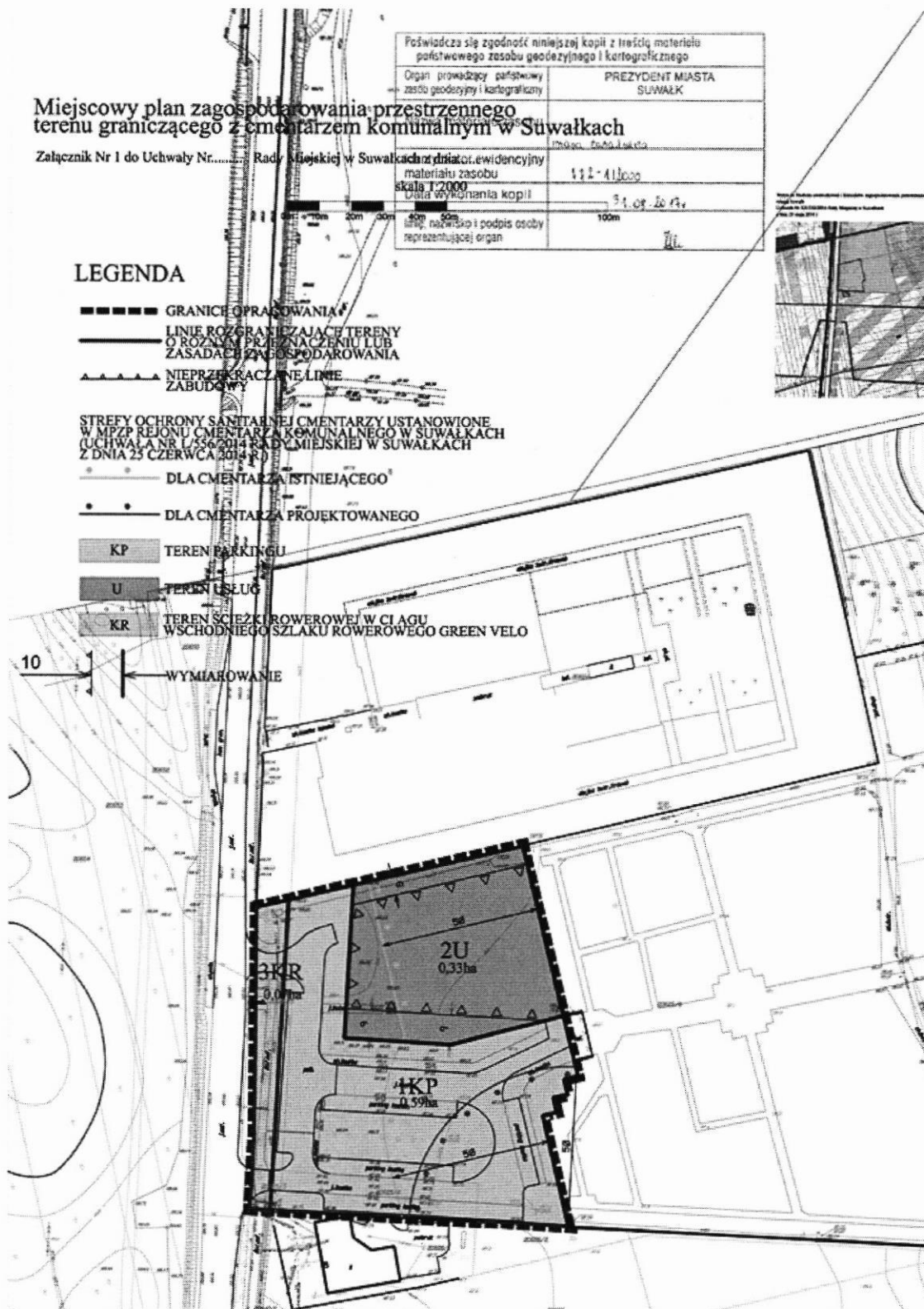
- GRANICE OPRACOWANIA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEMKAZANE LINIE ZABUDOWY

STREFY OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZY USTANOWIONE W MPZP REJONU CMENTARZA KOMUNALNEGO W SUWAŁKACH (UCHWAŁA NR L.56/2014 RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH Z DNIA 23 CZERWCA 2014 R.)

- DLA CMENTARZA ISTNIĄCEGO
- DLA CMENTARZA PROJEKTOWANEGO

- KP TEREN PARKINGU
- U TEREN USŁUG
- KR TEREN ŚCIEŻKI ROWEROWEJ W CIĄGU WSCHODNIEGO SZŁAKU ROWEROWEGO GREEN VELO

10 WYMIAROWANIE



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu graniczącego z cmentarzem komunalnym 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, poz. 1566), 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, poz. 1566, poz. 1999, z 2018 r. poz. 810, 1089) rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej obniżenia intensywności zabudowy związanej z funkcją dopuszczalną do 0,1 i tym samym zmiany ustaleń § 30 pkt. 5 lit. b.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2018 r.

**Sposób realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu graniczącego
z cmentarzem komunalnym 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, poz 1566) 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.

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu graniczącego z cmentarzem komunalnym w Suwałkach.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został sporządzony w oparciu o uchwałę intencyjną Nr XXXVI/444/2017 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2017 r.

Podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu jest zgodne z ustaleniami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Suwałk w okresie od 1 sierpnia 2012 r. do 30 czerwca 2014 r.”, przyjętej uchwałą Nr LI/566/2014 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 lipca 2014 r. Analiza, o której mowa, dopuszcza podejmowanie uchwał intencyjnych w sprawie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego poza terenami wymienionymi w Analizie, w zależności od potrzeb miasta i wniosków inwestorów. Procedurę w sprawie opracowania przedmiotowego planu rozpoczęto na podstawie zgłoszonego wniosku.

Obszar, o powierzchni ok. 0,99 ha, objęty projektem planu, położony jest w północnej –części miasta, pomiędzy ulicą Mikołaja Reja i cmentarzem komunalnym. Obszar charakteryzuje się korzystną dostępnością komunikacyjną dla pieszych, rowerzystów i pasażerów komunikacji miejskiej i indywidualnej. Komunikacja miejska poprowadzona jest w ulicy Mikołaja Reja. Wzdłuż tej ulicy przebiega Wschodni Szlak Rowerowy Green Velo. Teren jest niezabudowany, częściowo uzbrojony w wodociąg, kanalizację deszczową, sieci elektroenergetyczne i telefoniczne, a południową i zachodnią jego część stanowi parking. Obszar znajduje się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza komunalnego.

Na tym obszarze obowiązuje obecnie miejscowy plan 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), którego ustalenia stracą moc w zakresie objętym niniejszym planem po uprawomocnieniu się niniejszej uchwały.

Celem sporządzonego planu jest stworzenie reguł prawnych, pozwalających na prawidłowe rozwiązania przestrzenne poprzez określenie m.in.: przeznaczenia i zasad zagospodarowania i uporządkowania terenu, określenie zasad zabudowy, ustalenie zasad i sposobu skomunikowania terenów przeznaczonych pod zabudowę, określenie zadań publicznych, w szczególności wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym terenów komunikacji publicznej oraz wyposażenia w infrastrukturę społeczną i techniczną, stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w granicach objętych planem, utrzymanie ograniczeń w strefach ochrony sanitarnej cmentarzy sąsiadujących z terenem objętym planem.

Procedura formalno – prawna sporządzenia miejscowego planu została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz 1566).

I. W projekcie planu uwzględniono:

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie:

- 1) linii rozgraniczających,
- 2) linii zabudowy,

- 3) przeznaczenia terenów,
 - 4) wskaźników zagospodarowania terenów,
 - 5) parametrów kształtowania zabudowy,
 - 6) ograniczeń i nakazów w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych obiektów.
2. Walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom i warunkom sytuowania reklam, a także ogrodzeń i urządzeń technicznych.
3. Wymagania dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez:
- 1) 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;
 - 2) zakaz tworzenia składowisk wszelkich rodzajów odpadów;
 - 3) zakaz zrzutu do wód powierzchniowych i gruntu nieoczyszczonych wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych (place, parkingi, ulice);
 - 4) nakaz wykonywania placów manewrowych i parkingów, jako powierzchni szczelnych z odprowadzeniem wód opadowych do kanalizacji deszczowej lub do ziemi po spełnieniu wymagań określonych w przepisach szczególnych;
 - 5) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
 - 6) zakaz wydobywania kopalin;
 - 7) nakaz wprowadzenia zieleni, w formie zieleni urządzonej, na obszary budowlane;
 - 8) nakaz utrzymania stref ochrony sanitarnej cmentarzy;
 - 9) zakaz, w granicach obszaru objętego planem, w zasięgu 50-cio metrowej strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy:
 - lokalizacji nowej zabudowy mieszkalnej,
 - zabudowy usługowej, związanej z żywieniem zbiorowym, produkcją i przechowywaniem artykułów żywnościowych;
 - 10) nakaz, w granicach obszaru objętego planem, zaopatrzenia istniejących budynków w wodę do picia i celów spożywczych ze zbiorczej sieci wodociągowej.
4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak obiektów wpisanych do rejestru zabytków i gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, a także brak dóbr kultury współczesnej, nie wprowadza się ustaleń w zakresie ich ochrony.
5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, poprzez określenie zasad ochrony środowiska, zasad lokalizacji i form ogrodzeń oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
6. Walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych.
7. Prawo własności poprzez wyznaczanie liniami rozgraniczającymi terenów przeznaczonych pod zabudowę, w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń.

9. Potrzeby interesu publicznego poprzez wskazanie w projekcie planu terenów przeznaczonych pod drogi publiczne.

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez określenie możliwości wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i sprecyzowanie zasad ich realizacji.

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

- 1) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu;
- 2) możliwości składania wniosków do planu na piśmie;
- 3) wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu;
- 4) możliwości składania uwag do planu na piśmie;
- 5) możliwości uczestnictwa w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami projektu planu;
- 6) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy.

12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno – prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405, poz. 1566, poz. 1999, z 2018 r. poz. 810, 1089) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

13. Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności w wodę poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej, zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

II. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta Suwałk zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania oraz analizy ekonomiczne i środowiskowe i ustosunkował się do zgłoszonych wniosków i uwag.

Po zawiadomieniu o przystąpieniu do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu graniczącego z cmentarzem komunalnym w Suwałkach, w terminie przewidzianym do składania wniosków wpłynęło 7 wniosków. Prezydent Miasta Suwałk sporządzając miejscowy plan częściowo uwzględnił zgłoszone wnioski, co znalazło swoje odzwierciedlenie w treści dokumentu planistycznego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, był wykładany do publicznego wglądu w dniach od 20 kwietnia 2018 r. do 21 maja 2018 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu wyznaczona została na 14 maja 2018 r. W godzinach przewidzianych na dyskusję nie było zainteresowanych wyłożonym do publicznego wglądu projektem.

W terminie przewidzianym do składania uwag wpłynęła 1 uwaga, którą Prezydent Miasta Suwałk rozpatrzył w dniu 20 czerwca 2018 r. (protokół nr 25/2018 z posiedzenia Kolegium Prezydenta Miasta Suwałk w dniu 20 czerwca 2018 r.).

Zgłoszona uwaga dotyczyła:

- 1) obniżenia intensywności zabudowy związanej z funkcją dopuszczalną do 0,1 (§30 pkt. 5, lit. b);
- 2) dopuszczenia możliwości przyjęcia do bilansu miejsc postojowych obsługujących inwestycje związaną z funkcją dopuszczalną do 100% miejsc postojowych na terenie parkingu 1KP (§12 pkt. 7).

Po przeanalizowaniu uwagi uwzględniono jej część dotyczącą możliwości przyjęcia do bilansu miejsc postojowych obsługujących inwestycje związaną z funkcją dopuszczalną do 100% miejsc postojowych na terenie parkingu 1KP. Uwzględnienie uwagi spowodowało konieczność zmiany treści uchwały, poprzez wprowadzenie zapisu:

„§12 pkt. 7) miejsca postojowe należy lokalizować w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową; dopuszcza się przyjęcie do bilansu do 100% miejsc postojowych na terenie parkingu publicznego;”

Nie uwzględniono uwagi dotyczącej obniżenia intensywności zabudowy. Uzasadnieniem takiego rozstrzygnięcia jest to, iż niska intensywność zabudowy umożliwia realizację małych obiektów i możliwość wydzielenia wielu działek budowlanych, co pociągnie za sobą zachwianie ładu przestrzennego w tym obszarze.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, przyjętym Uchwałą Nr XX/232/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r. i obowiązującym na dzień uchwalenia planu, obszar w granicach objętych uchwałą intencyjną położony jest w jednostce podstawowej C13.

Dla jednostki podstawowej C13 dokument ustala:

„Jednostka podstawa C 13 – o powierzchni ok. 233 ha, położona jest w północnej części jednostki strukturalnej „C”, ograniczona od północy kompleksem leśnym, od wschodu ulicą Gen. K. Pułaskiego, od południa ulicą Armii Krajowej, od zachodu ulicą M. Reja.

Na obszarze jednostki podstawowej C 13 obowiązują:

a) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Armii Krajowej w Suwałkach – jednolity tekst uchwały (nr 38.2 na załączniku 7), zatwierdzony uchwałą Nr XXXIV/320/09 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2009 r. – tekst jedn. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 8 stycznia 2014 r., poz. 101);

b) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu cmentarza komunalnego w Suwałkach (nr 66 na załączniku 7), zatwierdzony uchwałą 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).

Istniejące zainwestowanie – cmentarz komunalny, cmentarz wojenny Armii Radzieckiej, szupowe linie elektroenergetyczne WN 110 kV, Stacja Hydrologiczno – Meteorologiczna z ustanowioną strefą ochronną, usługi handlowe o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m², tereny upraw polowych, użytków zielonych, zieleni śródpolnej, lasów, zadrzewień.

Kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz przeznaczenie terenu

Funkcja dominująca: zabudowa handlowa o powierzchni sprzedażowej do 2000 m² i powyżej 2000 m², cmentarze.

Funkcje pozostałe: zabudowa mieszkaniowa, usługi komercyjne, w tym obiekty handlowe do 2000 m² powierzchni sprzedażowej, komunikacja, tereny rolne stanowiące potencjalne rezerwy terenów pod zabudowę, tereny przeznaczone pod zabudowę wymagające regulacji granic w tym scalania i podziału.

Kierunki zmian: budowa obwodnicy i nowego układu komunikacyjnego, wprowadzanie nowej zabudowy, przekształcenia terenów przyległych do obwodnicy i projektowanej drogi klasy G2/2, po ich realizacji przeznaczenie tych terenów pod zabudowę, rezerwowanie terenów z przeznaczeniem ich pod realizację zieleni krajobrazowej i ciągów ekologicznych.

Działania z zakresu realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym: zgodnie z ustaleniami dla całej jednostki strukturalnej C.

Zalecane zasady i standardy zagospodarowania terenów i kształtowania nowej zabudowy, w tym zabudowy mieszkaniowej:

Należy przyjąć ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla obszarów nie objętych planem oraz w przypadku zmiany planu należy stosować standardy określone w niniejszym studium w części ogólnej Kierunków."

Projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałki”.

Do projektu planu została wykonana prognoza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu dla budżetu Gminy Miasta Suwałki. Z prognozy oraz z faktu, iż terenie objętym planem nie przewiduje się lokalizacji celów publicznych wynika, iż przy realizacji założeń planu, budżet miasta nie będzie obciążony z tytułu wykupu gruntów, podziału geodezyjnego, wyceny nieruchomości oraz budowy nowych i modernizacji istniejących dróg wraz z infrastrukturą techniczną.

Zgodnie z art. 15, ust. 2, w związku z art. 36, ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ustalono stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu nieruchomości w wysokości 5% (słownie 5 procent).

Realizacja planu po stronie przychodów:

- z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości 36 680,0 zł;
- z tytułu wzrostu podatku od gruntów 1 275,0 zł

Łącznie przychody: 37 955,0 zł

Opracowany projekt uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia określone w art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Reasumując powyższe należy stwierdzić, że niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Mając powyższe na uwadze wnoszę o podjęcie uchwały w zaproponowanym brzmieniu.

PREZYDENT
Czesław Rokiewicz