

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Piaskowej
i Dąbrówka 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 i poz. 1000) 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 XXXI/376/2017 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Piaskowej i Dąbrówka w Suwałkach – Rada Miejska w Suwałkach uchwała, co następuje:

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

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 97,80 ha.

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

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:2000, 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. 1. Na podstawie decyzji Marszałka Województwa znak:DGN-III.7151.3.2018 z dnia 06 marca 2018 r. przeznaczają się na cele nierolnicze i nieleśne 1,8803 ha gruntów leśnych w tym:

- 0,1029 ha lasów klasy LsIV,
- 0,0217 ha lasów klasy LsV,
- 1,7557 ha lasów klasy LsVI.

2. Tereny o których mowa w ustępie 1 przeznaczają się w planie na cele usług sportu i rekreacji i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

§ 4. 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.

§ 5. 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.

§ 6. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 3) teren wewnętrzny ciągu komunikacyjnego pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem CK;
- 4) teren bocznic kolejowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KKb;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 6) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 7) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem US;
- 8) tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem P;

- 9) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem E;
- 10) tereny infrastruktury technicznej ciepłownictwa, oznaczone na rysunku planu symbolem C;
- 11) tereny infrastruktury technicznej przeznaczone pod inwestycje z zakresu ciepłownictwa lub energetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem E/C;
- 12) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RM;
- 13) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 14) tereny rolnicze z dopuszczeniem zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem R/LS;
- 15) tereny zieleni nieurządzonej o funkcji krajobrazowej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZN;
- 16) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem LS.

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

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

3. 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.

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

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

§ 7. 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.

§ 8. Granica obszaru chronionego krajobrazu "Pojezierze Północnej Suwalszczyzny" jest oznaczeniem graficznym na rysunku planu dotyczącym lokalnych wymagań szczególnych dla inwestowania i zagospodarowania terenu, wynikającym z przepisów odrębnych.

§ 9. 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 ulic Piaskowej i Dąbrówka 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 1:2000, 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 budynku, przy czym linie te nie dotyczą: kondygnacji podziemnej, która jest wysunięta poza obrys kondygnacji naziemnej i w całości znajduje się poniżej poziomu terenu oraz zadaszeń i wiat nad śmietnikami i parkingami;
- 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) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie; do powierzchni terenu biologicznie czynnego nie wlicza się powierzchni dojazdów;
- 19) 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;

20) 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;

21) urządzeniach służących utrzymaniu porządku – należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia i osłony wraz z zielenią izolacyjną.

2. Ustalony wskaźnik dotyczący powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę.

3. Ustalony w planie wskaźnik wysokości należy odnosić do nowej zabudowy, za wyjątkiem realizacji zabudowy w granicy działek, gdzie należy stosować zasadę przyległości, zgodnie z przepisami szczególnymi.

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. Ustalony w planie wskaźnik wysokości nie dotyczy infrastruktury technicznej, słupów, masztów itp. oraz instalacji i urządzeń przemysłowych lub technicznych.

§ 10. 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 – 27,00 m;
- 2) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się zmniejszenie do 6 m frontu działki przeznaczonej na dojazd do dalszej części działki budowlanej, na której przewiduje się lokalizację zabudowy, szerokość tej części działki nie może być mniejsza od 25 m;
- 3) minimalna wielkość działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 1000 m², z uwzględnieniem ustaleń pkt 2;
- 4) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy produkcyjnej i usługowej – 50,00 m;
- 5) minimalna wielkość działek budowlanych dla zabudowy produkcyjnej i usługowej - 2500 m²;
- 6) wskaźniki dotyczące szerokości i wielkości działek nie dotyczą sytuacji wydzielania działek na uzupełnienie działek sąsiednich, celem uzyskania korzystniejszych warunków zabudowy;
- 7) wydzielane działki winny posiadać dostęp do dróg publicznych, przy czym w przypadku dojazdu drogą wewnętrzną jej szerokość nie może być mniejsza od:
 - 6 m dla dojazdu do zabudowy mieszkaniowej,
 - 8 m dla dojazdu do zabudowy usługowej i produkcyjnej.

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.

§ 11. 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 10 osób zatrudnionych w przemyśle,
 - e) 1 miejsce postojowe na 2 pokoje hotelowe, lub zbiorowego zamieszkania,
 - f) 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;
 - 5) dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań technicznych w zakresie komunikacji publicznej, niż określone w planie, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 12. 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) żaluzji zewnętrznych;
 - f) małej architektury, pomostów, urządzeń sportowych i rekreacyjnych, w tym elementów wyciągu narciarskiego wraz z jego stacjami;
 - g) wiat śmietnikowych i zadaszeń nad miejscami postojowymi.
- 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.

Rozdział 2.

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

§ 13. Tereny położone w północno-wschodniej części planu, położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu "Pojezierze Północnej Suwalszczyzny", na terenie którego obowiązują zakazy określone w uchwale nr XII/88/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 26 czerwca 2015 r., poz. 2116.

§ 14. 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.

§ 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, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 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 realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych;
- 2) zakaz tworzenia składowisk wszelkich rodzajów odpadów z zastrzeżeniem wynikającym z ustaleń szczegółowych;
- 3) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 4) zakaz wydobywania kopalin.

Rozdział 3.

USTALENIA DOTYCZĄCE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

§ 17. W granicach terenu objętego planem położony jest obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: teren usług publicznych z zakresu administracji oznaczony na rysunku planu symbolem 10U z obiektami Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Białymstoku;

§ 18. 1. W granicach terenu objętego planem położone są następujące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem 12E z głównym punktem zasilania "Piaskowa" i wychodzącymi z niego liniami elektroenergetycznymi 110 kV;
- 2) teren infrastruktury technicznej ciepłownictwa, oznaczony na rysunku planu symbolem 14C - ciepłownia miejska;
- 3) teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki i ciepłownictwa, oznaczony na rysunku planu symbolem 13E/C, przeznaczony na potrzeby rozbudowy położonych w sąsiedztwie obiektów Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej lub Zakładu Energetycznego;
- 4) pętla komunikacyjną, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KD;
- 5) pas komunikacyjny oznaczony na rysunku planu symbolem 2KKb z bocznicą kolejową do ciepłowni miejskiej;
- 6) droga publiczna w ciągu ulicy Dąbrówka, oznaczona na rysunku planu symbolem 3KD;
- 7) projektowana droga publiczna oznaczona na rysunku planu symbolem 4KD.

2. Wzdłuż linii elektroenergetycznych 110 kV wyznacza się strefę ograniczonego użytkowania, o szerokości 40 m, z zakazem lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

3. Szczegółowe przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania ustalono w rozdziale 6.

Rozdział 4.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZACHOWANIA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

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

Rozdział 5.

USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

§ 20. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb bytowych należy realizować z miejskich sieci wodociągowych - istniejących lub po ich rozbudowie albo z indywidualnych ujęć wód podziemnych;
- 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.

§ 21. 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) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej w projektowanych ulicach dopuszcza się realizację i użytkowanie szczelnych zbiorników na nieczystości;
- 3) zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) kanały sanitarne jak również przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 5) do budowy kanału sanitarnego należy zarezerwować pas terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 6) dopuszcza się lokalizację kanału sanitarnego poza ciągiem komunikacyjnym, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

§ 22. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód 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) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu po spełnieniu warunków określonych w przepisach szczególnych;
- 3) 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 od istniejącej lub

projektowanej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez eksploatatora sieci;

- 4) z terenów 14C, 13E/C, 12E, 11P, 10U, 5KDW, 1KD, części drogi 3KD na odcinku gdzie jej spadek jest w kierunku zachodnim, projektuje się odprowadzenie wód deszczowych do gruntu lub do miejskiej kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ulicy Piaskowej i ulicy bez nazwy położonej wzdłuż zachodniej granicy planu, na warunkach określonych przez eksploatatora sieci; z pozostałych terenów planuje się odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych do jeziora Dąbrówka poprzez projektowaną kanalizację deszczową w ulicy 3KD oraz na terenach 18MN i 19LS lub do gruntu;
- 5) do budowy kanałów deszczowych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 6) dopuszcza się lokalizację kanału deszczowego lub urządzeń z nim związanych poza ciągiem komunikacyjnym, jeżeli jest to uzasadnione technicznie oraz na terenach 18MN i 19LS.

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

- 1) zaopatrzenie w ciepło terenów MN, US, RM przewiduje się z indywidualnych źródeł ciepła spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 2) zaopatrzenie w ciepło terenów C, E, E/C, P, U przewiduje się z miejskiej sieci ciepłowniczej, dopuszcza się indywidualne źródła ciepła spełniające wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 3) dopuszcza się stosowanie źródeł ciepła nie emitujących zanieczyszczeń (energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła) lub źródła ciepła opalane drewnem (lub innymi paliwami odnawialnymi), olejem, gazem;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie z sieci gazowej lub miejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 24. 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;
- 6) należy zapewnić dla każdej z działek budowlanych możliwość przyłączenia działki lub bezpośrednio budynku do sieci gazowej;
- 7) dopuszcza się prowadzenie sieci gazowej w kanałach zbiorowych technologicznych.

§ 25. 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.

§ 26. 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.

§ 27. 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.

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

- 1) realizacje sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;
- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez 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 6.

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 29. 1. Ustala się linie rozgraniczające terenu pętli komunikacyjnej, stanowiącej element drogi publicznej klasy "L" – lokalna, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KD, o powierzchni ok. 0,18 ha.

2. W granicach linii rozgraniczających terenu 1KD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) stanowisko postojowe autobusu miejskiego,
- 3) parkingi dla samochodów osobowych,
- 4) wiatę przystankową,
- 5) chodniki;
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) uzbrojenie techniczne.

3. Dopuszcza się lokalizację obiektów szaletu i kiosku handlowego o wysokości do 3 m i powierzchni zabudowy do 35 m².

§ 30. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas komunikacyjny o szerokości w liniach rozgraniczających 15÷18 m, o powierzchni ok. 0,05 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 2KKb.

2. W granicach pasa komunikacyjnego 2KKb należy zrealizować docelowo:

- 1) tor bocznicy;
- 2) ciąg pieszo-jezdny;

§ 31. 1. Ustala się linie rozgraniczające pas drogi publicznej klasy "L" – lokalna, w ciągu ulicy Dąbrówka, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania od 10,00 do 20,00 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD, o powierzchni ok. 1,86 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;
- 5) drogę rowerową na odcinku do wjazdu na teren wyciągu zlokalizowanego na terenie 16US.

3. Dla ulicy 3KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowania z ulicami 8KDW i 7KDW zwykłe.

§ 32. 1. Ustala się linie rozgraniczające pas drogi publicznej, o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD o powierzchni ok. 0,43 ha.

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

- 1) jezdnie;

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

3. Dla drogi 4KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowania z ulicą Piaskową i projektowaną 7KDW, jako zwykle.

§ 33. 1. Ustala się linie rozgraniczające pas drogi wewnętrznej, o szerokości w liniach rozgraniczających 15÷42 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDW, o powierzchni ok. 0,55 ha.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 5KDW należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) miejsca postojowe;
- 3) plac manewrowy do zawracania;
- 4) chodniki;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 5KDW ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą Piaskową, jako zwykle.

§ 34. 1. Ustala się linie rozgraniczające pas drogi wewnętrznej, o szerokości w liniach rozgraniczających 6÷7 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDW, o powierzchni ok. 0,06 ha.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 6KDW należy zrealizować docelowo:

- 1) ciąg pieszo-jezdny;
- 2) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 3) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 6KDW ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą Piaskową, jako zwykle.

§ 35. 1. Ustala się linie rozgraniczające pas drogi wewnętrznej, o szerokości w liniach rozgraniczających 10÷14 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDW, o powierzchni ok. 0,50 ha.

2. W granicach pasa drogowego 7KDW należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnie;
- 2) plac manewrowy do zawracania;
- 3) chodniki;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne.

3. Dla drogi 7KDW ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) skrzyżowanie z ulicą 3KD, jako zwykle.

§ 36. 1. Ustala się linie rozgraniczające pas drogi wewnętrznej, o szerokości w liniach rozgraniczających 5÷6 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDW, o powierzchni ok. 0,30 ha.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 8KDW należy zrealizować docelowo:

- 1) ciąg pieszo-jezdny;
- 2) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 3) uzbrojenie techniczne.

3. Dla drogi 8KDW ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowania z ulicą 3KD, jako zwykle.

§ 37. 1. Ustala się linie rozgraniczające pas wewnętrznego ciągu komunikacyjnego pieszo-jezdnego, o szerokości w liniach rozgraniczających 7 m, oznaczony na rysunku planu symbolem 9CK, o powierzchni ok. 0,18 ha.

2. W granicach ciągu komunikacyjnego pieszo-jezdnego 9CK należy zrealizować docelowo:

- 1) utwardzoną nawierzchnię pieszo-jezdną;
- 2) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 3) uzbrojenie techniczne;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 38. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren usług publicznych z zakresu administracji oznaczony na rysunku planu symbolem 10U o powierzchni ok. 0,25 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się istniejące obiekty Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Białymstoku.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się lokalizację innych funkcji usługowych nie kolidujących z funkcją podstawową.

4. Nie dopuszcza się funkcji mieszkalnej.

5. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0.

6. Ustala się wysokość zabudowy do 12 m.

§ 39. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem 11P, o powierzchni ok. 11,42 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 11P ustala się funkcję zabudowy produkcyjnej składowej i magazynowej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję rzemieślniczą i administracyjną.

4. Zakazuje się magazynowania i przetwarzania osadów w tym osadów ściekowych oraz wszelkich odpadów za wyjątkiem tymczasowego magazynowania odpadów wytwarzanych w miejscu działalności prowadzonej na tym terenie, z zastrzeżeniem ustaleń ustępu 5 i 6.

5. Dopuszcza się wykorzystanie odpadów obojętnych do rekultywacji terenów po wyrobiskowych.

6. Dopuszcza się lokalizację zakładów prowadzących działalność z zakresu recyklingu lub odzysku metali i związków metali lub innych materiałów nieorganicznych za wyjątkiem metali i materiałów zaliczanych do odpadów niebezpiecznych.

7. Dopuszcza się lokalizację składów opałowców.

8. Dopuszcza się lokalizowanie elektrowni słonecznych i ogniw fotowoltanicznych.
9. Zakazuje się lokalizowania biogazowni.
10. Zakazuje się realizacji funkcji mieszkaniowej.
11. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0.
12. Ustala się następujące warunki zabudowy:
 - 1) architektura obiektów współczesna bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych;
 - 2) gabaryty projektowanych obiektów powinny wynikać z technologii produkcji lub wykonywanych usług, przy czym wysokość obiektu liczona od poziomu terenu do górnego poziomu najwyższego elementu zamontowanego na budynku, nie wynikająca z potrzeb technologicznych nie może przekroczyć 16 m;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna min 10% powierzchni działki.

§ 40. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki powierzchni ok. 2,60 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 12E.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się istniejącą Stację 110/20kV „Piaskowa”, zasilającą głównie odbiorców z terenu wschodniej części Suwałk wraz z wyprowadzonymi z niej napowietrznymi liniami wysokiego napięcia, pozostałe urządzenia elektroenergetyczne oraz obiekty administracyjne Polskiej Grupy Energetycznej Dystrybucja S.A. z/s w Lublinie, Oddział Białystok, Rejon Energetyczny Suwałki.

3. Adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu z możliwością wymiany, przebudowy lub rozbudowy istniejących oraz budowy nowych obiektów kubaturowych i infrastruktury elektroenergetycznej.

4. Należy stosować rozwiązania techniczne, architektoniczne i materiałowe wynikające z potrzeb technologicznych.

5. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0.

§ 41. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki i ciepłownictwa, oznaczony na rysunku planu symbolem 13E/C, o powierzchni ok. 8,77 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 13E/C ustala się lokalizację nowych obiektów realizowanych w ramach rozbudowy instalacji Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej lub Zakładu Energetycznego wraz z towarzyszącymi im placami składowymi, do magazynowania paliw, sorbentów do instalacji oczyszczania spalin i produktów spalania i innych obiektów uzupełniających funkcję podstawową.

3. Zakazuje się realizacji funkcji mieszkaniowej.

4. Dopuszcza się wykorzystanie odpadów innych niż niebezpieczne do wypełniania terenów niekorzystnie przekształconych (takich jak zapadliska, nieeksploatowane odkrywkowe wyrobiska lub wyeksploatowane części tych wyrobisk) przy spełnieniu warunków określonych w przepisach szczególnych.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) należy stosować rozwiązania techniczne, architektoniczne i materiałowe wynikające z potrzeb technologicznych;
- 2) ustala się maksymalną wysokość obiektów administracyjnych, socjalnych, pomocniczych i gospodarczych do 16,0 m oraz obiektów i urządzeń technologicznych do 50 m;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,2.

§ 42. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren infrastruktury technicznej ciepłownictwa, oznaczony na rysunku planu symbolem 14C, o powierzchni ok. 10,35 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego dla terenu 14C ustala się funkcję ciepłowni miejskiej w Suwałkach.

3. Zakazuje się realizacji funkcji mieszkaniowej.

4. Adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu z możliwością wymiany, przebudowy lub rozbudowy istniejących obiektów kubaturowych i infrastruktury energetycznej oraz budowy nowej.

5. Należy stosować rozwiązania techniczne, architektoniczne i materiałowe wynikające z potrzeb technologicznych.

6. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,2.

7. Powierzchnia biologicznie czynna minimum 10%.

8. Ustala się maksymalną wysokość obiektów administracyjnych, socjalnych, pomocniczych i gospodarczych do 16,0 m oraz obiektów i urządzeń technologicznych do 125 m; budowa obiektów o wysokości powyżej 50 m wymaga uzgodnienia z Urzędem Lotnictwa Cywilnego.

9. Dopuszcza się wykorzystanie odpadów innych niż niebezpieczne do wypełniania terenów niekorzystnie przekształconych (takich jak zapadliska, nieeksploatowane odkrywkowe wyrobiska lub wyeksploatowane części tych wyrobisk) przy spełnieniu warunków określonych w przepisach szczególnych.

§ 43. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami: 15R o powierzchni ok. 0,40 ha, 21R o powierzchni ok. 1,43 ha i 27R o powierzchni ok. 6,11 ha.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego ustala się na terenach R funkcję rolniczą.

3. Dla terenów R ustala się zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej i rolniczej, wiat, budynków rekreacyjnych, garażowych, gospodarczych w tym związanych z produkcją rolniczą.

§ 44. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren usług sportu i rekreacji o powierzchni ok. 7,36 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 16US.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego dla terenu 16US ustala się funkcję sportowo-rekreacyjną - wyciąg narciarski oraz stacja wodna.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego dla terenu 16US ustala się funkcję gastronomiczną i pensjonatową.

4. Dopuszcza się realizację budynków pomocniczych, w tym mieszkalnych, gospodarczych, garażowych i rekreacyjnych.

5. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,3.

6. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu do 10%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna minimum 60% powierzchni działki;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 10,00 m od linii rozgraniczającej dogi; 24,00÷60,00 m od linii brzegowej jeziora Dąbrówka;
- 4) dach dwu lub wielospadowy;
- 5) kąt nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
- 6) dopuszcza się mniejsze nachylenie połaci dachowych oraz dachy płaskie na lukarnach, gankach i garażach wbudowanych w bryłę budynków o funkcjach podstawowych oraz na wiatkach, garażach, zadaszeniach wejść i tarasów.
- 7) wysokość kalenicy głównej do 9,00 m;

- 8) pokrycie dachowe z blachy powlekanej lub dachówki ceramicznej w odcieniach czerwieni, brązów lub grafitu;
- 9) zakaz stosowania blach niepowlekanych;
- 10) dopuszcza się zastosowanie lukarn poniżej kalenicy głównej budynku.

§ 45. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny lasów, oznaczone symbolami: 17LS o powierzchni ok. 1,35 ha, 19LS o powierzchni ok. 8,37 ha, 21LS o powierzchni ok. 0,09 ha i 22LS o powierzchni ok. 0,07 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego utrzymuje się istniejące tereny leśne, jako obszary spełniające funkcję przyrodniczo – siedliskową i krajobrazową.

3. W granicach terenów 17LS i 19LS dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej odprowadzającej do jeziora Dąbrówka wody deszczowe i roztopowe z kanalizacji deszczowej w ulicy 3KD.

4. Dla terenów wymienionych w ust. 1. ustala się:

- 1) zakaz zabudowy, za wyjątkiem budowli i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz utrzymania zieleni, prowadzenia prac pielęgnacyjnych istniejącego drzewostanu i uzupełnianie gatunkami rodzimymi.

§ 46. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 18MN, o powierzchni ok. 2,86 ha, 23MN, o powierzchni ok. 0,87 ha, 24MN, o powierzchni ok. 3,15 ha, 25MN, o powierzchni ok. 6,87 ha, 26MN, o powierzchni ok. 0,59 ha, 28MN, o powierzchni ok. 0,50 ha i 29MN, o powierzchni ok. 1,67 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów wymienionych w ustępie 1 przewiduje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych wbudowanych w obiekty mieszkalne.

4. W granicach terenu 18MN dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej odprowadzającej do jeziora Dąbrówka wody deszczowe i roztopowe z kanalizacji deszczowej w ulicy 3KD.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przy podziale terenu na działki budowlane, należy zachować zasady ustalone w § 9 niniejszej uchwały i określone na rysunku planu;
- 2) linie zabudowy nieprzekraczalne, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 5,00÷10,00 m od linii rozgraniczających dróg; 50,00 m od linii brzegowej jeziora Dąbrówka;
- 3) powierzchnia zabudowy, na każdej wydzielonej działce budowlanej nie może być większa niż 25% powierzchni tej działki;
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego powinna zajmować nie mniej niż 60% powierzchni działki;
- 5) dopuszcza się realizację garaży na samochody osobowe, budynków gospodarczych oraz obiektów rekreacyjnych;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie altan ogrodowych, wiat o powierzchni zabudowy do 35 m² i wysokości do 4,5 m;
- 7) ogrodzenia o maksymalnej wysokości do 1,8 m, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupków;
- 8) nakazuje się wydzielenie w granicach działek miejsc z dostępem do drogi, przeznaczonych na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;

9) obsługę komunikacyjną terenów przewiduje się z projektowanych ulic lokalnych i dojazdowych.

6. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy z użytkowym poddaszem ustala się na 9,00 m do kalenicy, górnej krawędzi elewacji lub attyki;
- 2) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych do 0,60 m powyżej poziomu przyległego terenu;
- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45° lub płaskie;
- 4) pokrycie dachów wysokich dachówką lub materiałem dachówko podobnym, w tym blachy płaskiej w odcieniach czerwieni, brązów lub grafitu;
- 5) współczynnik intensywności zabudowy od 0,06 do 0,45.

§ 47. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren niepublicznej zieleni nieurządzonej o funkcji krajobrazowej o powierzchni ok. 1,15 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 27ZN.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach wymienionych w ustępie 1 przewiduje się utrzymanie terenów rolniczych.

3. Dopuszcza się zadrzewienie terenu na cele zieleni przydomowej, rekreacyjnej, wyposażenie w terenowe urządzenia służące do wypoczynku i rekreacji, w tym altany, wiaty i budynki rekreacyjne o powierzchni zabudowy do 35 m² i wysokości do 3,5 m.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość realizacji ścieżek i ciągów spacerowych oraz terenowych urządzeń rekreacyjnych i wypoczynkowych.

5. Zakazuje się budowy obiektów kubaturowych z wyjątkiem obiektów, o których mowa w ust. 3.

6. Zakazuje się wykonywania prac ziemnych, naruszających naturalne ukształtowanie terenu.

§ 48. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy zagrodowej o powierzchni ok. 0,79 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 30RM.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 30RM przewiduje funkcjonowanie zabudowy zagrodowej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych wbudowanych w obiekty mieszkalne lub z wykorzystaniem adaptowanych istniejących budynków gospodarczych, w tym o funkcji pensjonatowej lub agroturystyki.

4. Dopuszcza się przebudowy i remonty budynków istniejących w celu poprawy funkcjonalności oraz stanu technicznego i estetyki oraz budowę nowych obiektów.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 5,00 m od linii rozgraniczających ulicy Dąbrówka;
- 2) powierzchnia zabudowy do 10% powierzchni działki;
- 3) ustala się współczynnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5.
- 4) maksymalną wysokość zabudowy z użytkowym poddaszem ustala się na 9,00 m do kalenicy, górnej krawędzi elewacji lub attyki;
- 5) ogrodzenia o wysokości do 1,8 m, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupków;
- 6) nakazuje się wydzielenie w granicach działek miejsc z dostępem do drogi, przeznaczonych na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 7) adaptuje się istniejące rozwiązania przestrzenne i architektoniczne;

8) w przypadku rozbudowy obiektów mieszkalnych obowiązują standardy i zasady określone dla sąsiednich działek zabudowy mieszkalno- usługowej;

9) zakazuje się realizacji obiektów inwentarskich o obsadzie powyżej 20DPJ.

§ 49. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny rolnicze z dopuszczeniem zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolami: 31R/LS o powierzchni ok. 21,11 ha i 32R/LS o powierzchni ok. 0,50 ha.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego ustala się na terenach 31R/LS i 32R/LS funkcję rolniczą.

3. W ramach przeznaczenia dopuszczalnego ustala się na terenach 31R/LS i 32R/LS funkcję leśną.

4. Dla terenów 31R/LS i 32R/LS ustala się zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej i rolniczej, wiat, budynków rekreacyjnych, garażowych, gospodarczych w tym związanych z produkcją rolniczą.

Rozdział 7. USTALENIA KOŃCOWE

§ 50. . 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 w wysokości 5% (słownie pięć procent) dla terenów komunikacji publicznej oraz 30% (słownie: trzydzieści procent) dla pozostałych terenów.

§ 51. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

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

