

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części rejonu

Krzywólka w Suwałkach

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 i poz. 2232) oraz art. 15 ust. 2, 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. 2232), w związku uchwałą Nr XXXVIII/490/2017 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części rejonu Krzywólka w Suwałkach** – Rada Miejska uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu że plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Suwałki”, uchwalonego uchwałą Nr XX/232/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r, uchwała się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części rejonu Krzywólka w Suwałkach**.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały, o powierzchni ok. 156 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. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

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

§ 4. 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;

- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) 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 terenów biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) 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.

§ 5. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkalno - usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym MNU;
- 3) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym R;
- 4) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym RM;
- 5) tereny rolnicze, wskazane do kształtowania zieleni krajobrazowej i ciągów ekologicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym R-ZN;
- 6) tereny dróg publicznych - zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym KDZ;
- 7) teren głównej drogi rowerowej o znaczeniu rekreacyjnym, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym CK;
- 8) teren, dla którego wydana została przez inne, niż organy gminy, organy administracji publicznej, decyzja dotycząca realizacji inwestycji celu publicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym ICP.

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

- 1) granice terenu objętego planem;
- 2) granice administracyjne miasta, stanowiące na fragmencie granice terenu objętego planem;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oraz oznaczenia tych terenów;

- 4) rodzaj podstawowego przeznaczenia terenu oznaczony symbolem literowo - cyfrowym;
- 5) klasyfikacja techniczno - funkcjonalna terenów komunikacji publicznej;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

- 1) treść mapy zasadniczej;
- 2) linie wymiarowe;
- 3) powierzchnie poszczególnych terenów;
- 4) orientacyjna lokalizacja stanowiska archeologicznego.

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

- 1) linie elektroenergetyczne 110kV z pasami ograniczonego użytkowania;
- 2) radiolinia RTCN Suwałki/Krzemieniucha - SLR Kamień z pasem ochronnym ;
- 3) strefa odległości równej lub mniejszej od dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej.

§ 7. 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 (słupów energetycznych, masztów, wież itp.), budowli oraz instalacji technicznych;
- 6) linii zabudowy 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 której nie mogą przekroczyć kondygnacje nadziemne budynku; 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 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,
 - rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, przy zachowaniu wymagań określonych w przepisach szczególnych;
- 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 północnej części rejonu Krzywólka 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 dojsć 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, dopuszczone w ustaleniach planu;
 - 15) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje lub przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
 - 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 w sposób określony w ustaleniach 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 powierzchnię 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;
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 ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§ 8. 1. Na terenach, o których mowa w § 5, ustala się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki ich dopuszczenia.

2. Tereny, o których mowa w § 5, 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 podanych w ustaleniach szczegółowych.

3. 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.

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

§ 9. Zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustalone w planie wskaźniki powierzchni zabudowy należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę.
- 2) ustalone w planie wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę.
- 3) ustaloną 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.
- 4) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej 600 m,
 - b) w zabudowie zagrodowej - 1000 m;
- 5) Minimalna szerokość działki budowlanej:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej - 18,0 m,

- b) w zabudowie zagrodowej - 20,0 m;
- 6) zasady zagospodarowania działki - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5;
- 7) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) lokalizacja budynków i budowli w wyznaczonych liniach zabudowy - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
 - b) wysokość budynków i budowli - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
 - c) geometria i wysokość dachów - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
 - d) dla budynków dobudowywanych do budynków istniejących dopuszcza się dostosowanie ich geometrii dachu do dachu budynku istniejącego, poprzez zastosowanie tego samego nachylenia połaci,
 - e) dopuszcza się w przypadku rozbudowy lub przebudowy budynku, która obejmuje wykonanie nowej konstrukcji dachowej, inną geometrię dachu, jeżeli nie jest możliwe lub zasadne zastosowanie geometrii dachu określonej w ustaleniach rozdziału 5,
 - f) w przypadku przebudowy oraz rozbudowy części dachu, dopuszcza się odstępstwo od parametru kąta nachylenia połaci dachu, określonego w rozdziale 5, zachowując jako nadrzędny parametr wysokość budynku i symetryczny układ połaci dachowych,
 - g) należy utrzymać kolorystykę budynków w barwach pastelowych: żółcienie, szarości, ugry, z wyłączeniem odcieni czerwieni i fioletów, w szczególności odcieni niebieskich,
 - h) w przypadku stosowania na elewacjach okładzin ceramicznych, należy używać okładzin w kolorze żółci, czerwieni, ugry i szarości,
 - i) zakazuje się stosowania na elewacjach elementów winylowych, blaszanych (za wyjątkiem parapetów i rynien spustowych) oraz prefabrykowanego detalu typu tralki, czy figury,
 - j) dopuszcza się stosowanie rolet i krat składanych lub zwijanych, zabezpieczających otwory okienne i drzwiowe,
 - k) nakazuje się stosować pokrycia dachowe z materiałów pokryciowych w kolorze utlenionej miedzi, zieleni, czerwieni, brązu lub grafitu,
 - l) zakazuje się stosowania pokryć dachowych ocynkowanych niepowlekanych,
 - m) dopuszcza się montaż paneli słonecznych;
- 8) ogrodzenia działek:
 - a) ażurowe, o prześwitach stanowiących w ramach jednego przęsła co najmniej 50% jego powierzchni,
 - b) dopuszcza się ogrodzenia z muru pełnego na odcinku nie dłuższym niż 3,0 m, w celu przesłonięcia części gospodarczych działek,
 - c) maksymalna wysokość ogrodzeń - do 1,8 m,
 - d) zakaz stosowania ogrodzeń z płyt betonowych, blach perforowanych, falistych i innych,
 - e) obowiązek lokalizowania ogrodzeń frontowych w liniach rozgraniczających terenów dróg, z dopuszczeniem lokalnych wycofań w rejonach wjazdów na działki budowlane.

§ 10. Zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na obszarze objętym planem:
 - a) 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,

- b) 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,
- c) ustala się zasady i warunki podziałów geodezyjnych i łączeń nieruchomości, dokonywanych w celu uzyskania działek o parametrach zgodnych z ustaleniami planu, na terenach przeznaczonych pod zabudowę,
- d) 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,
- e) nie zachodzą przesłanki do określenia warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych,
- f) na podstawie przepisów odrębnych ustala się pas ograniczonego użytkowania terenu wzdłuż linii elektroenergetycznych WN-110kV o szerokości:
 - 40,0 m dla linii jednotorowej,
 - 45,0 m dla linii dwutorowej;
- g) na podstawie przepisów odrębnych ustala się pas ograniczonego użytkowania terenu wzdłuż radiolinii RTCN Suwałki/Krzemieniucha - SLR Kamień o szerokości 60,0 m, w którym dopuszcza się zabudowę nie wyższą niż 30,0 m,
- h) na podstawie przepisów odrębnych ustala się strefę ograniczonego użytkowania terenu, obejmującą obszar położony w odległości równej lub mniejszej od dziesięciokrotności wysokości istniejącej na terenie Gminy Suwałki elektrowni wiatrowej (~1500,0m) - zgodnie z rysunkiem planu.

§ 11. 1. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych - na obszarze objętym planem nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji podanej w § 7. ust. 1. pkt. 13.

2. Inwestycjami celu publicznego na obszarze objętym planem są:

- 1) system komunikacji, na który składają się tereny oznaczone w planie symbolami: 1ICP, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ i 5CK;
- 2) infrastruktura techniczna na którą składają się urządzenia i przewody przesyłowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Zasady realizacji nośników reklamowych:

- 1) zakazuje się umieszczania reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych, w miejscach ograniczających widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego, ;
- 2) zakazuje się umieszczania reklam w odległości mniejszej niż 40,0 m od krawędzi jezdni drogi ekspresowej (w tym dodatkowej jezdni), oznaczonej na rysunku planu symbolem 1ICP, dla której obowiązuje decyzja Wojewody Podlaskiego Nr 2/2017 z dnia 27 stycznia 2017 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie obwodnicy Suwałk, uprawomocniona w dniu 26 października 2017 r. - obwieszczenie DLI.2.6621.12.2017.MZ.21 Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 26 października 2017 r.;
- 3) zakazuje się umieszczania reklam na dachach budynków;
- 4) zakazuje się wieszania i malowania reklam na ogrodzeniach;
- 5) reklamy instalowane na elewacjach budynków nie mogą zajmować więcej niż 25% elewacji budynku;
- 6) nakazuje się wykonanie projektów reklam i szyldów obejmujących całą elewację, na której będą montowane.

Rozdział 3.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

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

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem, w konturze oznaczonym symbolem 23R-ZN, występuje udokumentowane stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków - prawdopodobnie obozowisko z okresu mezolitu na obszarze 16-84 (12/4).

2. W obrębie udokumentowanego stanowiska archeologicznego ustala się nakaz prowadzenia wszelkich prac ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 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

§ 16. System komunikacji:

- 1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ICP, obowiązuje decyzja Wojewody Podlaskiego Nr 2/2017 z dnia 27 stycznia 2017 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie obwodnicy Suwałk, uprawomocniona w dniu 26 października 2017 r. - obwieszczenie DLI.2.6621.12.2017.MZ.21 Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 26 października 2017 r.;
- 2) na terenie objętym planem ustala się obsługę komunikacyjną w oparciu o drogi niższej kategorii niż droga krajowa (obwodnica Suwałk), którymi są:
 - a) droga publiczna klasy "Z" - zbiorcza w ciągu drogi powiatowej Nr 1142B w kierunku Białej Wody, oznaczona symbolem 2KDZ,
 - b) projektowane drogi publiczne klasy "Z" - zbiorcze, będące kontynuacją ulicy Armii Krajowej, oznaczone symbolami 3KDZ i 4KDZ,
 - c) istniejąca droga gruntowa, stanowiąca fragment głównej drogi rowerowej o znaczeniu rekreacyjnym, oznaczona symbolem 5CK;
- 3) ustala się zasady zapewnienia miejsc postojowych na terenach wyznaczonych pod zabudowę w ilości stosownej do potrzeb obsługi istniejących i projektowanych obiektów, lecz nie mniej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych dla budynku mieszkalnego na działce zabudowy jednorodzinnej lub zagrodowej,
 - b) 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 30m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego, w tym, zgodnie z przepisami odrębnymi, miejsca dla osób niepełnosprawnych i rowerów;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań technicznych w zakresie komunikacji publicznej, niż określone w planie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszcza się etapowanie infrastruktury drogowej w sposób zgodny z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi miasta.

§ 17. System 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 oraz w oparciu o warunki techniczne i przepisy szczególne;
- 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 ustaleniach niniejszego planu;
- 8) sieci, jako inwestycje celu publicznego należy chronić przed zabudową, przełożeniem sieci, kolizją 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.

§ 18. System zaopatrzenia w wodę:

- 1) jako rozwiązanie docelowe dla nowych terenów inwestycyjnych należy przyjąć zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej; dla realizacji tego celu należy rozbudować istniejącą sieć wodociągową poza obszarem objętym planem dostosowując ją do zwiększonego zapotrzebowania na wodę, a następnie zaprojektować i wybudować sieć wodociągowa w projektowanych ulicach;
- 2) do czasu realizacji miejskich sieci wodociągowych zaopatrzenie w wodę realizować z indywidualnych ujęć wody;
- 3) pobór wody do celów przeciwpożarowych - z własnych ujęć wody lub zbiorników budowanych przez inwestorów; dopuszcza się pobór wody z sieci miejskiej po jej wybudowaniu, na zasadach określonych w przepisach szczególnych;
- 4) do budowy sieci wodociągowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 5) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej poza ciągiem komunikacyjnym, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

§ 19. System odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) jako rozwiązanie docelowe dla nowych terenów inwestycyjnych należy przyjąć odprowadzanie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej; dla realizacji tego celu należy rozbudować istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej poza obszarem objętym planem dostosowując ją do

zwiększonego obciążenia ściekami, a następnie zaprojektować i wybudować miejską sieć kanalizacji sanitarnej w projektowanych ulicach;

- 2) do czasu realizacji niezbędnej miejskiej kanalizacji sanitarnej w ulicach, ścieki sanitarne należy odprowadzać do 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.

§ 20. System odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe z dróg publicznych o przekroju ulicznym należy odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej po jej zaprojektowaniu i wybudowaniu, z pozostałych dróg - do rowów przydrożnych; w przypadku braku możliwości odprowadzania wód do kanalizacji miejskiej, dopuszcza się odprowadzenie ich do gruntu po spełnieniu warunków określonych w przepisach szczególnych;
- 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;
- 3) do odprowadzenia wód deszczowych i roztopowych z dróg o przekroju ulicznym należy zaprojektować i wybudować kanalizację deszczową w ulicy 2KDZ z odprowadzeniem wód do rzeki Czarnej Hańczy zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;

§ 21. System zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się utrzymanie istniejącego sposobu ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła dla istniejącej zabudowy;
- 2) dla nowej zabudowy przyjmuje się jako rozwiązanie podstawowe zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, dopuszcza się zaopatrzenie z sieci c.o. lub gazowej.

§ 22. System 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) dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe powinny być lokalizowane w linii ogrodzeń i otwierane na zewnątrz ogrodzenia, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu.

§ 23. System 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.

§ 24. System zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) adaptuje się istniejące w granicach planu urządzenia elektroenergetyczne:
 - a) linia 110kV relacji "Hańcza" - "Sejny",
 - b) linia dwutorowa 110kV relacji "Hańcza" - „Suwałki”, "Hańcza" - "Reja”,
 - c) linia 110kV relacji "Hańcza" - "Filipów",
 - d) linia 110kV relacji "Hańcza" - "Olecko",
 - e) stacje transformatorowe 20/0,4kV,
 - f) linie 20kV,
 - g) linie niskiego napięcia;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną projektowanych terenów budowlanych należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane:
 - a) stacje transformatorowe 20/0,4kV,
 - b) linie 20kV zasilające ww. stacje transformatorowe 20/0,4kV,
 - c) linie niskiego napięcia;
- 3) dla linii 110kV ustala się pasy o ograniczonym użytkowaniu, o szerokości:
 - a) 40,0 m dla linii jednorodnych,
 - b) 45,0 m dla linii dwutorowych;
- 4) ustala się, że nowe stacje transformatorowe realizowane będą w miarę przyrostu zapotrzebowania na energię elektryczną w rejonie koncentracji tego przyrostu, przy czym inne lokalizacje stacji mogą być wydawane bez konieczności zmiany niniejszego planu;
- 5) ustala się, że nowe linie elektroenergetyczne SN i nn budowane będą jako kablowe, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się również budowę linii napowietrznych;
- 6) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową należy przebudować;
- 7) oświetlenie terenów publicznych należy realizować liniami kablowymi na słupach ulicznych;
- 8) zakaz realizacji elektrowni wiatrowych.

§ 25. System obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne;
- 2) sieci telefoniczne realizować w oparciu o linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne;
- 3) sieci telefoniczne kolidujące z projektowaną zabudową należy przebudować;
- 4) przy realizacji ustaleń planu należy zachować od istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej podziemnej i naziemnej odległości zgodne z obowiązującymi normami;
- 5) ustala się, że nowe uzbrojenie terenu w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej realizowane będzie w miarę przyrostu zapotrzebowania na usługi telefoniczne.

Rozdział 5.

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 26. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ICP, o powierzchni ok. 19,61 ha obowiązuje prawomocna decyzja Wojewody Podlaskiego Nr 2/2017 z dnia 27 stycznia 2017 r., o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie obwodnicy Suwałk - obwieszczenie DLI.2.6621.12.2017.MZ.21 Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 26 października 2017 r.

§ 27. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2KDZ, o powierzchni ok. 2,20 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy "Z" - zbiorcza w ciągu drogi powiatowej Nr 1142B w kierunku Białej Wody,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających,
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 20,0 m,
 - b) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
 - c) obustronne chodniki wzdłuż terenów przeznaczonych pod zabudowę,
 - d) droga rowerowa,
 - e) skrzyżowanie z 3KDZ i 4KDZ jako zwykłe,
 - f) wjazdy na tereny przyległe,
 - g) oświetlenie;
- 4) zakazy:
 - a) realizacja elementów związanych z zabudową na terenach sąsiadujących z pasem drogowym 2KDZ takich, jak: podjazdy i zjazdy do garaży podziemnych, schody do budynków, w tym do piwnic, pochylnie,
 - b) realizacja obiektów tymczasowych.

§ 28. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3KDZ, o powierzchni ok. 1,59 ha i 4KDZ, o powierzchni ok. 0,88 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - drogi publiczne klasy "Z" - zbiorcze,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających,
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 20,0 m,
 - b) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
 - c) skrzyżowanie z 2KDZ jako zwykłe,
 - d) wjazdy na tereny przyległe;
- 4) zakazy:
 - a) realizacja elementów związanych z zabudową na terenach sąsiadujących z pasem drogowym 3KDZ takich, jak: podjazdy i zjazdy do garaży podziemnych, schody do budynków, w tym do piwnic, pochylnie,
 - b) realizacja obiektów tymczasowych.

§ 29. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 5CK, o powierzchni ok. 0,12 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - główna droga rowerowa o znaczeniu rekreacyjnym;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- dojazd do pól i zabudowy rolniczej;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających - ok. 4,0 m,

b) nawierzchnia gruntowa utwardzona,

c) wjazdy na tereny przyległe;

4) zakazy:

a) realizacji elementów związanych z zabudową na terenach sąsiadujących z pasem drogowym 5CK takich, jak: podjazdy i zjazdy do garaży podziemnych, schody do budynków, w tym do piwnic, pochylnie,

b) realizacji obiektów tymczasowych.

§ 30. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami 7MNU o powierzchni ok. 2,30 ha i 8MNU o powierzchni ok. 0,95 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami,

c) zabudowa usługowa,

d) obiekty, sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej,

e) obiekty małej architektury,

f) uzbrojenie terenu;

3) zasady zagospodarowania działki:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - 7,0 m od południowej granicy planu oraz od terenu drogi rowerowej 5KDD,

b) zapewnienie i realizacja miejsc postojowych - zgodnie z przepisami § 16 pkt. 3 niniejszej uchwały,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy dla przeznaczenia podstawowego oraz dla przeznaczenia dopuszczalnego - 30%,

d) intensywność zabudowy dla przeznaczenia podstawowego oraz dla przeznaczenia dopuszczalnego - od 0,01 do 0,5,

e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego dla przeznaczenia podstawowego oraz dla przeznaczenia dopuszczalnego - 35%;

f) minimalna szerokość frontu działki dla przeznaczenia podstawowego oraz dla przeznaczenia dopuszczalnego - 18,0 m;

g) minimalna powierzchnia działki:

- dla przeznaczenia podstawowego 600 m²,

- dla przeznaczenia dopuszczalnego - 1000 m²;

4) zasady kształtowania zabudowy w ramach przeznaczenia podstawowego:

a) budynki mieszkalne:

- maksymalna wysokość od poziomu terenu do kalenicy lub do górnej krawędzi elewacji nie przekroczy 9,0 m,

- geometria dachu - nie ustala się, przy dachach wysokich obowiązuje symetryczny układ połaci i ich nachylenie do 45°, dopuszczenie stosowania lukarn i okien połaciowych,

b) budynki gospodarcze i garaże:

- maksymalna wysokość do 6,0 m;
- geometria dachu - nie ustala się, za wyjątkiem budynków lokalizowanych w granicy działek. gdzie przy dachu jednospadowym - nachylenie połaci do 30°, przy dwuspadowym - symetryczny układ połaci dachowych, jednolity kąt nachylenia połaci do 35°;

c) obiekty małej architektury:

- maksymalna wysokość - 3,5 m,
- geometria dachu - nie określa się;

d) budynki istniejące - dopuszczenie wymiany, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, zgodnie z zasadami określonymi w pkt. 4 lit. a ÷ c;

e) dopuszcza się budowę budynków na granicy z działką sąsiednią przy szerokości działki poniżej 16,0 m;

5) zasady kształtowania zabudowy w ramach przeznaczenia dopuszczalnego:

a) budynki usługowe:

- maksymalna wysokość od poziomu terenu do kalenicy lub do górnej krawędzi elewacji nie przekroczy 9,0 m,
- geometria dachu - nie ustala się, przy dachach wysokich obowiązuje symetryczny układ połaci i ich nachylenie do 45°, dopuszczenie stosowania lukarn i okien połaciowych;

b) garaże, budynki gospodarcze i inne pomocnicze:

- maksymalna wysokość do 6,0 m,
- geometria dachu - nie ustala się, za wyjątkiem budynków lokalizowanych w granicy działek. gdzie przy dachu jednospadowym - nachylenie połaci do 30°, przy dwuspadowym - symetryczny układ połaci dachowych, jednolity kąt nachylenia połaci do 35°;

6) zakazy:

a) realizowania nowych siedlisk rolniczych w ramach przeznaczenia dopuszczalnego,

b) prowadzenia, w istniejących siedliskach hodowli, której maksymalna sumaryczna wielkość jednostek przeliczeniowych przekracza 15DJP.

§ 31. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 9MN o powierzchni ok. 0,45 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) garaże, budynki gospodarcze oraz inne związane z funkcją mieszkalną,
- b) obiekty, sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) obiekty małej architektury;

3) zasady zagospodarowania działki:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy - 7,0 m od terenów komunikacji publicznej,
- b) zapewnienie i realizacja miejsc postojowych - zgodnie z przepisami § 16 pkt. 3 niniejszej uchwały,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
- d) intensywność zabudowy - od 0,01 do 0,5,

- e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 35%;
 - f) minimalna szerokość frontu działki - 18,0 m;
 - g) minimalna powierzchnia działki - 600 m²,
- 4) zasady kształtowania zabudowy :
- a) budynki mieszkalne:
 - maksymalna wysokość od poziomu terenu do kalenicy lub do górnej krawędzi elewacji nie przekroczy 9,0 m,
 - geometria dachu - nie ustala się, przy dachach wysokich obowiązuje symetryczny układ połaci i ich nachylenie do 45°, dopuszczenie stosowania lukarn i okien połaciowych,
 - b) garaże, budynki gospodarcze oraz inne związane z funkcją mieszkalną:
 - maksymalna wysokość do 6,0 m;
 - geometria dachu - nie ustala się, za wyjątkiem budynków lokalizowanych w granicy działek. gdzie przy dachu jednospadowym - nachylenie połaci do 30°, przy dwuspadowym - symetryczny układ połaci dachowych, jednolity kąt nachylenia połaci do 35°;
 - c) obiekty małej architektury:
 - maksymalna wysokość - 3,5 m,
 - geometria dachu - nie ustala się;
 - d) budynki istniejące - dopuszczenie wymiany, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, zgodnie z zasadami określonymi w pkt. 4 lit. a ÷ c;
 - e) dopuszcza się budowę nowych budynków na granicy z działką sąsiednią przy szerokości działki poniżej 16,0 m;
- 5) ograniczenia - na podstawie przepisów odrębnych ustala się pas ograniczonego użytkowania terenu wzdłuż radiolinii RTCN Suwałki/Krzemieniucha - SLR Kamień o szerokości 60,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, w którym dopuszcza się zabudowę nie wyższą niż 30,0 m.

§ 32. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami 6RM o powierzchni ok. 0,51 ha i 10RM o powierzchni ok. 0,65 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa,
 - c) obiekty, sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) obiekty małej architektury;
- 3) zasady zagospodarowania działki:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - 10,0 m od terenów komunikacji publicznej,
 - b) zapewnienie i realizacja miejsc postojowych - zgodnie z przepisami § 16 pkt. 3 niniejszej uchwały,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - d) intensywność zabudowy - od 0,01 do 0,5,
 - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego:
 - dla przeznaczenia podstawowego - 40%,
 - dla przeznaczenia dopuszczalnego - 35%;

- f) minimalna szerokość frontu działki:
- dla przeznaczenia podstawowego - 20,0 m,
 - dla przeznaczenia dopuszczalnego - 18,0 m;
- g) minimalna powierzchnia działki:
- dla przeznaczenia podstawowego - zależna od prowadzonej działalności rolniczej, lecz nie mniej niż 1000 m²,
 - dla przeznaczenia dopuszczalnego - 600 m²;
- 4) zasady kształtowania zabudowy w ramach przeznaczenia podstawowego:
- a) budynki mieszkalne:
- maksymalna wysokość od poziomu terenu do kalenicy lub do górnej krawędzi elewacji nie przekroczy 9,0 m,
 - geometria dachu - nie ustala się, przy dachach wysokich obowiązuje symetryczny układ połaci i ich nachylenie do 45°, dopuszczenie stosowania lukarn i okien połaciowych,
- b) budynki i budowle związane z produkcją prowadzoną w gospodarstwie rolniczym:
- powierzchnia budynków i budowli - powinna wynikać z potrzeb prowadzonego gospodarstwa rolnego i technologii produkcji rolnej,
 - wysokość budynków i budowli od poziomu terenu do kalenicy lub do górnej krawędzi elewacji - powinna wynikać z potrzeb prowadzonego gospodarstwa rolnego i technologii produkcji rolnej, lecz nie wyżej niż 12,0 m, za wyjątkiem instalacji technicznych towarzyszących prowadzonej działalności rolniczej, których wysokość ogranicza się do 16,0 m,
 - geometria dachu - nie określa się;
- c) budynki inne, w tym garaże i budynki gospodarcze:
- maksymalna wysokość do 6,0 m;
 - geometria dachu - nie ustala się, za wyjątkiem budynków lokalizowanych w granicy działek. gdzie przy dachu jednospadowym - nachylenie połaci do 30°, przy dwuspadowym - symetryczny układ połaci dachowych, jednolity kąt nachylenia połaci do 35°
- d) obiekty małej architektury:
- maksymalna wysokość - 3,5 m,
 - geometria dachu - nie określa się;
- e) budynki i budowle istniejące - dopuszczenie wymiany, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, zgodnie z zasadami określonymi w pkt. 4 lit. a ÷ d;
- f) dopuszcza się budowę budynków i wiat na granicy z działką sąsiednią przy szerokości działki poniżej 16,0 m;
- g) w przypadku likwidacji siedliska rolniczego, dopuszcza się realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej niezwiązanej z produkcją rolniczą, zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy w ramach przeznaczenia dopuszczalnego;
- 5) zasady kształtowania zabudowy w ramach przeznaczenia dopuszczalnego:
- a) budynki mieszkalne i usługowe:
- maksymalna wysokość od poziomu terenu do kalenicy lub do górnej krawędzi elewacji nie przekroczy 9,0 m,
 - geometria dachu - nie ustala się, przy dachach wysokich obowiązuje symetryczny układ połaci i ich nachylenie do 45°, dopuszczenie stosowania lukarn i okien połaciowych;

b) budynki gospodarcze, garaże oraz inne pomocnicze, uzupełniające funkcję podstawową:

- maksymalna wysokość do 6,0 m,
- geometria dachu - nie ustala się, za wyjątkiem budynków lokalizowanych w granicy działek. gdzie przy dachu jednospadowym - nachylenie połaci do 30°, przy dwuspadowym - symetryczny układ połaci dachowych, jednolity kąt nachylenia połaci do 35°;

c) obiekty małej architektury:

- maksymalna wysokość - 3,5 m,
- geometria dachu - nie określa się;

d) budynki i budowle istniejące - dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, zgodnie z zasadami określonymi w pkt. 5 lit. a ÷ c;

e) dopuszcza się budowę budynków na granicy z działką sąsiednią przy szerokości działki poniżej 16,0 m;

6) ograniczenia - dla terenu 10MR ustala się na podstawie przepisów odrębnych pas ograniczonego użytkowania terenu wzdłuż linii elektroenergetycznych WN-110kV o szerokości 40,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

7) zakazy - prowadzenia, w istniejących siedliskach hodowli, której maksymalna sumaryczna wielkość jednostek przeliczeniowych przekracza 15DJP.

§ 33. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 11R o powierzchni ok. 2,77 ha, 12R o powierzchni ok. 1,40 ha, 13R o powierzchni ok. 1,24 ha, 14R o powierzchni ok. 12,01 ha, 15R o powierzchni ok. 10,49 ha, 16R o powierzchni ok. 14,74 ha, 17R o powierzchni ok. 0,52 ha, 18R o powierzchni ok. 4,92 ha i 19R o powierzchni ok. 0,57 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - obiekty, sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz utrzymania dróg śródpolnych,
- 4) zakaz zabudowy, za wyjątkiem budowli i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) ograniczenia:

a) ustala się na podstawie przepisów odrębnych pas ograniczonego użytkowania terenu wzdłuż linii elektroenergetycznych WN-110kV o szerokości:

- 40,0 m, dla linii jednotorowych,
- 45,0 m dla linii dwutorowych,

b) na podstawie przepisów odrębnych ustala się strefę ograniczonego użytkowania terenu, obejmującą obszar położony w odległości równej lub mniejszej od dziesięciokrotności wysokości istniejącej na terenie Gminy Suwałki elektrowni wiatrowej.

§ 34. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 20R-ZN o powierzchni ok. 21,05 ha, 21R-ZN o powierzchni ok. 11,16 ha, 22R-ZN o powierzchni ok. 1,31 ha, 23R-ZN o powierzchni ok. 39,46 ha i 24 R-ZN o powierzchni ok. 5,35 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze wskazane do kształtowania zieleni krajobrazowej i ciągów ekologicznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - obiekty, sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) nakazy:
 - a) utrzymanie dróg śródpolnych,
 - b) prowadzenie gospodarki rolnej w sposób nie naruszający rzeźby terenu,
 - c) utrzymanie istniejącej zieleni śródpolnej,

- d) zadrzewianie skarp gatunkami rodzimymi;
- 4) zakaz zabudowy, za wyjątkiem budowli i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) ograniczenia:
 - a) ustala się na podstawie przepisów odrębnych pas ograniczonego użytkowania terenu wzdłuż linii elektroenergetycznych WN-110kV o szerokości:
 - 40,0 m, dla linii jednotorowych,
 - 45,0 m dla linii dwutorowych,
 - b) na podstawie przepisów odrębnych ustala się pas ograniczonego użytkowania terenu wzdłuż radiolinii RTCN Suwałki/Krzemieniucha - SLR Kamień o szerokości 60,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, w którym dopuszcza się budowle nie wyższe niż 30,0 m,
 - c) na podstawie przepisów odrębnych ustala się strefę ograniczonego użytkowania terenu, obejmującą obszar położony w odległości równej lub mniejszej od dziesięciokrotności wysokości istniejącej na terenie Gminy Suwałki elektrowni wiatrowej,
 - d) dla terenu 23R-ZN, na którym występuje udokumentowane stanowisko archeologiczne, obowiązują ograniczenia zawarte w rozdziale 3 tekstu niniejszej uchwały, wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 6.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 35. Zgodnie z art. 15 ust. 2, w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) 30% (słownie: trzydzieści procent) dla terenów budowlanych;
- 2) 5% (słownie: pięć procent) dla terenów komunikacyjnych.

§ 36. W granicach objętych planem tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Reymonta w Suwałkach uchwalonego Uchwałą Nr XLIX/456/2010 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 23 czerwca 2010 r. Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 29 lipca 2010 r. Nr 189 poz. 2354;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych Krzywólka w Suwałkach uchwalonego Uchwałą Nr XLII/464/2013 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 listopada 2013 r. Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 6 grudnia 2013 r. poz. 4280.

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

