

UCHWAŁA NR II/24/2018
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 19 grudnia 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 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349 i poz. 1432) 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 2018 r. poz. 1945), 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 uchwala, co następuje:

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Suwałkach

Zdzisław Przelomiec

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr II/24/2018
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 19 grudnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części rejonu Krzywólka w Suwałkach.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 t.j.), w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405, poz. 1566, poz. 1999, z 2018 r. poz. 810, 1089) rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się niżej wymienionych uwag o treści:

I. Uwagi zgłoszone przez Pana XY¹⁾, cyt.:

1. „Zastrzegam, że nikt nie może zabraniać i zakazywać mi swobodnego korzystania z własności.”

2. „Uważam, że wszystkie grunty V i VI klasy znajdujące się na terenie miasta są wg ustawy przeznaczone pod budownictwo. W związku z tym plan jest niepotrzebny.”

3. „Informuję, że droga położona za budynkami jest drogą dojazdową na pola wszystkich, którzy posiadają tam grunty. Dlatego Pan Prezydent ze swoimi podwładnymi nie ma prawa jej zawłaszczyć w celu zrobienia z niej ścieżki rowerowej.”

4. „Nie zgadzam się na przebieg drogi 4KDZ, ponieważ dzieli ona moje grunty i uniemożliwia ich uprawę.”

5. „Nie zgadzam się na 40-to metrowy pas ograniczonego użytkowania wzdłuż linii 110 kV.”

6. „Nie zgadzam się na przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy, ponieważ ingeruje ona w budynek mieszkalny, który chcę wyremontować.”

7. „Nie zgadzam się na poszerzenie ulicy, budowę chodnika i ścieżki rowerowej na mojej własności, ponieważ już pod ten cel byłem wywłaszczony, a zrobiono co innego niż było wywłaszczane, więc grunt powinien mi być zwrócony.”

8. „Nie zgadzam się na podział moich działek i robienie na mojej własności terenów pod kształtowanie zieleni krajobrazowej i ciągów ekologicznych, ponieważ w przyszłości planuję rozbudowę i modernizację gospodarstwa, a także budowę budynków mieszkalnych na moich działkach.”

9. „Jeżeli powyższe uwagi nie będą uwzględnione, to proszę o zabezpieczenie na poczet odszkodowania majątków osób, które będą niszczyły mnie poprzez głosowanie za takim rażąco krzywdzącym mnie planem zagospodarowania i tych, którzy podpiszą się pod tym planem, który pozbawi mnie środków do życia i utrzymania oraz możliwe, że w przyszłości pozbawi się mnie dachu nad głową takimi działaniami, jakie już miało miejsce przeciwko mojej osobie. Utrzymuję się z gospodarstwa i nie mam zamiaru się przekwalifikowywać. Jeżeli ten plan będzie w jakikolwiek sposób ograniczał lub zakazywał prowadzenia mojej działalności rolniczej, to żądam wypłacenia mi comiesięcznej rekompensaty w wysokości nie mniejszej niż średnia krajowa płaca, jak również wypłacenia odszkodowania za zniszczenie gospodarstwa.”

10. „Jeśli dojdzie do uchwalenia tego planu zagospodarowania w takim kształcie, jaki został przedstawiony do wglądu, w kwocie 50 mln złotych.”

11. „Podtrzymuję również moje zastrzeżenia do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania z 2016 r.”

12. „Ze względu na obowiązujące RODO zastrzegam, iż nie zezwalam na publikowanie treści mojego pisma, jak też cytowania oraz podawania moich danych osobowych, czy też posługiwania się numerami moich działek.”

II. Uwagi zgłoszone przez Państwa XY²⁾, cyt.:

13. „Osoby, które robią plan zagospodarowania nie mają prawa ograniczania nam praw nabytych i swobodnego korzystania z własności, tym bardziej zakazywania i ograniczania w jakikolwiek sposób.”

14. „Zaznaczamy, że grunty V i VI klasy są ustawowo pod budownictwo, a co do korzystania, to my będziemy decydować, ponieważ mamy nieograniczone prawa własności i nikt inny nie może rozporządzać oraz ingerować w naszą własność, a tym bardziej uchylać niekorzystne dla nas rozwiązania, nie zważając na nasze zastrzeżenia.”

15. „Droga tzw. „dąbrowna”, biegnąca w kierunku wschodnim do ul. Reja, jest drogą dojazdową do naszych wszystkich działek, które tam posiadamy, jak również starych mieszkańców Krzywólki, którzy też tam posiadają swoje grunty. Dlatego nikt nie ma prawa zawłaszczyć tej drogi i robić na niej np. ścieżki rowerowej lub innych inwestycji ograniczających przejazd maszynami rolniczymi. Ma być tak, jak do tej pory – czyli tylko właściciele działek mogą z niej korzystać. Prezydent Miasta Suwałk nie ma prawa wpisywać tej drogi jako gminnej do swojej księgi wieczystej robiąc taki plan zagospodarowania, którym później urzędnicy posługują się jako mapą ewidencyjną.”

16. „Odnośnie prognozy oddziaływania na środowisko tak, jak już pisaliśmy wcześniej, nikt niczego nie badał, o czym świadczy, że prognozy środowiskowe jak również studia uwarunkowań są robione dla konkretnych osób i dla potrzeb inwestorów, którzy pod płaszczykiem inwestycji publicznych lobbują na rzecz prywatnych firm. Przykładem jest występowanie chronionych gatunków nad rzeką Czarną Hańczą, gdzie celowo wycięto drzewa, zniszczono siedliska, wyrzuca się gruzu, zmienia się bez pozwolenia koryto rzeki i wpuszcza się nieczystości z obwodnicy czy też z oczyszczalni ścieków, a później całą winę próbuje się zrzucić na mieszkańców Krzywólki.”

17. „Prognoza środowiskowa została sporządzona przez jednego mieszkańca Krzywólki, co budzi ogromne wątpliwości co do bezstronności oraz wiarygodności prognozy.”

18. „Odnośnie działów kowalowych, które są współwłasnością wszystkich mieszkańców Krzywólki, to Prezydent Miasta nie ma prawa dysponować tym gruntem i sprzedawać go wystawiając na przetargi bez zezwolenia wszystkich starych mieszkańców Krzywólki (oprócz tych, co się zrzekli), pod nowymi numerami bez wydanej decyzji administracyjnej o zmianie numerów ze starych na nowe jako obecnie budowlane, a teraz w tym planie robi się pod zieleń.”

19. „Jeżeli chodzi o oddziaływanie wiatraków, to osoby odpowiedzialne, które dopuściły do ich wybudowania i oddziaływania ich na tereny miejskie bez powiadomienia mieszkańców Krzywólki, powinny przygotować się do wypłaty odszkodowań, jak również ponieść konsekwencje za niedopełnienie obowiązków.”

20. „Niniejszy plan zagospodarowania przestrzennego, jak i prognoza oddziaływania na środowisko sporządzona w maju 2018 r. są zrobione i wykonane stroniczo, godząc w interesy, łamiąc prawo niektórych właścicieli gruntów. Obniża się celowo wartość działek wchodzi się i łamie prawa nabyte, własności i świadomie naraża się (niektórych) właścicieli na niekorzystne rozporządzanie majątkiem. Za co takie osoby powinny mieć na uwadze że podpisując się pod takimi planami i prognozami będą odpowiadać. Żądamy w takim razie jeśli zostanie uchwalony ten plan zagospodarowania z tą prognozą a nasze zastrzeżenia nie będą wzięte pod uwagę zabezpieczenia majątków tych osób odpowiedzialnych na poczet odszkodowania w wysokości 20 mln zł. Za łamanie i nie przestrzeganie prawa oraz godzenie w nasze interesy.”

21. „Zastrzegamy, że nikt nie ma prawa posługiwać się naszymi danymi osobowymi, numerami działek jak też upubliczniać treści naszego zastrzeżenia dla osób postronnych czy też przytaczać, cytować treść. Mamy nadzieję, że urzędnicy nie będą mścić się i pomawiać nas w mediach, prasie, ponieważ korzystamy z prawa i składamy zastrzeżenie bo ktoś w innej sprawie nie doczytał Decyzji i teraz pomawia nasz w mediach i na posiedzeniach rady miasta gdzie na pewno zostaną z tego powodu wyciągnięte konsekwencje bo takie słowa nie powinny padać z ust Prezydenta Miasta Suwałk. Podtrzymujemy swoje wcześniejsze zastrzeżenia dotyczące tej sprawy.”

III Uwaga złożona przez 25 mieszkańców Krzywólki, cyt.:

22. „My niżej podpisani właściciele gruntów położonych w Krzywólce w Suwałkach nie zgadzamy się z ustaleniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części rejonu Krzywólki w Suwałkach.”

¹⁾ anonimizacja danych osobowych

²⁾ anonimizacja danych osobowych

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr II/24/2018
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 19 grudnia 2018 r.

Sposób realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego północnej części rejonu Krzywólka w Suwałkach

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 t.j.) stwierdza się, że na terenie objętym planem, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, będą realizowane zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi Miasta Suwałki.