

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Sianożęć
w Suwałkach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730 i poz. 1009) w związku z uchwałą Nr XXXVIII/491/2017 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Sianożęć w Suwałkach – Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

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

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 102 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 terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy;
- 2) ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej oraz parametrów dróg;
- 3) ustalenie zasad inwestowania, w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne;
- 4) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych.

§ 4. 1. W niniejszym planie określa się:

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

- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) granice terenów górniczych;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i zagospodarowywania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa dotyczących określenia granic krajobrazów priorytetowych;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dokonywanych zgodnie z Działem III, Rozdz. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 z późniejszymi zmianami) ze względu na brak wyznaczonych w planie obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

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

§ 5. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 3) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KK;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem MNU;
- 6) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 7) rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 8) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RM;
- 9) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem E;
- 10) tereny zieleni nieurządzonej o funkcji krajobrazowej lub izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZN;
- 11) tereny zieleni urządzonej i parkingów strategicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP/KP.

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

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

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

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

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

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

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

§ 7. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu dotyczące lokalnych wymagań szczególnych dla inwestowania i zagospodarowania terenu są oznaczeniami informacyjnymi, nie będącymi ustaleniami planu:

- 1) zasięg granicy terenu górniczego, utworzonego decyzją SR.IV-7412/II/99/03 Wojewody Podlaskiego z dnia 5 sierpnia 2003 r.;
- 2) zasięg udokumentowanych złóż kruszywa.

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

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszy akt prawa miejscowego uchwalony przez Radę Miejską w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Sianożęć w Suwałkach wraz z rysunkiem planu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) tekście planu – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń i informacji wykonany na mapie w skali 1:2000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) ustaleń planu – należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 6) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym objaśnionym w legendzie rysunku i tekście planu;
- 8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięty element budynku, przy czym linie te nie dotyczą: kondygnacji podziemnej, która jest wysunięta poza obrys kondygnacji naziemnej i w całości znajduje się poniżej poziomu terenu oraz zadaszeń i wiat nad śmietnikami i parkingami;
- 10) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje lub przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 11) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 12) przeznaczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może występować w wyznaczonym obszarze w ograniczonym czasie, określonym w decyzji administracyjnej, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych i odrębnych;
- 13) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą lub usługową, których ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez tą działalność nie może wykraczać poza granice obiektu lub działki, a tym samym powodować konieczności ustanowienia stref ochronnych lub stref ograniczonego użytkowania na terenach osób trzecich, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń oraz umożliwiają jej zabudowę zgodnie z ustaleniami planu;
- 15) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami i wiatami;
- 16) powierzchni użytkowej podstawowej - należy przez to rozumieć sumę części powierzchni kondygnacji budynków netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynków i jest liczona zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 17) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na danym terenie przez powierzchnię tego terenu;
- 18) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną roślinność, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie; do powierzchni terenu biologicznie czynnego nie wlicza się powierzchni dojazdów i dojazdów;
- 19) urządzeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, urządzenie ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenie służące informacji o terenie a także ogólnodostępny automat telefoniczny;
- 20) infrastrukturze technicznej i urządzeniach sieciowych – należy przez to rozumieć urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną i ciepłą, gaz, łączność, wodę oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe;
- 21) urządzeniach służących utrzymaniu porządku – należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia i osłony wraz z zielenią izolacyjną.

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

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

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

5. Ustalone w planie wysokości nie dotyczą infrastruktury technicznej, słupów, masztów itp. oraz instalacji i urządzeń przemysłowych lub technicznych.

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

- 1) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 25,00 m;
- 2) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się zmniejszenie do 6 m frontu działki przeznaczonej na dojazd do dalszej części działki budowlanej, na której przewiduje się lokalizację zabudowy, szerokość tej części działki nie może być mniejsza od 25 m;
- 3) minimalna wielkość działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 1000 m², z uwzględnieniem ustaleń pkt 2;
- 4) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy usługowej – 30,00 m;
- 5) minimalna wielkość działek budowlanych dla zabudowy usługowej - 1000 m²;
- 6) wskaźniki dotyczące szerokości i wielkości działek nie dotyczą sytuacji wydzielania działek na uzupełnienie działek sąsiednich, celem uzyskania korzystniejszych warunków zabudowy;
- 7) wydzielane działki winny posiadać dostęp do dróg publicznych, przy czym w przypadku dojazdu drogą wewnętrzną jej szerokość nie może być mniejsza od:
 - 6 m dla dojazdu do zabudowy mieszkaniowej,
 - 8 m dla dojazdu do zabudowy usługowej.

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

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

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

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

- 1) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, należy przewidywać w granicach terenów objętych inwestycją, według poniższych wskaźników:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - b) 1 miejsce postojowe na 45 m² powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego, w tym rzemiosła,
 - c) 1 miejsce postojowe na jedno stanowisko w warsztacie napraw samochodów oraz myjni,
 - d) 1 miejsce na 10 miejsc konsumpcyjnych w gastronomii,
 - e) w granicach wydzielonych parkingów należy przewidzieć miejsca przeznaczone do parkowania rowerów i wyposażać je w niezbędne do tego urządzenia;
- 2) parametry techniczne ulic, takie jak szerokości: jezdni, chodników, dróg rowerowych, są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych korygowane

w granicach pasa drogowego w zależności od potrzeb i zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami szczególnymi;

- 3) elementy funkcjonalne, wymienione do realizacji w granicach linii rozgraniczających dróg, należy traktować jako postulowane i mogą być one na etapie projektów realizacyjnych uzupełnione o nowe elementy lub zastąpione innymi rozwiązaniami, w zależności od potrzeb, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) rozwiązania skrzyżowań ulic, określone w planie mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych;
- 5) dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań technicznych w zakresie komunikacji publicznej, niż określone w planie, zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

- 1) projektowane inwestycje należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych;
- 2) ustalone na rysunku planu linie zabudowy odnoszą się do nowych inwestycji, obiekty istniejące nieprzeznaczone do rozbiórki mogą funkcjonować i być przekształcane, za wyjątkiem elementów budynków, np. ganków, znajdujących się w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających pasy dróg publicznych;
- 3) ustalone na rysunku planu linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) dociepleń budynków istniejących,
 - b) rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących w linii stanowiącej przedłużenie linii zabudowy tych budynków, za wyjątkiem elementów budynków, np. ganków, znajdujących się w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających pasy dróg publicznych;
 - c) urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, urządzeń telekomunikacyjnych, urządzeń pomocniczych,
 - d) zadaszeń przy budynkach, w tym zadaszeń na słupach o wysięgu maksymalnie do 2,0 m,
 - e) żaluzji zewnętrznych;
 - f) małej architektury;
 - g) wiat śmietnikowych i zadaszeń nad miejscami postojowymi.
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego należy zagospodarować zielenią urządzoną niską i wysoką;
- 5) zakazuje się sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu, o ile z ustaleń niniejszego planu nie wynika inaczej;
- 6) zakazuje się stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekaniej;
- 7) architektura nowych obiektów winna być dostosowana do otoczenia i krajobrazu.

Rozdział 2.

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

§ 12. W granicach opracowania planu występują tereny górnicze.

§ 13. W granicach opracowania planu nie występują tereny uzdrowiskowe, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz inne obszary chronione ustanowione na podstawie przepisów odrębnych.

§ 14. W celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem elementów małej architektury oraz obiektów sezonowych związanych z prowadzeniem działalności usługowej i handlowej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu;
- 3) zakaz wydobywania kopalin.

Rozdział 3.

USTALENIA DOTYCZĄCE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

§ 15. W granicach terenu objętego planem położone są następujące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) linia kolejowa nr 39 relacji Olecko -Suwałki oraz linia kolejowa nr 40 relacji Sokółka - Suwałki, w granicach terenu komunikacji kolejowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KK;
- 2) projektowana droga publiczna klasy "G" - główna, realizowana w ramach zadania pod nazwą:"budowa nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 655 od ul. Utrata do ul. Gen. Kazimierza Pułaskiego w Suwałkach", w oparciu o decyzję Wojewody Podlaskiego o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej nr 12/2017 z dnia 25 lipca 2017r., oznaczona na rysunku planu symbolem 2KD;
- 3) zbiorcza droga publiczna, powiatowa nr 1149B w ciągu ulicy Staniszewskiego, oznaczona na rysunku planu symbolem 3KD.

§ 16. Od terenów kolejowych zamkniętych, oznaczonych na rysunku planu symbolem granicy terenu kolejowego zamkniętego, wyznacza się strefę ochronną, która powinna spełniać wszystkie wymagania Ustawy o transporcie kolejowym z 28 marca 2003 r. (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 2117 z późniejszymi zmianami), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 1227 z późniejszymi zmianami) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1422 z późniejszymi zmianami).

Rozdział 4.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZACHOWANIA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

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

2. W granicach planu nie występują zabytki nieruchome.

3. W granicach planu występuje pojedyncze stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków – obszar 17-84, stanowisko archeologiczne (22/20) ślad osadnictwa, kultura sudawska, późny okres rzymski- okres wędrówek ludów i osada , późne średniowiecze - okres nowożytny.

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

Rozdział 5.

USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

§ 18. Ustala się zasady 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 wodociągową w istniejących i realizowanych ulicach; z terenu istniejącej zabudowy zagrodowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 11RM zaopatrzenie w wodę należy zrealizować z indywidualnych ujęć wody budowanych przez inwestora;
- 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. Ustala się następujące zasady 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 istniejących i projektowanych ulicach; z terenu istniejącej zabudowy zagrodowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 11RM ścieki sanitarne należy zagospodarować lokalnie np.: poprzez realizację szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości lub indywidualnych systemów oczyszczania ścieków z odprowadzeniem ścieków po oczyszczeniu do gruntu;
- 2) do czasu realizacji niezbędnej miejskiej kanalizacji sanitarnej w ulicach należy odprowadzać ścieki sanitarne do szczelnych zbiorników na nieczystości lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) kanały sanitarne jak również przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 4) do budowy kanału sanitarnego należy zarezerwować pas terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 5) dopuszcza się lokalizację kanału sanitarnego poza ciągiem komunikacyjnym, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

§ 20. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji kanalizacji deszczowej:

- 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;
- 2) do odprowadzenia wód deszczowych i roztopowych z dróg o przekroju ulicznym należy zaprojektować i wybudować kanalizację deszczową z odprowadzeniem wód do wód powierzchniowych lub do gruntu zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
- 3) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz wód opadowych i roztopowych z terenów prywatnych jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez np., bezpośrednie odprowadzenie do ziemi; w przypadku braku możliwości odprowadzania do ziemi, dopuszcza się odprowadzanie do istniejącej lub projektowanej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;

- 4) na wszystkich terenach można realizować zbiorniki, odstożniki wód deszczowych i drenaże wód deszczowych służące do odprowadzania wód deszczowych do gruntu;
- 5) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe oraz korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających.

§ 21. Ustala się następujące zasady w zakresie 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. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się docelowo z systemu sieci gazowej;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych, w chodnikach lub pasach zieleni należy pozostawić rezerwę terenu pod lokalizację przyszłych gazociągów z uwzględnieniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych;
- 3) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
- 4) dla budownictwa jednorodzinnego szafka 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. Ustala się następujące zasady dotyczące gospodarki odpadami:

- 1) nakaz składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów, stosownie do ich charakteru, na warunkach określonych przez gminę i w przepisach szczególnych;
- 2) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 3) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących zespół działek budowlanych.

§ 24. Ustala się następujące zasady zasilania w energię elektryczną:

- 1) zasilanie istniejących odbiorców w energię elektryczną będzie odbywać się za pośrednictwem istniejących linii w oparciu o istniejące i projektowane stacje transformatorowe;
- 2) zasilanie nowych odbiorców w energię elektryczną odbywać się będzie nowymi liniami kablowymi nn za pośrednictwem złączy kablowo-pomiarowych; linie nn wyprowadzone będą ze stacji transformatorowych SN/nn wewnętrznych, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę napowietrznych linii SN i nn oraz słupowych stacji transformatorowych;
- 3) w granicach terenów wyznaczonych w planie dopuszcza się możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowe;
- 4) nowe stacje transformatorowe winny być realizowane zgodnie z potrzebami inwestora w ramach działki inwestora z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej;
- 5) projektowane stacje transformatorowe 20/0,4 kV zasilające jednego odbiorcę należy lokalizować na jego działce, natomiast stacje służące do zasilania kilku odbiorców – na działkach wydzielonych; powyższe należy uwzględnić przy opracowywaniu projektów zagospodarowania terenu;

- 6) wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania;
- 7) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 8) planowane w sąsiedztwie istniejących linii 20kV obiekty muszą spełniać normy i przepisy szczególne regulujące odległości obiektów od linii elektroenergetycznych oraz sposób ich budowy po uzgodnieniu z PGE Dystrybucja S.A.;
- 9) zmiana zagospodarowania terenu sąsiadującego z istniejącymi liniami 20kV podlega uzgodnieniu z PGE Dystrybucja S.A. Rejon Energetyczny Suwałki;
- 10) projektowane oświetlenie uliczne i oświetlenie innych terenów publicznych realizować jako wydzieloną sieć kablową zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 11) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 25. Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne;
- 2) sieci telefoniczne realizować w oparciu o linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 3) przyłącza do poszczególnych budynków wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;
- 4) urządzenia telekomunikacyjne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci.

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

- 1) realizacji sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;
- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratorów sieci;
- 4) sieci infrastruktury technicznej, o ile nie wynika to z warunków technicznych, powinny być projektowane i prowadzone poza jezdniami ulic;
- 5) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należyтым stanie techniczno – użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;
- 7) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych nie wymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu;
- 8) sieci, jako inwestycje celu publicznego należy chronić przed zabudową, przełożeniem sieci, kolizje sieci z innym uzbrojeniem, wymagając uzgodnienia z administratorem sieci;

- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

Rozdział 6.

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 27. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren komunikacji kolejowej, o szerokości w liniach rozgraniczających 42,0÷93,0 m, o powierzchni w granicach opracowania ok. 5,97 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KK**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu wymienionego w ustępie 1 ustala się trasę linii kolejowych o znaczeniu państwowym: nr 39 relacji Olecko-Suwałki i nr 40 relacji Sokółka-Suwałki wchodzących w skład ciągu transportowego E75 Warszawa-Białystok-Suwałki-Trakiszki (granica państwa) wraz z budynkami, budowlami i urządzeniami przeznaczonymi do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy.

3. Ustala się strefę ochronną od granic terenu komunikacji kolejowej 1KK, pokrywających się z granicami terenów kolejowych zamkniętych, oznaczonych na rysunku planu symbolem granicy terenu kolejowego zamkniętego, od linii rozgraniczającej o szerokości ok. 30,0 m na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2KD, 3KD, 24KD, 17ZN, 18R, 19R, 20ZP/KP, 21ZN, 22MNU i 23U.

4. Zagospodarowanie terenu strefy ochronnej od terenów kolejowych zamkniętych powinno spełniać wszystkie wymagania Ustawy o transporcie kolejowym z 28 marca 2003 r. (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 2117, z późniejszymi zmianami), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 1227 z późniejszymi zmianami) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2015 poz. 1422 z późniejszymi zmianami).

5. Ustala się na terenie strefy ochronnej od terenów kolejowych zakaz lokalizacji zabudowy chronionej akustycznie w myśl obowiązujących przepisów szczególnych.

§ 28. 1. Ustala się linie rozgraniczające projektowanej ulicy klasy "G" - głównej o szerokości w liniach rozgraniczających 40,0÷27,0 m, o powierzchni w granicach opracowania 2,47 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KD**.

2. Ulica 2KD jest realizowana na podstawie ostatecznej decyzji Wojewody Podlaskiego o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej nr 12/2017 z dnia 25 lipca 2017 r.

§ 29. 1. Ustala się linie rozgraniczające pas drogi publicznej, o szerokości w liniach rozgraniczających od 15,00 do 35,00 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KD**, o powierzchni w granicach opracowania ok. 2,43 ha.

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

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) drogę rowerową lub ciąg pieszo-rowerowy;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne;

3. Skrzyżowanie z drogą wewnętrzną 4KDW jako zwykłe.

§ 30. 1. Ustala się linie rozgraniczające pas drogi wewnętrznej, o szerokości w liniach rozgraniczających od 10,00 do 8,00 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KDW**, o powierzchni ok. 0,27 ha.

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

- 1) jezdnię z zastrzeżeniem punktu 3;
- 2) chodniki z zastrzeżeniem punktu 3;
- 3) nawierzchnię pieszo-jezdną na odcinku o szerokości poniżej 10,00 m;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne;

3. Skrzyżowanie z drogą publiczną 3KD jako zwykłe.

§ 31. 1 Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **5MN**, o powierzchni ok. 0,18 ha, **6MN**, o powierzchni ok. 1,41 ha, **7MN**, o powierzchni ok. 1,84 ha, **8MN**, o powierzchni ok. 2,42 ha, **9MN**, o powierzchni ok. 4,40 ha.

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

2. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych.

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przy podziale terenu na działki budowlane, należy zachować zasady ustalone w § 9 niniejszej uchwały i określone na rysunku planu;
- 2) linie zabudowy nieprzekraczalne, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 5,00÷10,00 m od linii rozgraniczających dróg;
- 3) powierzchnia zabudowy, na każdej wydzielonej działce budowlanej nie może być większa niż 25% powierzchni tej działki;
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego powinna zajmować nie mniej niż 40% powierzchni działki;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,02 do 0,45;
- 6) dopuszcza się realizację garaży na samochody osobowe, budynków gospodarczych, obiektów rekreacyjnych oraz obiektów usługowych;
- 7) dopuszcza się lokalizowanie altan ogrodowych, wiat o maksymalnej wysokości do 4,5 m;
- 8) ogrodzenia o maksymalnej wysokości do 1,8 m, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupków;
- 9) nakazuje się wydzielenie w granicach działek miejsc z dostępem do drogi, przeznaczonych na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 10) obsługę komunikacyjną terenów przewiduje się z ulicy zbiorczej 3KD Stanisława Staniszewskiego i ulicy wewnętrznej 4KDW Sianożęć.

4. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy z użytkowym poddaszem ustala się na 9,00 m do kalenicy, górnej krawędzi elewacji lub attyki;
- 2) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych do 0,60 m powyżej poziomu przyległego terenu przy wejściu głównym do budynku;
- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45° lub płaskie;

- 4) pokrycie dachów wysokich dachówką lub materiałem dachówko podobnym, w tym blachy płaskiej w odcieniach czerwieni, brązów lub grafitu;
- 5) współczynnik intensywności zabudowy od 0,06 do 0,45.

§ 32. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren nieczynnego o składowiska odpadów w trakcie rekultywacji o powierzchni ok. 7,87 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **10ZN**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się objęcie terenu wymienionego w ustępie 1 rekultywacją w kierunku zieleni urządzonej o funkcji krajobrazowej i rekreacyjnej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję leśną.

4. Dopuszcza się lokalizację instalacji fotowoltaicznych, w tym o mocy powyżej 100kW.

5. Docelowo dopuszcza się zagospodarowanie terenu:

- 1) roślinnością trawiastą,
- 2) drzewami i krzewami,
- 3) ścieżkami spacerowymi,
- 4) terenowymi urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi,
- 5) obiektami małej architektury.

§ 33. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren istniejącej zabudowy zagrodowej o powierzchni ok. 0,24 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **11RM**.

2. Adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową, z dopuszczeniem jej remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, wymiany budynków zdekapitalizowanych i budowy nowych obiektów niezbędnych do prowadzenia produkcji rolniczej.

3. Budowa nowych budynków gospodarczych i inwentarskich podlega ograniczeniu polegającym na zakazie przekraczania łącznie 15DJP maksymalnej sumarycznej wielkości jednostek przeliczeniowych w ramach jednego gospodarstwa.

4. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,4;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy mieszkalnej ustala się na dwie kondygnacje, łącznie z użytkowym poddaszem i nie wyżej niż 9,5 m do kalenicy;
- 3) poziom posadowienia parteru budynku mieszkalnego do 0,5 m powyżej poziomu przyległego terenu;
- 4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
- 5) pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorach brązów, czerwieni, grafitów, szarości lub zieleni dobranych jednolicie w granicach jednego siedliska;
- 6) nowe budynki gospodarcze i inwentarskie w zabudowie zagrodowej należy realizować na niżej wymienionych zasadach:
 - a) powierzchnia zabudowy i wysokość budynków winna wynikać z potrzeb prowadzonego gospodarstwa rolnego, hodowlanego lub ogrodniczego,
 - b) maksymalna wysokość budynków do 10,5 m, w tym poddasze użytkowe,
 - c) maksymalna wysokość budowli towarzyszących obiektom rolniczym do 12,00 m.
 - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°, dopuszcza się dachy płaskie lub łukowe.

§ 34. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zieleni nieurządzonej o funkcji krajobrazowej oznaczony na rysunku planu symbolem **12ZN** o powierzchni ok. 35,42 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie wymienionym w ustępie 1 przewiduje się utrzymanie istniejącej naturalnej roślinności.

3. Dopuszcza się prowadzenie upraw polowych.

4. Dopuszcza się zalesienie.

5. Zakazuje się budowy obiektów kubaturowych.

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

§ 35. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny rolnicze z istniejącą zabudową zagrodową, oznaczone na rysunku planu symbolami **13RM** o powierzchni ok. 0,39 ha, **14RM** o powierzchni ok. 7,30 ha

2. Adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową oraz obiekty hodowli psów rasowych i schroniska dla zwierząt w miejscu oznaczonym na rysunku planu linią przerywaną i symbolem 14RMa, z dopuszczeniem remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, wymiany budynków zdekapitalizowanych i budowy nowych obiektów niezbędnych do prowadzenia produkcji rolniczej, schroniska dla zwierząt oraz zapewnienia potrzeb mieszkaniowych rodzinom rolników.

3. Budowa nowych budynków gospodarczych i inwentarskich podlega ograniczeniu polegającym na zakazie przekraczania łącznie 15DJP maksymalnej sumarycznej wielkości jednostek przeliczeniowych w ramach jednego gospodarstwa.

4. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

1) maksymalną wysokość zabudowy mieszkalnej ustala się na dwie kondygnacje, łącznie z użytkowym poddaszem i nie wyżej niż 9,5 m do kalenicy;

2) poziom posadowienia parteru budynku mieszkalnego do 0,5 m powyżej poziomu przyległego terenu;

3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;

4) pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorach brązów, czerwieni, grafitów, szarości lub zieleni dobranych jednolicie w granicach jednego siedliska;

5) nowe budynki gospodarcze i inwentarskie w zabudowie zagrodowej należy realizować na niżej wymienionych zasadach:

a) powierzchnia zabudowy i wysokość budynków winna wynikać z potrzeb prowadzonego gospodarstwa rolnego, hodowlanego lub ogrodniczego,

b) maksymalna wysokość budynków do 10,5 m, w tym poddasze użytkowe,

c) maksymalna wysokość budowli towarzyszących obiektom rolniczym do 12,00 m.

d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°, dopuszcza się dachy płaskie lub łukowe.

§ 36. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny rolnicze o powierzchni ok. 11,54 ha, oznaczone na rysunku planu symbolem **15R**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach wymienionych w ust 1 przewiduje się utrzymanie produkcji rolniczej z zakazem wszelkiej zabudowy, który nie dotyczy urządzeń infrastruktury, sieci przesyłowych przyłączy itp..

§ 37. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem **16MNU** o powierzchni ok. 7,52 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów wymienionych w ustępie 1 przewiduje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja innych usług o uciążliwości zawierającej się w granicach nieruchomości, na której usługa jest realizowana;

3. Dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych bez usług.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przy podziale terenu na działki budowlane, należy zachować zasady ustalone w § 9 niniejszej uchwały;
- 2) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, w odległości odpowiednio 10,00 lub 20,00 m od linii rozgraniczających ulic;
- 3) powierzchnia zabudowy, na każdej wydzielonej działce budowlanej nie może być większa niż 25% powierzchni tej działki;
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego powinna zajmować nie mniej niż 40% powierzchni działki;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5;
- 6) dopuszcza się realizację garaży na samochody osobowe, budynków gospodarczych, obiektów rekreacyjnych; oraz obiektów usługowych;
- 7) nakazuje się wydzielenie w granicach działek miejsc z dostępem do drogi, przeznaczonych na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 8) obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z ulicy Sianożęc stanowiącej północną granicę planu.

5. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na dwie kondygnacje, łącznie z użytkowym poddaszem i nie wyżej niż 10,00 m do kalenicy;
- 2) poziom posadowienia parterów budynków lub ich części o funkcji usługowej, do wysokości 0,30 m. od poziomu przyległego terenu powinien umożliwiać dostęp bez potrzeby stosowania schodów; dopuszcza się posadowienie budynku do wysokości 0,50 m przy zastosowaniu pochylni, w przypadkach uzasadnionych ukształtowaniem terenu;
- 3) poziom posadowienia parterów części mieszkalnej budynków do 0,50 m powyżej poziomu przyległego terenu;
- 4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°;
- 5) pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach czerwieni lub brązów;
- 6) dopuszcza się dachy płaskie.

§ 38. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zieleni nieurządzonej o funkcji izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolami: **17ZN** o powierzchni ok. 2,64 ha i **21ZN** o powierzchni ok. 0,14 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach wymienionych w ustępie 1 przewiduje się utrzymanie istniejącej roślinności naturalnej.

3. Zakazuje się budowy obiektów budowlanych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej.

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

5. W strefie ochronnej od terenów kolejowych zamkniętych obowiązują ustalenia zawarte w § 27. ust. 4.

§ 39. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami: **18R** o powierzchni ok. 1,58 ha, **19R** o powierzchni ok. 3,09 ha .

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach wymienionych w ust 1 utrzymuje się funkcję użytków rolnych z zakazem zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń ustępu 3.

3. Tereny 18R i 19R stanowią rezerwę pod budowę urządzeń i obiektów obsługujących nową przelotową stację kolejową, której jedną z alternatywnych lokalizacji przewiduje się przy południowej granicy niniejszego planu.

§ 40. 1. Ustala się linie rozgraniczające terenu zieleni urządzonej i parkingów strategicznych oznaczonego na rysunku planu symbolem **20ZP/KP** o powierzchni ok. 1,81 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 20ZP/KP utrzymuje się funkcję terenów zielonych z dopuszczeniem realizacji parkingów i obiektów obsługi podróźnych.

3. Zakazuje się realizacji funkcji mieszkaniowej.

4. W ramach zagospodarowania miejsca obsługi podróźnych dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych zawierających sanitariaty i podstawowe urządzenia obsługi podróźnych zlokalizowane w granicach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, o powierzchni zabudowy do 500 m², (powierzchnia terenu biologicznie czynnego do 10%, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 0,5) i wysokości do 10,00 m.

5. Dopuszcza się wykorzystanie terenu 20ZP/KP pod budowę zespołu parkingów strategicznych lub nowej stacji kolejowej.

§ 41. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **22MNU** o powierzchni ok. 0,22 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu wymienionego w ustępie 1 przewiduje się adaptację istniejącej zabudowy z możliwością jej remontów, przebudowy i rozbudowy oraz budowę 2-giego obiektu od strony ul. Jasnej;

3. Dopuszcza się uzupełnienie funkcji mieszkaniowej o funkcję usługową nieuciążliwą lub zmianę funkcji na usługową.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu.

2) powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki;

3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego powinna zajmować nie mniej niż 40% powierzchni działki;

4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,25;

5) obsługę komunikacyjną terenu utrzymuje się istniejącym wjazdem od strony ulicy Utrata lub nowym wjazdem z ulicy Jasnej.

5. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 9,00 m;

2) nie ustala się geometrii dachu.

§ 42. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem **23U** o powierzchni ok. 0,73 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 23U ustala się funkcję usługową, w tym realizację obiektów obsługi podróźnych i parkingów oraz obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży do 1200 m².

3. Zakazuje się realizacji funkcji mieszkaniowej.

4. Dopuszcza się czasowe użytkowanie istniejącego budynku mieszkalnego do czasu realizacji ustaleń planu, bez prawa jego rozbudowy i nadbudowy.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu;

2) powierzchnia zabudowy do 15% powierzchni działki;

- 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego powinna zajmować nie mniej niż 10% powierzchni działki;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,7;
- 5) obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z drogi 24KDW.

6. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 9,00 m;
- 2) nie ustala się geometrii dachu.

7. Dopuszcza się wykorzystanie terenu 23U pod budowę zespołu parkingów strategicznych lub nowej stacji kolejowej.

§ 43. 1. Ustala się linie rozgraniczające pas drogi wewnętrznej, o szerokości w liniach rozgraniczających 38,00 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem **24KDW**, o powierzchni w granicach opracowania ok. 0,17 ha.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 24KDW należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) drogę rowerową lub ciąg pieszo-rowerowy;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne;

§ 44. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny urządzeń elektroenergetycznych o powierzchni ok. 0,01 ha każdy, oznaczonych na rysunku planu symbolem **E**.

2. Dopuszcza się wydzielenie nowych terenów pod projektowane stacje transformatorowe w granicach wszystkich terenów objętych planem, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

3. Dopuszcza się zmiany lokalizacji stacji transformatorowych na warunkach zarządcy sieci i przy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej.

Rozdział 7. **USTALENIA KOŃCOWE**

§ 45. Ustala się jednorazową stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5 % (słownie: pięć procent) dla terenów komunikacji publicznej, terenów zielni urządzonej i nieurządzonej oraz 30% (słownie: trzydzieści procent) dla pozostałych terenów.

§ 46. W granicach objętych niniejszym planem traci moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w ciągu ulicy klasy "G" łączącej ulicę Utratę z Sejneńską w Suwałkach, uchwalonego Uchwałą Nr XXII/191/08 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 marca 2008 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego Nr 283 z dnia 19 listopada 2008 r. poz. 2826.

§ 47. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

Załącznik do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia.....2019 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULICY SIANOŻĘĆ W SUWAŁKACH

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR/2019
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH Z DNIA2019 R.

