

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia ..... 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Osiedla Klasztorna  
w Suwałkach**

Na podstawie 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, poz. 1309, poz. 1571 i poz. 1696) 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, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696 i poz. 1716) w związku z uchwałą Nr LIII/643/2018 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 7 listopada 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Osiedla Klasztorna 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 Osiedla Klasztorna w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 24,4 ha.

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

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**Rozdział 1.**  
**USTALENIA OGÓLNE**

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

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

**§ 4. 1.** W niniejszym planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego 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) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 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. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 2) tereny ciągów komunikacyjnych pieszo-jezdnymi, oznaczone na rysunku planu symbolem CK;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 5) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem E;
- 6) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 7) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZN.

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

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

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

5. W granicach opracowania planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

6. 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) granice strefy ochronnej od terenów kolejowych zamkniętych;
- 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 obszaru szczególnego zagrożenia powodzią tj. obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, określony w opracowaniu „Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej – ETAP I rzeka Czarna Hańcza.
- 2) granica terenu kolejowego zamkniętego.

**§ 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 Osiedla Klasztorna w Suwałkach wraz z rysunkiem planu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) tekście planu – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń i informacji wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) ustaleń planu – należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 6) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym objaśnionym w legendzie rysunku i tekście planu;
- 8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięty element 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 tę działalność nie może wykraczać poza granice obiektu lub działki, a tym samym powodować konieczności ustanowienia stref ochronnych lub stref ograniczonego użytkowania na terenach osób trzecich, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń oraz umożliwiają jej zabudowę zgodnie z ustaleniami planu;
- 15) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami i wiatami;
- 16) powierzchni użytkowej podstawowej - należy przez to rozumieć sumę części powierzchni kondygnacji budynków netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynków i jest liczona zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 17) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na danym terenie przez powierzchnię tego terenu;
- 18) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> 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. Ustalony w planie wskaźnik wysokości nie dotyczy infrastruktury technicznej, słupów, masztów itp.

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

- 1) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 20,00 m;
- 2) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 12,00 m;
- 3) wskaźniki dotyczące szerokości i wielkości działek nie dotyczą sytuacji wydzielania działek na uzupełnienie działek sąsiednich, celem uzyskania korzystniejszych warunków zabudowy;
- 4) wydzielane działki winny posiadać dostęp do dróg publicznych.

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

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

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

**§ 10.** 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) 1 miejsce postojowe na 45 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego,
  - b) 1 miejsce postojowe na jedną działkę budowlaną w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) w granicach wydzielonych parkingów publicznych należy przewidzieć miejsca przeznaczone do parkowania rowerów i wyposażyć je w niezbędne do tego urządzenia;
- 2) parametry techniczne ulic, takie jak szerokości: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych korygowane w granicach pasa drogowego w zależności od potrzeb i zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami szczególnymi;
- 3) elementy funkcjonalne, wymienione do realizacji w granicach linii rozgraniczających dróg, należy traktować jako postulowane i mogą być one na etapie projektów realizacyjnych uzupełnione o nowe elementy lub zastąpione innymi rozwiązaniami, w zależności od potrzeb, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) rozwiązania skrzyżowań ulic, określone w planie mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych;
- 5) dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań technicznych w zakresie komunikacji publicznej, niż określone w planie, zgodnie z przepisami szczególnymi.

**§ 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) żaluzji zewnętrznych,
  - e) małej architektury,
  - f) wiat śmietnikowych i zadaszeń nad miejscami postojowymi,
  - g) zadaszeń wejść o wysięgu do 2,00 m od lica budynku;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego należy zagospodarować zielenią urządzoną niską i wysoką;
  - 5) zakazuje się sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu, o ile z ustaleń niniejszego planu nie wynika inaczej;
  - 6) zakazuje się stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekanej;
  - 7) architektura nowych obiektów winna być dostosowana do otoczenia i krajobrazu.

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, ŚRODOWISKA PRZYRODY I KRAJOBRAZU, OCHRONY ZDROWIA, BEZPIECZEŃSTWA LUDZI I MIENIA ORAZ POTRZEB OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA**

**§ 12.** W granicach opracowania planu nie występują obszary chronione, ustanowione na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

**1. § 13. 1.** W granicach opracowania planu występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią tj. obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, określony w opracowaniu „Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej – ETAP I rzeka Czarna Hańcza”.

2. Na obszarze, o którym mowa w ustępie 1, ustala się priorytet wymagań ochrony środowiska, a w szczególności ochrony krajobrazu poprzez zakaz:

- 1) wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym:
  - a) wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych,
  - b) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk,
  - c) zmiany w ukształtowaniu terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z utrzymaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie.

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

**§ 15.** 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami MN należą do określonych w art. 113 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1396 z późniejszymi zmianami) terenów faktycznie zagospodarowanych pod zabudowę mieszkaniową, dla których dopuszczalne poziomy hałasu należy przyjmować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 112).

2. Realizacja dopuszczonych ustaleniami niniejszego planu, w granicach terenów MN usług, nie może powodować zmiany dopuszczalnych poziomów hałasu ustalonych dla zabudowy mieszkaniowej, zarówno poprzez ich zmniejszenie jak i zwiększenie.

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

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

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

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych;
- 2) zakaz tworzenia składowisk wszelkich rodzajów odpadów;
- 3) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 4) zakaz wydobywania kopalin.

**§ 18.** Zasady ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:

- 1) realizacja i utrzymanie inwestycji (obiektów i urządzeń) celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, w tym budowa i utrzymanie:
  - a) układu drogowego, spełniającego poniższe warunki:
    - ulice i drogi powinny posiadać szerokość uniemożliwiającą zagruzowanie,
    - połączenia z traktami przelotowymi powinny zapewniać sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia,
  - b) obiektów usługowych,
  - c) publicznych sieci i urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę,
  - d) publicznych sieci oświetleniowych, przystosowanych do zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa,
  - e) publicznych sieci przesyłowych telekomunikacyjnych, służących powiadamianiu i alarmowaniu w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 2) realizacja w obiektach wymienionych w punkcie 1 lit. b) miejsc ochronnych w ukryciach podstawowej odporności dla takiej liczby osób, która wynika z założeń projektowych dla danego budynku lub zespołu budynków.

### **Rozdział 3.**

#### **USTALENIA DOTYCZĄCE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

§ 19. 1. W granicach terenu objętego planem położone są następujące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: droga publiczna klasy „G” – główna w terenie miejskim zabudowanym (ulica Utrata), oznaczona na rysunku planu symbolem 1KD, w w ciągu drogi wojewódzkiej.

2. W granicach terenu objętego planem położone są następujące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD, 7KD, 8KD, 9KD, 10KD.

§ 20. Od terenów kolejowych zamkniętych, położonych po wschodniej stronie granicy planu wyznacza się strefę ochronną, która powinna spełniać wszystkie wymagania Ustawy o transporcie kolejowym z 28 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 710 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 2019 r. poz. 1065 z późniejszymi zmianami).

### **Rozdział 4.**

#### **USTALENIA DOTYCZĄCE ZACHOWANIA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

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

2. W granicach planu znajdują się następujące obiekty wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:

- 1) dom nr 59 przy ul. Utrata;
- 2) dom nr 75 przy ul. Utrata.

3. Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, po uchwaleniu planu podlegają ochronie konserwatorskiej na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. W granicach planu nie występują stanowiska archeologiczne.

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

### **Rozdział 5.**

#### **USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ**

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

- 1) realizacje sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;
- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu oraz w oparciu o warunki techniczne i przepisy szczególnie;
- 4) sieci infrastruktury technicznej, o ile nie wynika to z warunków technicznych, powinny być projektowane w pasach drogowych 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, przełożenie sieci, kolizje sieci z innym uzbrojeniem, wymagają uzgodnienia z administratorem sieci;
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

**§ 23.** Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb bytowych należy realizować z miejskich sieci wodociągowych - istniejących lub po ich rozbudowie;
- 2) pobór wody do celów przeciwpożarowych należy realizować bezpośrednio z miejskich sieci wodociągowych lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;
- 3) do budowy sieci wodociągowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej poza ciągiem komunikacyjnym, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

**§ 24.** Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) nakaz odprowadzania ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej kanalizacji miejskiej, a w miejscach, gdzie brak jest kanalizacji miejskiej - po jej wybudowaniu;
- 2) kanały sanitarne, jak również przyłącza, muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 3) do budowy kanału sanitarnego należy zarezerwować pas terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 4) dopuszcza się lokalizację kanału sanitarnego poza ciągiem komunikacyjnym, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 5) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków oraz szczelnych zbiorników na nieczystości;
- 6) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych na tereny kolejowe.

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

- 1) wody opadowe i roztopowe z ulic i parkingów należy odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej istniejącej lub do gruntu;
- 2) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez bezpośrednie odprowadzenie do ziemi przy spełnieniu warunków określonych w przepisach szczególnych;
- 3) w przypadku braku możliwości odprowadzania do ziemi, dopuszcza się odprowadzanie do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych w przepisach szczególnych;

- 4) zakaz odprowadzania wód opadowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających.

**§ 26.** Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło terenów budowlanych objętych planem przewiduje się z indywidualnych źródeł ciepła spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 2) dopuszcza się stosowanie źródeł ciepła nie emitujących zanieczyszczeń (energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła) lub źródła ciepła opalane drewnem (lub innymi paliwami odnawialnymi), olejem, gazem;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie z sieci gazowej lub miejskiej sieci ciepłowniczej.

**§ 27.** Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się docelowo z systemu sieci gazowej;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych, w chodnikach lub pasach zieleni należy pozostawić rezerwę terenu pod lokalizację przyszłych gazociągów z uwzględnieniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych;
- 3) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
- 4) szafki gazowe powinny być lokalizowane zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu.

**§ 28.** 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.

**§ 29.** Ustala się następujące zasady zasilania w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców odbywać się będzie ze stacji 110/20 kV za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii średniego napięcia 20kV oraz w oparciu o projektowane i istniejące stacje transformatorowe SN/nn (20/0,4 kV); bezpośrednia obsługa odbiorców odbywać się będzie projektowanymi i istniejącymi liniami niskiego napięcia oraz przyłączami napowietrznymi i kablowymi;
- 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nn na wszystkich obszarach w granicach planu;
- 3) projektowane stacje transformatorowe zasilic liniami kablowymi z miejskiej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 4) wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania;
- 5) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;
- 6) projektowane oświetlenie uliczne i innych terenów publicznych realizować jako wydzieloną sieć kablową zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;

- 7) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 8) trasy adaptowanych w planie istniejących urządzeń elektrycznych mogą ulec zmianie w wyniku ich modernizacji;
- 9) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci.

**§ 30.** Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 2) sieci telefoniczne realizować w oparciu o linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne;
- 3) przyłącza do poszczególnych budynków wykonać zgodnie z warunkami technicznymi przez administratora sieci.

## **Rozdział 6.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE**

**§ 31. 1.** Ustala się linie rozgraniczające ulicy Utrata w ciągu dwujezdniowej drogi wojewódzkiej, wyznaczające pas drogi publicznej klasy technicznej „G” – główna w terenie miejskim zabudowanym, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 30,00÷55,00 m, o powierzchni ok. 2,23 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD.

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

- 1) dwie jezdnie po dwa pasy ruchu każda;
- 2) chodniki;
- 3) drogi rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe;
- 4) od strony wschodniej dubler ulicy Utrata wraz z parkingami, umożliwiający dojazd do terenów mieszkaniowych położonych poza granicami planu;
- 5) wjazdy na tereny;
- 6) zatoki i wiaty autobusowe;
- 7) uzbrojenie techniczne;
- 8) zielen izolacyjną;
- 9) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku.

3. Dla ulicy 1KD ustala się:

- 1) linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu i w odległości minimum 10,00 m od linii rozgraniczającej ulicy;
- 2) skrzyżowanie z ulicą Pogodną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KD, jako skanalizowane z sygnalizacją świetlną;
- 3) utrzymanie skrzyżowania z ulicą Spacerową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 4KD wraz z doprowadzeniem ruchu do dublera ulicy Utrata obsługującego dojazd do terenów zabudowy mieszkaniowej 13MN, 22MN i 23MN z ograniczeniem polegającym na dopuszczeniu wjazdu i wyjazdu tylko w prawo.

4. Dla ulicy 1KD obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 3, 4 i 5 niniejszej uchwały.

**§ 32. 1.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” – lokalna w ciągu ulicy Pogodnej o szerokości w liniach rozgraniczających 12,00÷21,70 m, o powierzchni ok. 0,82 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 2KD należy utrzymać lub zrealizować:

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

3. Dla ulicy 2KD ustala się:

- 1) linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu i w odległości minimum 5,00 m od linii rozgraniczającej ulicy;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 1KD jako skanalizowane z sygnalizacją świetlną, skrzyżowania z ulicami 3KD, 4KD, 8KD, 10KD jako zwykłe.

4. Dla ulicy 2KD obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 3, 4 i 5 niniejszej uchwały.

**§ 33.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” – lokalna w ciągu ulicy Klasztornej o szerokości w liniach rozgraniczających 11,00÷16,00 m, o powierzchni ok. 0,81 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD.

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

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

3. Dla ulicy 3KD ustala się:

- 1) linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu i w odległości minimum 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy;
- 2) skrzyżowania z ulicami 2KD, 4KD, 8KD jako zwykłe.

4. Dla ulicy 3KD obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 3, 4 i 5 niniejszej uchwały.

**§ 34.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” – lokalna w ciągu ulicy Spacerowej o szerokości w liniach rozgraniczających 11,00 m, o powierzchni ok. 0,46 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD.

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

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

3. Dla ulicy 4KD ustala się:

- 1) linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu i w odległości minimum 5,00 m od linii rozgraniczającej ulicy;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 1KD jako zwykłe z ograniczeniem polegającym na dopuszczeniu wjazdu i wyjazdu tylko w prawo, skrzyżowania z ulicami 2KD, 3KD, 5KD, 6KD, 7KD jako zwykłe.

4. Dla ulicy 4KD obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 3, 4 i 5 niniejszej uchwały.

**§ 35. 1.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pasy dróg publicznych klasy „D” – dojazdowa w ciągu ulic: Miłej o szerokości w liniach rozgraniczających 10,50÷12,50 m, o powierzchni ok. 0,27 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KD, Parkowej o szerokości w liniach rozgraniczających 12,00 m, o powierzchni ok. 0,18 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KD, Cichej o szerokości w liniach rozgraniczających 11,00÷12,00 m, o powierzchni ok. 0,22 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KD, Słonecznej o szerokości w liniach rozgraniczających 10,00÷16,00 m, o powierzchni ok. 0,32 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KD, Jasnej o szerokości w liniach rozgraniczających 11,40÷12,00 m, o powierzchni ok. 0,27 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 9KD, Małej o szerokości w liniach rozgraniczających 12,00 m, o powierzchni ok. 0,14 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KD.

2. W granicach pasów drogowych ulic wymienionych w ustępie 1 należy utrzymać lub zrealizować:

- 1) jezdnie;
- 2) chodniki;
- 3) uzbrojenie techniczne;
- 4) zielen izolacyjną;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) na zakończeniu ulic: 5KD, 6KD i 10KD place do zawracania.

3. Dla ulic wymienionych w ustępie 1 ustala się:

- 1) linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu i w odległości minimum 5,00 m od linii rozgraniczających ulic;
- 2) skrzyżowania jako zwykłe.

4. Dla ulic wymienionych w ustępie 1 obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 3, 4 i 5 niniejszej uchwały.

**§ 36. 1.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pasy ciągów komunikacyjnych pieszo-jezdnymi, o szerokości 6,00 m oznaczone na rysunku planu symbolami: 11CK o powierzchni ok. 0,07 ha i 12CK o powierzchni ok. 0,07 ha.

2. W granicach terenów 11CK i 12CK należy utrzymać lub zrealizować:

- 1) nawierzchnie utwardzone;
- 2) uzbrojenie techniczne;
- 3) zielen izolacyjną;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku.

3. Ustala się linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu i w odległości minimum 5,00 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych.

**§ 37. 1.** Ustala się linie rozgraniczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 13MN o powierzchni ok. 0,77 ha, 14MN o powierzchni ok. 0,77 ha, 15MN o powierzchni ok. 0,96 ha, 16MN o powierzchni ok. 1,13 ha, 17MN o powierzchni ok. 1,17 ha, 18MN o powierzchni ok. 1,59 ha, 19MN o powierzchni ok. 1,53 ha, 20MN o powierzchni ok. 1,02 ha, 21MN o powierzchni ok. 0,61 ha, 22MN o powierzchni ok. 0,95 ha, 23MN o powierzchni ok. 0,67 ha, 24MN o powierzchni ok. 0,70 ha, 25MN o powierzchni ok. 0,66 ha, 26MN o powierzchni ok. 1,33 ha, 27MN o powierzchni ok. 2,22 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, dla terenów wymienionych w ustępie 1, ustala się adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, wymiany oraz uzupełnienia o nową zabudowę na warunkach niniejszego planu.

3. Dopuszcza się funkcjonowanie usług nie stwarzających uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, bez prawa realizacji nowych budynków o funkcjach niemieszkalnych za wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej, o której mowa w ustępie 4.

4. Dopuszcza się utrzymanie istniejących oraz realizację nowych garaży i budynków gospodarczych lokalizowanych w granicy sąsiadujących między sobą nieruchomości.

5. Nie dopuszcza się realizacji zabudowy produkcyjnej.

6. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy maksimum 40%;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30%;
- 4) współczynnik intensywności zabudowy od 0,15 do 1,00;
- 5) wysokość zabudowy mieszkaniowej liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku, do okapu - do 9,00 m; do górnej krawędzi elewacji - do 10,00 m; do kalenicy - do 11,00 m;
- 6) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do górnej krawędzi elewacji - do 4,00 m;
- 7) dachy wielospadowe lub dwuspadowe; dopuszcza się dachy płaskie.

7. Nakazuje się w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 18MN, 25MN i 26 MN, kształtowanie pierwszej linii zabudowy od strony linii kolejowej jako obiekty towarzyszące: infrastruktury technicznej, miejsca postojowe, budynki gospodarcze, niechronione akustycznie obiekty usługowe, garaże, zieleń towarzysząca, budowle terenowe takie jak podjazdy, schody, rampy, mury oporowe itp.

8. Zakazuje się w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 18MN, 25MN i 26 MN, przekształcania istniejących budynków gospodarczych i garażowych na budynki o funkcji mieszkalnej.

**§ 38.** 1. Ustala się linie rozgraniczające teren zabudowy usługowej o powierzchni ok. 0,15 ha oznaczony na rysunku planu symbolem 28U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się adaptację istniejącej piekarni.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy maksimum 40%;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 15%;
- 4) współczynnik intensywności zabudowy od 0,60 do 0,90;
- 5) wysokość zabudowy usługowej liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do górnej krawędzi elewacji - do 4,50 m;
- 6) wysokość zabudowy mieszkaniowej liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku, do okapu - do 9,00 m; do górnej krawędzi elewacji - do 10,00 m; do kalenicy - do 11,00 m;
- 7) dachy wielospadowe lub dwuspadowe; dopuszcza się dachy płaskie.

**§ 39.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające obszar zabudowy usługowej, o powierzchni ok. 0,03 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 29U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 29U ustala się funkcję usługową z zakresu wypoczynku i rekreacji.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja funkcji mieszkalnej w drugiej kondygnacji budynku.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) adaptuje się istniejący budynek z możliwością jego przebudowy i nadbudowy;
- 3) w przypadku rozbiórki i budowy nowego obiektu należy zmniejszyć powierzchnię zabudowy, nie może ona przekroczyć 50 % powierzchni terenu 29U;
- 4) dojazd od ulicy 5KD;
- 5) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe i nie wyżej niż 9,00 m, do kalenicy;
- 6) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia do 45° i pokryciu z blachy powlekanej lub dachówki ceramicznej, dopuszcza się dach płaski;
- 7) usytuowanie kalenicy głównej równoległe do osi przyległej drogi;
- 8) współczynnik intensywności zabudowy od 0,60 do 1,20.

**§ 40.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren urządzeń elektroenergetycznych o powierzchni ok. 0,01 ha, oznaczony 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.

**§ 41.** 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 30ZP o powierzchni 0,02 ha i 32 ZP o powierzchni 0,42 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach wymienionych w ustępie 1, przewiduje się możliwość realizacji ogólnodostępnej zieleni miejskiej o funkcji rekreacyjnej i ekologicznej, stanowiącej część ciągu ekologicznego wzdłuż rzeki Czarnej Hańczy.

3. Wzdłuż brzegu rzeki przewiduje się lokalizację ciągu pieszo-rowerowego o szerokości minimum 3,00 m oraz urządzeń terenowych przeznaczonych do wypoczynku i rekreacji.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) minimum 80% powierzchni terenu należy zagospodarować zielenią urządzoną;
- 2) zakazuje się budowy obiektów kubaturowych i ogrodzeń.

5. Na terenie 32ZP dopuszcza się realizację dojazdów umożliwiających konserwację kanałów kanalizacji deszczowej i separatorów wód deszczowych, zlokalizowanych w granicach tego terenu.

**§ 42.** 1. Ustala się linie rozgraniczające teren zieleni izolacyjnej od terenów kolejowych zamkniętych, oznaczony na rysunku planu symbolami: 31ZN o powierzchni ok. 1,85 ha.

2. W granicach terenu 31ZN wyznaczona jest strefa ochronna od terenów kolejowych zamkniętych, w której obowiązują ustalenia § 20.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz budowy wszelkich obiektów kubaturowych;
- 2) dopuszcza się wiaty o powierzchni do 50 m<sup>2</sup> i wysokości do 3,5 m oraz elementy małej architektury;

- 3) zakaz odprowadzania jakichkolwiek ścieków i rozsączkowania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 4) dopuszcza się podziały terenów i ich włączenie w zagospodarowanie przyległych działek budowlanych;
- 5) dopuszcza się grodzenie terenów.

## **Rozdział 7.**

### **USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 43.** 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.

**§ 44.** W granicach objętych planem tracą 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, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Śródmieście – Wschód w Suwałkach, uchwalonego Uchwałą Nr XIV/129/2011 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 października 2011 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 18 listopada 2011 r. Nr 277, poz. 3358, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części rejonu ulicy Sportowej w Suwałkach, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVI/452/2017 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2017 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 2 października 2017 r., poz. 3595.

**§ 45.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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



