

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części rejonu
ulicy Szwajcaria 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, 1309, 1571, 1696 i 1815) 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 2020 r. poz. 293) w związku z uchwałą Nr XXXVII/479/2017 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części rejonu ulicy Szwajcaria w Suwałkach – Rada Miejska w Suwałkach uchwała, co następuje:

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

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 103,07 ha.

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

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 3. 1. Na podstawie decyzji Marszałka Województwa znak: DGN-III.7151.44.2018 z dnia 14 grudnia 2018 r. przeznaczają się na cele nierolnicze i nieleśne 0,0140 ha gruntów leśnych klasy LsV.

2. Tereny o których mowa w ustępie 1 przeznaczają się w planie na cele komunikacji publicznej.

§ 4. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

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

§ 5. 1. W niniejszym planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i zagospodarowywania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa dotyczących określenia granic krajobrazów priorytetowych;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dokonywanych zgodnie z Działem III, Rozdz. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2019 r. poz. 65) ze względu na brak wyznaczonych w planie obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

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

§ 6. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 3) teren parkingu publicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem KP;
- 4) teren wewnętrznych ciągów komunikacyjnych pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem CK;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 6) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 7) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem E;
- 8) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RM;
- 9) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 10) tereny rolnicze z dopuszczeniem zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem R/ZL;
- 11) tereny zieleni nieurządzonej o funkcji krajobrazowej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZN;

12) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL.

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 m² oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW.

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

§ 7. 1. 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) symbole literowe określające przeznaczenie terenów oraz ich numery porządkowe.

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

- 1) treść mapy zasadniczej;
- 2) wymiarowanie;
- 3) powierzchnie poszczególnych terenów.

§ 8. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu dotyczące lokalnych wymagań szczególnych dla inwestora i zagospodarowania terenu są oznaczeniami informacyjnymi wynikającymi z dokumentów i decyzji według przepisów odrębnych:

- 1) zasięg 150-cio metrowej strefy ochrony sanitarnej od cmentarza komunalnego przy ul. Reja, projektowanego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Rejonu cmentarza komunalnego w Suwałkach (uchwała Nr L/556/2014 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 czerwca 2014 r.), wyznaczonej zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze,
- 2) linie elektroenergetyczne 110kV ze strefą ograniczonego użytkowania.

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

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszy akt prawa miejscowego uchwalony przez Radę Miejską w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części rejonu ulicy Szwajcaria 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) szerokości frontu działki - należy przez to rozumieć bok działki przylegający do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 16) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy, górnej krawędzi elewacji lub attyki;
- 17) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami i wiatami;
- 18) 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;
- 19) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na danym terenie przez powierzchnię tego terenu;
- 20) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie; do powierzchni terenu biologicznie czynnego nie wlicza się powierzchni dojazdów;

- 21) 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;
- 22) 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;
- 23) urządzeniach służących utrzymaniu porządku – należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia i osłony wraz z zielenią izolacyjną.

2. Ustalone wskaźniki dotyczące powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę.

3. Ustalone w planie wysokości należy odnosić do nowej zabudowy, z 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, z 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 technicznych.

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

- 1) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 25,0 m;
- 2) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się zmniejszenie do 6,0 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 25,0 m lub 5,0 m na dojazd do działek rolnych;
- 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 – 40,0 m;
- 5) w zabudowie usługowej dopuszcza się zmniejszenie frontu działki przeznaczonej na dojazd do 8,0 m;
- 6) minimalna wielkość działek budowlanych dla zabudowy usługowej - 4000 m²;
- 7) wskaźniki dotyczące szerokości i wielkości działek nie dotyczą sytuacji wydzielania działek na uzupełnienie działek sąsiednich, celem uzyskania korzystniejszych warunków zabudowy oraz wydzielen pod infrastrukturę techniczną, urządzenia budowlane i drogi dojazdowe;
- 8) wydzielane działki powinny posiadać dostęp do dróg publicznych, przy czym w przypadku dojazdu drogą wewnętrzną jej szerokość nie może być mniejsza od:
 - 6,0 m dla dojazdu do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 8,0 m dla dojazdu do zabudowy usługowej,
 - 5,0 m dla dojazdu do terenów rolnych;
- 9) drogi wewnętrzne wydzielane na terenach zabudowy usługowej muszą być zakończone placem manewrowym o wymiarach minimum 20,0 m x 20,0 m.

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

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

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

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

- 1) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, należy przewidywać w granicach terenów objętych inwestycją, według poniższych wskaźników:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - b) 1 miejsce postojowe na 45 m² powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego, w tym rzemiosła,
 - c) 1 miejsce postojowe na 25 m² powierzchni sprzedażowej obiektu handlowego,
 - d) 1 miejsce postojowe na jedno stanowisko w warsztacie napraw samochodów oraz myjni,
 - e) 1 miejsce na 10 miejsc konsumpcyjnych w gastronomii,
 - f) 1 miejsce na 2 pokoje noclegowe w budynkach zamieszkania zbiorowego,
 - 2) przy wyznaczaniu miejsc postojowych, o których mowa w punkcie 1, należy przewidzieć miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - 1 miejsce na każde 25 miejsc postojowych jeżeli liczba stanowisk wynosi do 100;
 - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi ≥ 101 .
 - h) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ilość miejsc należy zapewnić zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 2068 z późniejszymi zmianami);
 - i) w granicach wydzielonych parkingów należy przewidzieć miejsca przeznaczone do parkowania rowerów i wyposażyć je w niezbędne do tego urządzenia;
- 2) parametry techniczne ulic, takie jak szerokości: jezdni, chodników, 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) rozwiązania skrzyżowań ulic mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych.

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

- 1) projektowane inwestycje należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych;
- 2) ustalone na rysunku planu linie zabudowy odnoszą się do nowych inwestycji, obiekty istniejące nieprzeznaczone do rozbiórki mogą funkcjonować i być przekształcane, za wyjątkiem elementów budynków, np. ganków, znajdujących się w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających pasy dróg publicznych;
- 3) ustalone na rysunku planu linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) dociepleń budynków istniejących,

- b) rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących w linii stanowiącej przedłużenie linii zabudowy tych budynków, za wyjątkiem elementów budynków, np. ganków, znajdujących się w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających pasy dróg publicznych;
 - c) urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, urządzeń telekomunikacyjnych, urządzeń pomocniczych,
 - d) zadaszeń przy budynkach, w tym zadaszeń na słupach o wysięgu maksymalnie do 2,0 m,
 - e) żaluzji zewnętrznych;
 - f) małej architektury;
 - g) wiat śmietnikowych i zadaszeń nad miejscami postojowymi.
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego należy zagospodarować zielenią urządzoną niską i wysoką;
 - 5) zakazuje się sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu, o ile z ustaleń niniejszego planu nie wynika inaczej;
 - 6) zakazuje się stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekanej;
 - 7) architektura nowych obiektów powinna 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

§ 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 ład 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.

§ 15. 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, umożliwiających adaptację tych obiektów do funkcji ochronnych w przypadku podwyższenia stanu gotowości obronnej państwa lub wystąpienia innego zagrożenia.
- 3) projekty budowlane obiektów wymienionych w punkcie 1 lit. b), podlegają uzgodnieniu pod kątem wymagań OC na terenie gminy przez właściwego szefa obrony cywilnej gminy.

Rozdział 3.

USTALENIA DOTYCZĄCE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

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

- 1) projektowana obwodnica miasta Suwałki w ciągu drogi ekspresowej S61 - część węzła drogowego Suwałki Północ w początkowym fragmencie odcinka: koniec obwodnicy Suwałk - Budzisko, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KD;
- 2) istniejąca droga krajowa nr 8, oznaczona na rysunku planu symbolem 2KD;
- 3) linia elektroenergetyczna 110 kV relacji "Hańcza" - "Sejny";
- 4) linia elektroenergetyczna 110 kV relacji "Hańcza" - "Piaskowa".

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

- 1) drogi publiczne w ciągu ulicy Szwajcaria, oznaczone na rysunku planu symbolami: 3KD, 4KD, 5KD, i 6KD;
- 2) droga publiczna oznaczona na rysunku planu symbolem 7KD;
- 3) parking publiczny oznaczony na rysunku planu symbolem 8KP.

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 i stanowiska archeologiczne.

3. 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.

Rozdział 5.

USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

§ 18. Ustala się następujące 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 przebudować istniejącą sieć wodociągową w istniejących drogach lub wybudować w projektowanych ulicach.

- 2) do czasu realizacji miejskich sieci wodociągowych zaopatrzenie w wodę realizować z indywidualnych ujęć wody;
- 3) pobór wody do celów przeciwpożarowych – z własnych ujęć wody lub zbiorników budowanych przez inwestorów; dopuszcza się pobór wody z sieci miejskiej po jej wybudowaniu, na zasadach określonych w przepisach szczególnych.
- 4) do budowy sieci wodociągowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 5) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej poza ciągiem komunikacyjnym, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

§ 19. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) jako rozwiązanie docelowe dla terenów inwestycyjnych należy przyjąć odprowadzanie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej; dla realizacji tego celu należy zaprojektować i wybudować miejską sieć kanalizacji sanitarnej w istniejących i projektowanych ulicach;
- 2) dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników na nieczystości lub oczyszczalni przydomowych do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej lub w przypadku gdy na realizację sieci nie pozwalają warunki terenowe bądź też względy ekonomiczne;
- 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 odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe z powierzchni dachów oraz terenów utwardzonych zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej oraz usługowej należy zagospodarowywać na terenie własnym np. odprowadzić do gruntu;
- 2) do odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów projektowanych ulic należy zaprojektować i wybudować sieć kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem wód do gruntu lub odprowadzić wody z wykorzystaniem spływu powierzchniowego bezpośrednio do rowów przydrożnych;
- 3) do budowy kanałów deszczowych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne; dopuszcza się lokalizację kanałów deszczowych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 4) kanały i przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, uniemożliwiając tym samym oddziaływanie na wody gruntowe; nie dotyczy to rurociągów służących do wprowadzania wód do gruntu;
- 5) urządzenia do retencjonowania i rozsączania wód opadowych mogą być lokalizowane na dowolnym terenie, przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 6) zabrania się odprowadzania wody i ścieków z urządzeń melioracyjnych, gospodarskich lub zakładowych do rowów przydrożnych lub na jezdnie dróg publicznych;
- 7) zabrania się odprowadzania wód powierzchniowych z terenów przyległych do drogi krajowej, z wyłączeniem spływu naturalnego, do rowów przydrożnych.

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

§ 23. 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) w oznaczonym na rysunku planu 40 metrowym pasie terenu wokół linii wysokiego napięcia 110 kV, które są źródłem pola elektroenergetycznego, dopuszczalna jest lokalizacja obiektów budowlanych jedynie po uzgodnieniu z PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok;

- 9) wymienione w pkt. 8 projektowane w sąsiedztwie linii 110kV obiekty, muszą spełniać normy i przepisy szczególne regulujące odległości obiektów od linii elektroenergetycznych oraz sposób ich budowy;
- 10) zmiana zagospodarowania terenu w pasie linii 110kV podlega uzgodnieniu z PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok, a przy istniejących liniach 20kV z Rejonem Energetycznym Suwałki;
- 11) 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;
- 12) 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) realizacje sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;
- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratorów sieci;
- 4) sieci infrastruktury technicznej, o ile nie wynika to z warunków technicznych, powinny być projektowane i prowadzone poza jezdniami ulic;
- 5) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należyтым stanie techniczno– użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;
- 7) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych nie wymienionych w tekście uchwały;
- 8) sieci, jako inwestycje celu publicznego należy chronić przed zabudową, przełożeniem sieci, kolizje sieci z innym uzbrojeniem, wymagają uzgodnienia z administratorem sieci;
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

Rozdział 6.

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 27. 1. Ustala się linie rozgraniczające części projektowanego węzła komunikacyjnego "Suwałki Północ" o powierzchni w granicach opracowania 7,92 ha, oznaczono na rysunku planu symbolem **1KD**.

2. Węzeł komunikacyjny, o którym mowa w ustępie 1, będzie realizowany na podstawie decyzji Wojewody Podlaskiego o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

3. Po przekazaniu dodatkowej jezdni pełniącej funkcję drogi serwisowej położonej w granicach planu pod zarząd miasta Suwałki dopuszcza się jej dostosowanie do parametrów drogi dojazdowej do terenów usługowych oznaczonych w planie symbolami 18U i 19U.

4. Wyznacza się nieprzekraczalne linie projektowanej zabudowy usługowej w odległości 40,0 m od linii rozgraniczającej węzła komunikacyjnego "Suwałki Północ".

§ 28. 1. Ustala się linie rozgraniczające pas drogi publicznej, docelowo klasy "Z" o szerokości w liniach rozgraniczających od 25,0 m do 31,0 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KD** o powierzchni w granicach opracowania ok. 1,55 ha.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 2KD 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 lokalną 5KD projektuje się jako skanalizowane.

4. Zakazuje się w granicach planu budowy innych skrzyżowań i wjazdów na posesje bezpośrednio z drogi 2KD.

5. Wyznacza się dla nowych obiektów nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20,0 m od linii rozgraniczającej drogi.

§ 29. 1. Ustala się linie rozgraniczające pas drogi publicznej klasy "L" – lokalna, w ciągu ulicy Szwajcaria, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 10,0 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KD** o powierzchni ok. 1,42 ha.

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

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

3. Dla ulicy 3KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających ulicy;
- 2) skrzyżowania z ulicami 5KD, 6KD i 9KDW zwykłe.

§ 30. 1. Ustala się linie rozgraniczające pas drogi publicznej, o szerokości w liniach rozgraniczających od 8,0 m do 15,0 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KD** o powierzchni ok. 0,15 ha.

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

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

3. Dla ulicy 4KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających ulicy;
- 2) skrzyżowania z ulicami 3KD i 5KD jako zwykłe.

§ 31. 1. Ustala się linie rozgraniczające pas drogi publicznej klasy "L" – lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 25,0 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem **5KD** o powierzchni ok. 0,30 ha.

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

- 1) jezdnię;
- 2) chodnik;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) uzbrojenie techniczne;

3. Dla ulicy 5KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających ulicy;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 2KD skanalizowane, skrzyżowania z ulicami 3KD i 4KD zwykłe.

§ 32. 1. Ustala się linie rozgraniczające pas drogi publicznej o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem **6KD** o powierzchni ok. 0,43 ha.

2. W granicach pasa drogowego 6KD należy zrealizować docelowo:

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

3. Dla drogi 6KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi;
- 2) skrzyżowania zwykłe.

§ 33. 1. Ustala się linie rozgraniczające pas drogi publicznej o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem **7KD** o powierzchni ok. 0,11 ha.

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

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

3. Dla drogi 7KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi;
- 2) skrzyżowania zwykłe.

§ 34. 1. Ustala się linie rozgraniczające teren parkingu publicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem **8KP** o powierzchni ok. 0,18 ha.

2. W granicach terenu 8KP należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnie;
- 2) miejsca postojowe;
- 3) obiekty i urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) uzbrojenie techniczne.

3. W granicach terenu 8KP dopuszcza się możliwość realizacji obiektów rekreacyjnych, w tym wiat o wysokości do 4,0 m, toalet oraz elementów i urządzeń małej architektury; powierzchnia zabudowy do 5%, powierzchnia biologicznie czynna od 30%.

§ 35. 1 Ustala się linie rozgraniczające pas drogi wewnętrznej, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem **9KDW** o powierzchni ok. 0,28 ha.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 9KDW należy zrealizować docelowo:

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

3. Dla ulicy 9KDW ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości 5,0 m lub 10,0 m od linii rozgraniczających ulicy;
- 2) skrzyżowania zwykłe.

§ 36. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pasy wewnętrznych ciągów komunikacyjnych pieszo-jezdnych, o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m, oznaczone na rysunku planu symbolami: **10CK** o powierzchni ok. 0,04 ha i **11CK** o powierzchni ok. 0,05 ha.

2. W granicach ciągów komunikacyjnych pieszo-jezdnych należy zrealizować docelowo:

- 1) ciąg pieszo-jezdny;
- 2) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 3) uzbrojenie techniczne;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających.

§ 37. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pasy wewnętrznych ciągów komunikacyjnych pieszo-jezdnych, do obsługi terenów rolnych i siedlisk, o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m, oznaczone na rysunku planu symbolami: **12CK** o powierzchni ok. 0,03 ha, **13CK** o powierzchni ok. 0,03 ha, **14CK** o powierzchni ok. 0,03 ha, **15CK** o powierzchni ok. 0,03 ha, **16CK** o powierzchni ok. 0,03 ha i **17CK** o powierzchni ok. 0,09 ha.

2. W granicach ciągów komunikacyjnych pieszo-jezdnych należy zrealizować docelowo:

- 1) ciąg pieszo-jezdny;
- 2) uzbrojenie techniczne;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 5,0 m lub 10,0 m od linii rozgraniczających;
- 4) zakaz wykonywania zjazdów na działki przyległe przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, zawierające się w granicach terenów wymienionych w § 39.

§ 38. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny projektowanej zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **18U** o powierzchni ok. 2,04 ha i **19U** o powierzchni ok. 6,22 ha.

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów wymienionych w ust. 1: funkcja zamieszkania zbiorowego i gastronomiczna.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja innych usług o charakterze komplementarnym do funkcji podstawowej w tym funkcji sportowo rekreacyjnych takich jak boiska, korty tenisowe, pole golfowe, inne terenowe urządzenia służące do rekreacji i wypoczynku.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja innych usług, w tym z zakresu obsługi podróży oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej do 2000 m².

5. Zakaz składowania i magazynowania towarów na zewnątrz obiektów.

6. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do terenów dróg;
- 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy do 10,0 m;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,3.

§ 39. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **21MN** o powierzchni ok. 1,35 ha, **22MN** o powierzchni ok. 1,78 ha, **23MN** o powierzchni ok. 0,28 ha, **31MN** o powierzchni ok. 1,47 ha, **36MN** o powierzchni ok. 2,63 ha, **38MN** o powierzchni ok. 0,25 ha, **39MN** o powierzchni ok. 0,50 ha, **43MN** o powierzchni ok. 0,65 ha, **44MN** o powierzchni ok. 1,33 ha, **45MN** o powierzchni ok. 5,12 ha, **46MN** o powierzchni ok. 0,31 ha, **47MN** o powierzchni ok. 0,55 ha, **48MN** o powierzchni ok. 1,22 ha i **50MN** o powierzchni ok. 0,45 ha.

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

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych wbudowanych w obiekty mieszkalne do 30% powierzchni użytkowej całego obiektu, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 31MN, w granicach którego możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych wbudowanych w obiekty mieszkalne do 70% powierzchni użytkowej całego obiektu.

4. Adaptuje się funkcjonujący na działce o numerze geodezyjnym 20478, w granicach terenu 43MN plac zabaw, dopuszcza się:

- 1) możliwość rozbudowy o nowe elementy i urządzenia;
- 2) realizację obiektów i urządzeń rekreacyjnych oraz sportowych w tym wiat o wysokości do 4,0 m, toalet oraz małej architektury; powierzchnia zabudowy do 5%, powierzchnia biologicznie czynna od 20%;
- 3) podział nieruchomości w celu wydzielenia publicznego terenu rekreacyjnego, który wynikać powinien z docelowego zagospodarowania działki.

5. Przy dokonywaniu podziałów na działki budowlane należy uwzględnić konieczność wydzielenia dojazdów do pól o szerokości min 5,0 m.

6. 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 5,0 m lub 10,0 m od linii rozgraniczających dróg;
- 3) powierzchnia zabudowy, na każdej wydzielonej działce budowlanej nie może być większa niż 20% powierzchni tej działki;
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego powinna zajmować nie mniej niż 50% powierzchni działki;
- 5) dopuszcza się realizację garaży na samochody osobowe, budynków gospodarczych, obiektów rekreacyjnych oraz wiat uzupełniających zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie altan ogrodowych, o powierzchni zabudowy do 35 m² i wysokości do 4,5 m;
- 7) nakazuje się wydzielenie w granicach działek miejsc z dostępem do drogi, przeznaczonych na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 8) obsługę komunikacyjną terenów przewiduje się z projektowanych ulic lokalnych i dojazdowych oraz wewnętrznych.

7. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy z użytkowym poddaszem ustala się na 9,0 m do kalenicy, górnej krawędzi elewacji lub attyki;
- 2) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych do 0,9 m powyżej poziomu przyległego terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°; dopuszcza się dachy jednospadowe i płaskie na budynkach gospodarczych, gankach, garażach i lukarnach;
- 4) pokrycie dachów wysokich dachówką lub materiałem dachówko podobnym, w tym blachą płaską w odcieniach brązów, czerwieni, grafitu, szarości, jednolite w obrębie działki budowlanej;
- 5) współczynnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,45;
- 6) w promieniu 300 m od obwodnicy należy stosować rozwiązania techniczne o podwyższonej izolacyjności akustycznej lub zagospodarowanie terenu np. zielenią izolacyjną przed hałasem komunikacyjnym.

§ 40. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny rolnicze z zabudową zagrodową, oznaczone na rysunku planu symbolami: **26RM** o powierzchni ok. 1,97 ha, **28RM** o powierzchni ok. 0,35 ha, **32RM** o powierzchni ok. 1,76 ha, **37RM** o powierzchni ok. 0,62 ha, **51RM** o powierzchni ok. 0,45 ha, **52RM** o powierzchni ok. 0,58 ha i **55RM** o powierzchni ok. 0,20 ha.

2. Adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową z dopuszczeniem remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, wymiany budynków zdekapitalizowanych i budowy nowych obiektów niezbędnych do prowadzenia produkcji rolniczej oraz zapewnienia potrzeb mieszkaniowych rodzinom rolników.

3. Budowa nowych budynków gospodarczych i inwentarskich podlega ograniczeniu polegającemu 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 łącznie z użytkowym poddaszem nie wyżej niż 9,0 m do kalenicy, górnej krawędzi elewacji lub attyki;
- 2) poziom posadowienia parteru budynku mieszkalnego do 0,9 m powyżej poziomu przyległego terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°; dopuszcza się dachy jednospadowe i płaskie na gankach, garażach i lukarnach;

- 4) pokrycie dachów wysokich dachówką lub materiałem dachówko podobnym, w tym blachą płaską w kolorach brązów, czerwieni, grafitów, szarości, jednolite w obrębie 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 12,0 m.
 - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°, dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe lub łukowe;
- 6) w promieniu 300 m od obwodnicy należy stosować rozwiązania techniczne o podwyższonej izolacyjności akustycznej lub zagospodarowanie terenu np. zielenią izolacyjną przed hałasem komunikacyjnym;
- 7) współczynnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,35.

§ 41. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami: **20R** o powierzchni ok. 12,34 ha, **27R** o powierzchni ok. 6,72 ha, **42R** o powierzchni ok. 2,91 ha, **49R** o powierzchni ok. 0,93 ha, i **53R** o powierzchni ok. 7,60 ha.

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

3. Ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem terenu 27R.

4. Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dojazdów do zabudowy siedliskowej.

5. W granicach terenu 27R dopuszcza się tworzenie nowych siedlisk dla rolników posiadających areał o wielkości przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w mieście, w dacie wydawania pozwolenia na budowę.

6. Budowa nowych budynków gospodarczych i inwentarskich w granicach terenu 27R podlega ograniczeniu polegającym na zakazie przekraczania łącznie 15DJP maksymalnej sumarycznej wielkości jednostek przeliczeniowych w ramach jednego gospodarstwa.

7. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy mieszkalnej ustala się łącznie z użytkowym poddaszem nie wyżej niż 9,0 m do kalenicy, górnej krawędzi elewacji lub attyki;
- 2) poziom posadowienia parteru budynku mieszkalnego do 0,9 m powyżej poziomu przyległego terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°; dopuszcza się dachy jednospadowe i płaskie na gankach, garażach i lukarnach;
- 4) pokrycie dachów wysokich dachówką lub materiałem dachówko podobnym, w tym blachą płaską w kolorach brązów, czerwieni, grafitów, szarości, jednolite w obrębie 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 12,0 m.
 - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°, dopuszcza się dachy jednospadowe lub łukowe;

- 6) w promieniu 300 m od obwodnicy należy stosować rozwiązania techniczne o podwyższonej izolacyjności akustycznej lub zagospodarowanie terenu np. zielenią izolacyjną przed hałasem komunikacyjnym;
- 7) współczynnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,35.

§ 42. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny rolnicze z dopuszczeniem zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolami: **30R/ZL** o powierzchni ok. 0,85 ha, **33R/ZL** o powierzchni ok. 9,65 ha, **54R/ZL** o powierzchni ok. 9,98 ha i **57R/ZL** o powierzchni ok. 0,41 ha.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego ustala się na terenach wymienionych w ust.1 funkcję rolniczą.

3. W ramach przeznaczenia dopuszczalnego na terenach wymienionych w ust.1 ustala się funkcję leśną.

4. Dla terenów wymienionych w ust.1, z wyjątkiem terenu 33R/ZL, ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów wymienionych w ust. 5 i 6.

5. W granicach terenu 54R/ZL adaptuje się istniejący dojazd do zabudowy zagrodowej.

6. Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym dojazdów do zabudowy siedliskowej.

7. W granicach terenu 33R/ZL dopuszcza się tworzenie nowych siedlisk dla rolników posiadających areal o wielkości przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w mieście, w dacie wydawania pozwolenia na budowę.

8. Budowa nowych budynków gospodarczych i inwentarskich w granicach terenu 33R/ZL podlega ograniczeniu polegającemu na zakazie przekraczania łącznie 15DJP maksymalnej sumarycznej wielkości jednostek przeliczeniowych w ramach jednego gospodarstwa.

9. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy mieszkalnej ustala się łącznie z użytkowym poddaszem nie wyżej niż 9,0 m do kalenicy, górnej krawędzi elewacji lub attyki;
- 2) poziom posadowienia parteru budynku mieszkalnego do 0,9 m powyżej poziomu przyległego terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°; dopuszcza się dachy jednospadowe i płaskie na gankach, garażach i lukarnach;
- 4) pokrycie dachów wysokich dachówką lub materiałem dachówko podobnym, w tym blachą płaską w kolorach brązów, czerwieni, grafitów, szarości, jednolite w obrębie jednego siedliska;
- 5) nowe budynki gospodarcze i inwentarskie w zabudowie zagrodowej należy realizować na niżej wymienionych zasadach:
 - a) powierzchnia zabudowy i wysokość budynków powinna 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 12,0 m.
 - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°, dopuszcza się dachy jednospadowe lub łukowe;
- 6) w promieniu 300 m od obwodnicy należy stosować rozwiązania techniczne o podwyższonej izolacyjności akustycznej lub zagospodarowanie terenu np. zielenią izolacyjną przed hałasem komunikacyjnym;
- 7) współczynnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,35.

§ 43. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny lasów, oznaczone symbolami: **24ZL** o powierzchni ok. 0,65 ha, **29ZL** o powierzchni ok. 0,17 ha, **34ZL** o powierzchni ok. 0,16 ha, **35ZL** o powierzchni ok. 0,26 ha, **41ZL** o powierzchni ok. 0,57 ha i **56ZL** o powierzchni ok. 0,85 ha.

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

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

- 1) zakaz zabudowy, za wyjątkiem budowli i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz utrzymania zieleni, prowadzenia prac pielęgnacyjnych istniejącego drzewostanu i uzupełnianie gatunkami rodzimymi oraz niedopuszczenie do zacieniania roślin runa leśnego.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem 24ZL ustala się:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) zakaz niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obszaru;
- 3) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej lub wodnej;
- 4) zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających w istotny sposób naturalne ukształtowanie terenu oraz prowadzenia jakiegokolwiek działalności degradującej środowisko;
- 5) nakaz utrzymania dotychczasowego sposobu użytkowania terenów, kontynuacja gospodarki leśnej.

§ 44. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zieleni nieurządzonej o funkcji krajobrazowej oznaczony na rysunku planu symbolem **25ZN** o powierzchni ok. 3,64 ha.

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

3. Dla terenu 25ZN ustala się:

- 1) zakazuje się zabudowy z wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się wykonywania prac ziemnych, naruszających naturalne ukształtowanie terenu oraz prowadzenia jakiegokolwiek działalności degradującej środowisko;
- 3) zakazuje się niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obszaru;
- 4) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej lub wodnej;
- 5) dopuszcza się pogłębienia i odkrzaczenia istniejącego zbiornika wodnego, o ile służyć to będzie ochronie przyrody;
- 6) zakazuje się odprowadzania jakichkolwiek ścieków i rozsączkowania nieoczyszczonych ścieków do gruntu.

§ 45. 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

§ 46. 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.

§ 47. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Armii Krajowej w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XXXIV/320/09 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 marca 2009 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 24 kwietnia 2009 r. Nr 95, poz. 1046, zmienionego uchwałą Nr XXVIII/298/2012 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 listopada 2012 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 18 grudnia 2012 r., poz. 4127 (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 8 stycznia 2014 r., poz. 101).

§ 48. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

