

**UCHWAŁA NR XXV/327/2020  
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia 30 września 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów  
rekreacyjnych nad zalewem Arkadia w Suwałkach**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378), w związku uchwałą Nr VIII/101/2019 z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów rekreacyjnych nad zalewem Arkadia w Suwałkach – Rada Miejska uchwala, co następuje:

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

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały, o powierzchni ok. 1,7403 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 i zasad zagospodarowania terenów oraz form i zasad ochrony konserwatorskiej, z jednoczesną minimalizacją skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze;
- 2) ustalenie terenów publicznych;
- 3) przeznaczenie terenów na potrzeby usług turystycznych i sportowych oraz na potrzeby zabudowy mieszkaniowej i usługowej wraz z obsługującą infrastrukturą techniczną;
- 4) rewaloryzacja środowiska przyrodniczego miasta;
- 5) porządkowanie istniejącej zabudowy;
- 6) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w granicach objętych planem.

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

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

- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni terenów biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 5.** Przedmiotem ustaleń planu jest:

- 1) teren zabudowy usługowej z uzupełniającą funkcją mieszkalną wielorodzinną, oznaczony na rysunku planu symbolem UMW;
- 2) teren usług celu publicznego o znaczeniu lokalnym, oznaczony na rysunku planu symbolem US;
- 3) teren drogi publicznej klasy "L" - lokalna, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL;
- 4) teren urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem E.

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

- 1) granice terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) rodzaj przeznaczenia terenu, oznaczony symbolem literowo - cyfrowym;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

- 1) treść numerycznej mapy zasadniczej;
- 2) linie wymiarowe;
- 3) powierzchnia terenu.

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

- 1) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) elewacje uprzywilejowane - należy przez to rozumieć elewacje wymagające szczególnie starannego i atrakcyjnego traktowania w zakresie projektowanych rozwiązań architektonicznych i materiałowych;
- 3) infrastrukturze technicznej i urządzeniach sieciowych – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody i urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną (w tym oświetlenie uliczne) i ciepłą, gaz, łączność, wodę oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe, z wyłączeniem przyłączy do budynków;
- 4) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny największy wymiar budynku w metrach od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji, attyki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi; podana definicja wysokości zabudowy nie dotyczy infrastruktury technicznej (np. masztów, wież), szybów dźwigowych, klatek schodowych, oraz balustrad, żaluzji i osłon;
- 6) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć linię, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków mieszkalnych, bądź mieszkalno-usługowych oraz określonych w ustaleniach planu budowlanego naziemnych niebędących liniami przesyłowymi oraz sieciami uzbrojenia terenu i której nie mogą przekroczyć kondygnacje nadziemne budynków oraz budowli; linia ta nie dotyczy:
  - a) dociepleń budynków,
  - b) elementów zewnętrznych budynku takich, jak np.: wykusz, zadaszenie, markiza – o maksymalnym wysięgu do 3,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku,
  - c) elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich, jak np.: pilaster, gzyms, ryzalit, żaluzja zewnętrzna,
  - d) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, ramp oraz podestów,
  - e) wiatrołapów o maksymalnym wysięgu do 3,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku,
  - f) stacji transformatorowych, budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury i urządzeń reklamowych;
- 7) obiektach małej architektury - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, o których mowa w przepisach budowlanych;
- 8) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów rekreacyjnych nad zalewem Arkadia w Suwałkach, wraz z rysunkiem planu;
- 9) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć definicję zgodną z obowiązującymi przepisami prawa, czyli z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 10) powierzchni 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;
- 11) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnie pod budynkami i wiatami, do której nie wlicza się dojazdów i parkingów podziemnych poza obrysem budynków;
- 12) przebudowie budynku - należy przez to rozumieć działania, którym jest poddawany budynek w rozumieniu przepisów budowlanych;

- 13) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 14) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, określone w ustaleniach szczegółowych;
- 15) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 16) 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;
- 17) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń i informacji, wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 18) tekście planu – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 19) 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;
- 20) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszy akt prawa miejscowego, uchwalony przez Radę Miejską w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 21) ustaleniach planu - należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 22) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na danym terenie przez powierzchnię tego terenu.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku, zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH, OCHRONY ZDROWIA, BEZPIECZEŃSTWA LUDZI I MIENIA ORAZ POTRZEB OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA**

§ 8. 1. Na terenach, o których mowa w § 5, ustala się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie dopuszczalne lub tymczasowe oraz warunki i zasady realizacji tego przeznaczenia.

2. Tereny, o których mowa w § 5, mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub dopuszczalnym i tymczasowym, na zasadach podanych w ustaleniach szczegółowych.

3. Plan dopuszcza właścicielom lub użytkownikom istniejących nieruchomości lub ich części zlokalizowanych na terenie:

- 1) korzystanie z nich bez istotnych ograniczeń w dotychczasowy sposób;
- 2) remontowanie i przebudowę stanu istniejącego;
- 3) doprowadzenie infrastruktury technicznej.

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

5. Zakazuje się realizacji funkcji uciążliwych dla środowiska, stacji paliw, składowisk wszelkich rodzajów odpadów, składów i punktów skupu złomu i innych materiałów wtórnych oraz poprodukcyjnych.

**§ 9. Zasady kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) inwestycje należy realizować według zasad i z zachowaniem parametrów ustalonych niniejszym planem;
- 2) ustalone w planie wskaźniki powierzchni zabudowy należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę;
- 3) ustaloną w planie wysokość zabudowy należy odnosić od naturalnego poziomu terenu przy wejściach do budynku do górnej krawędzi elewacji, attyki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 4) intensywność zabudowy - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) dopuszcza się przekształcenia istniejących obiektów na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych,
  - b) lokalizacja budynków i budowli w wyznaczonych liniach zabudowy - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
  - c) wysokość budynków - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
  - d) geometria i wysokość dachów - dachy płaskie oraz inne, widoczne od strony ulic, zalewu Arkadia i terenów nadrzecznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
  - e) elewacje budynków należy traktować jako uprzywilejowane o wysokich standardach materiałowych,
  - f) zakaz stosowania urządzeń klimatyzacyjnych, wentylacyjnych i telekomunikacyjnych na elewacjach uprzywilejowanych,
  - g) dopuszcza się stosowanie rolet i krat składanych lub zwijanych, zabezpieczających otwory okienne i drzwiowe, montowanych w grubości ściany,
  - h) dopuszcza się montaż ogniw fotowoltaicznych o mocy do 50kW, na budynkach od strony południowej i na dachach,
  - i) zakaz montażu ogniw fotowoltaicznych na terenie.

**§ 10. 1.** Podstawą ustaleń miejscowego planu jest zasada zrównoważonego rozwoju, przez którą rozumie się taki rozwój społeczno – gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania potrzeb mieszkańców miasta Suwałki.

2. Ustala się priorytet wymagań ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu poprzez:

- 1) zakaz realizacji obiektów budowlanych niespełniających wymogów zawartych w niniejszych przepisach;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, za wyjątkiem: zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej, infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności oraz dróg;
- 3) zakaz tworzenia składowisk wszelkich rodzajów odpadów, składów i punktów skupu złomu i innych materiałów wtórnych oraz poprodukcyjnych;

- 4) zrzut do wód powierzchniowych i gruntu nieoczyszczonych wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) nakaz podłączenia do miejskich sieci wodociągowych;
- 6) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 7) nakaz odprowadzania ścieków socjalno - bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej;
- 8) zakaz wydobywania kopalin;
- 9) nakaz realizacji zieleni urządzonej w wielkości minimum 25% powierzchni biologicznie czynnej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

### 3. Zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu:

#### 1) na obszarze objętym planem:

- a) nie zachodzą przesłanki do określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych,
- b) nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dokonywanych zgodnie z Działem III, Rozdz. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 poz. 65 ze zm.) ze względu na brak wyznaczonych w planie obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości,
- c) nie zachodzą przesłanki do określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poza ogólnymi zasadami wymienionymi w rozdziale 3 tekstu niniejszej uchwały,
- d) nie zachodzą przesłanki do określenia warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych,

#### § 11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych;

- 1) na obszarze objętym planem przestrzenią publiczną jest teren wokół budynków hali sportowej i krytej pływalni oraz ulica Zastawie;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) na obszarze objętym planem występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym - hala sportowa i kryta pływalnia.

§ 12. Zasady ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa należy realizować zgodnie z Zarządzeniem Nr 7/2020 Wojewody Podlaskiego z dnia 19 stycznia 2020 r. w sprawie ustalenia wymagań obrony cywilnej i z przepisami odrębnymi.

- 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 sytuacji innych zagrożeń, 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 sytuacji podwyższenia gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia,
  - b) obiektów usługowych,

- c) publicznych sieci i urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, w tym studni awaryjnych i zbiorników przeciwpożarowych,
  - d) publicznych sieci oświetleniowych, przystosowanych do zaciemniania i wygaszania w sytuacji podwyższenia gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia,
  - e) publicznych sieci przesyłowych telekomunikacyjnych, służących powiadamianiu i alarmowaniu w sytuacji podwyższenia gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia;
- 2) realizacja w nowo powstających obiektach będących inwestycjami celu publicznego miejsc ochronnych w ukryciach podstawowej odporności dla takiej liczby osób, która wynika z założeń projektowych dla danego budynku lub zespołu budynków;
  - 3) realizacja w nowo powstających garażach podziemnych oraz innych pomieszczeniach położonych na najniższych kondygnacjach budynków użyteczności publicznej oraz mieszkalnictwa wielorodzinnego, w sposób zapewniający, w razie potrzeby, wykorzystanie ich, po zaadaptowaniu do funkcji ochronnej dla takiej liczby osób, która wynika z założeń projektowych dla danego budynku lub zespołu budynków, jako ukrycia podstawowej odporności;
  - 4) w przypadku, gdy planowane budowle ochronne projektowane są jako wspólne dla zespołu kilku budynków, należy zapewnić do nich promień dojazdu, od stałego przebywania ludzi mających z nich korzystać nie większy, niż 150 metrów;
  - 5) adaptacja do celów ochronnych istniejących garaży podziemnych i piwnic oraz podziemnych ciągów komunikacyjnych;
  - 6) 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 ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

§ 13. 1. W granicach opracowania nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską.

§ 14. W przypadku odkrycia podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na terenie objętym planem przedmiotów, które mogą być zabytkami, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 4.**

#### **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

§ 15. System komunikacji:

- 1) na terenie objętym planem występuje komunikacja publiczna, którą stanowi ulica o znaczeniu lokalnym, wraz z parkingami (ulica Zastawie), oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDL;
- 2) skomunikowane obszaru odbywać się będzie poprzez ulicę Zastawie oraz poprzez przylegającą do granic planu od wschodu ulicę Wojska Polskiego;
- 3) ustala się miejsca do parkowania obsługujące inwestycję w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, sytuowane na poziomie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc do parkowania lub jako stanowiska w garażach podziemnych, nadziemnych lub naziemnych;
- 4) dla inwestycji na terenie 2US należy zapewnić min. 80 miejsc parkingowych, w tym 4 miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) dla inwestycji na terenie 3UMW:

- a) dla funkcji usługowej należy zapewnić min. 30 miejsc parkingowych, w tym 2 miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - b) dla funkcji mieszkalnej wielorodzinnej należy zapewnić 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny, w tym 1 miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 25 miejsc postojowych,
  - c) minimum 20% miejsc postojowych zapewnić jako ogólnodostępne;
- 6) dopuszcza się zatoki postojowe w liniach rozgraniczających dróg publicznych o szerokości, co najmniej 12,0 m pod warunkiem zapewnienia miejsca dla ruchu pieszego oraz dopuszcza się odpowiednie zatoki lub pasy postojowe w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
  - 7) 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 2020 r., poz. 470 ze zm.);
  - 8) w przypadkach nieuregulowanych w § 15 pkt 4 i 5 obowiązują ustalenia § 15 pkt 7.

#### **§ 16. System zaopatrzenia w media:**

- 1) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 2) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu oraz w oparciu o warunki techniczne i przepisy szczególne;
- 3) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) 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;
- 5) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych niewymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleniach niniejszego planu;
- 6) sieci, jako inwestycje celu publicznego należy chronić przed zabudową; przełożenie sieci, kolizje sieci z innym uzbrojeniem, wymagają uzgodnienia z administratorem sieci;
- 7) sieci infrastruktury technicznej, o ile nie wynika to z warunków technicznych, powinny być projektowane i prowadzone, o ile jest to możliwe, poza jezdniami ulic;
- 8) dojazdy do urządzeń technicznych przewiduje się z układu komunikacyjnego, położonego poza granicami niniejszego planu;
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

#### **§ 17. System zaopatrzenia w wodę:**

- 1) pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych i przeciwpożarowych przewiduje się z istniejącej sieci wodociągowej biegnącej w ulicach Zastawie i Wojska Polskiego;
- 2) wszystkie budynki muszą być podłączone do miejskiej sieci wodociągowej i posiadać przyłącza wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania;
- 3) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
- 4) pobór wody do celów przeciwpożarowych należy realizować bezpośrednio z miejskich sieci wodociągowych lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;



5) w przypadku wystąpienia sytuacji kryzysowych, pobór wody ze studni awaryjnych.

#### **§ 18. System odprowadzania ścieków sanitarnych:**

- 1) ścieki sanitarne z projektowanej i istniejącej zabudowy nakazuje się odprowadzać do istniejącej miejskiej kanalizacji sanitarnej biegnącej w ulicach Zastawie i Wojska Polskiego;
- 2) kanały sanitarne, jak również przyłącza, muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 3) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi.

#### **§ 19. System odprowadzania wód opadowych i roztopowych:**

- 1) wody opadowe z ulic i parkingów należy odprowadzić do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, lub do gruntu;
- 2) kanały i przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność;
- 3) jakość odprowadzanych wód opadowych do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych;
- 4) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej 3UMW oraz terenów usług sportowych 2US jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez bezpośrednie odprowadzenie do ziemi przy spełnieniu warunków określonych w przepisach szczególnych;
- 5) w przypadku braku możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów 3UMW i 2US do ziemi, dopuszcza się odprowadzanie do istniejących miejskich sieci kanalizacji deszczowej, znajdujących się na tych terenach.

#### **§ 20. System zaopatrzenia w ciepło:**

- 1) zaopatrzenie budynków w ciepło przewiduje się z miejskiej sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem kotłowni gazowych oraz indywidualnych, ekologicznych źródeł ciepła nieemitujących zanieczyszczeń do powietrza (np. ogniwa fotowoltaiczne, kotły elektryczne, pompy ciepła);
- 2) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi.

#### **§ 21. System zaopatrzenia w gaz:**

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się docelowo z systemu sieci gazowej;
- 2) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
- 3) szafki gazowe powinny być lokalizowane zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) w strefie kontrolowanej istniejących już gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci;
- 5) w strefach kontrolowanych gazociągów nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

#### **§ 22. System gospodarki odpadami:**

- 1) nakaz składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów, stosownie do ich charakteru, na warunkach określonych przez gminę i w przepisach szczególnych;
- 2) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;

3) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów.

#### **§ 23. System zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców odbywać się będzie z istniejącej na obszarze objętym planem stacji 110/20 kV za pośrednictwem istniejących linii średniego napięcia 20 kV; dopuszcza się obsługę z innych stacji, po wybudowaniu niezbędnych podłączeń;
- 2) bezpośrednia obsługa odbiorców odbywać się będzie projektowanymi i istniejącymi liniami niskiego napięcia oraz przyłączami napowietrznymi i kablowymi;
- 3) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych SN/nn na obszarze w granicach planu;
- 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; dopuszcza się stosowanie ogniw fotowoltaicznych;
- 5) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
- 6) zakaz realizacji fotowoltaiki na powierzchni terenu i na ścianach budynków, z wyjątkiem elewacji południowych; dopuszcza się montaż na dachach;
- 7) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi.

#### **§ 24. System obsługi telekomunikacyjnej:**

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne;
- 2) sieci telefoniczne realizować w oparciu o linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne;
- 3) sieci telefoniczne kolidujące z projektowaną zabudową należy przebudować;
- 4) przy realizacji ustaleń planu należy zachować od istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej podziemnej i naziemnej odległości zgodne z obowiązującymi normami;
- 5) ustala się, że nowe uzbrojenie terenu w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej realizowane będzie w miarę przyrostu zapotrzebowania na usługi telefoniczne;
- 6) w przypadku wystąpienia kolizji z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy wystąpić do administratora tych urządzeń o wydanie warunków technicznych na ich zabezpieczenie lub przebudowę.

### **Rozdział 5.**

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

### **Oddział 1.**

#### **Komunikacja publiczna**

**§ 25.** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDL o powierzchni ok. 0,1504 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy "L" - lokalna, w ciągu ulicy Zastawie;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu ok. 14,0 m,
  - b) jedna jezdnia o szerokości minimum 6,0 m,
  - c) chodnik i ciąg pieszo rowerowy po północnej stronie drogi o szerokości ok. 3,5 m,
  - d) zakaz zatok parkingowych przykrawężnikowych,

- e) skrzyżowanie z ulicą Wojska Polskiego, stykającą się od wschodu z granicą planu - zwykle lub skanalizowane,
- f) wjazdy na teren 3UMW,
- g) utrzymanie dojścia do terenu rekreacyjnego nad zalewem i obiektów na terenie 2US,
- h) oświetlenie, kosze na śmieci i inne urządzenia pomocnicze, sieci infrastruktury technicznej,
- i) zakaz umieszczania reklam.

## **Oddział 2.**

### **Zabudowa usługowa**

**§ 26.** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2US o powierzchni ok. 1,1976 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa celu publicznego o znaczeniu lokalnym o charakterze sportowym i rekreacyjnym (w tym imprezy masowe) - hala sportowa, basen, siłownia, odnowa biologiczna, mała architektura, ciągi piesze, urządzenia sportowo - rekreacyjne, parkingi, zieleń, itp.;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi związane z działalnością statutową zarządcy terenu;
- 3) przeznaczenie tymczasowe - obiekty sezonowe, wystawiennicze, ekspozycje terenowe, handlowe, związane z imprezami masowymi, w tym targami;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - w odległości 16,0 m od wschodniej granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu,
    - w odległości 12,0 m od północnej granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu,
    - w odległości 3,0 m od linii rozgraniczającej pas drogi publicznej 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) miejsca postojowe - zgodnie z § 15 tekstu niniejszej uchwały,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35%,
  - d) intensywność zabudowy - od 0,4 do 1,8,
  - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 25%,
  - f) wjazd z położonej poza granicami planu i przyległej do granic opracowywanego planu od wschodu ulicy Wojska Polskiego,
  - g) utrzymanie istniejących ciągów pieszych,
  - h) dopuszcza się instalacje przestrzenne, reklamowe, pomniki, rzeźby terenowe, maszty flagowe, słupy ogłoszeniowe, itp.;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) adaptuje się istniejące obiekty sportowo rekreacyjne i parkingi,
  - b) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków lub budowę nowych, o wysokości do 16,0 m, licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku hali sportowej od strony północnej,
  - c) dopuszcza się realizację garażu - parkingu wielopoziomowego o wysokości do 9,5 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku hali sportowej od strony zachodniej,
  - d) dopuszcza się zabudowę w granicy z terenem 3UMW o wysokości do 9,5 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku hali sportowej od strony zachodniej,
  - e) geometria dachu - zakaz dachów wysokich, o nachyleniu połaci powyżej 10°,

- f) nakaz stosowania osłon przesłaniających urządzenia i instalacje techniczne na projektowanych dachach widocznych od strony Zalewu Arkadia i ulicy Zastawie, których wysokość ustala się do 3,0 m.

### **Oddział 3.**

#### **Zabudowa mieszkalno - usługowa z zakresu usług gastronomii i usług zamieszkania zbiorowego**

§ 27. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3UMW o powierzchni ok. 0,3895 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa z zakresu zamieszkania zbiorowego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa usługowa z zakresu usług gastronomii, opieki zdrowotnej i innych usług nieuciążliwych, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty techniczne obsługujące funkcję usługową i mieszkalną, mała architektura, parkingi;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - 16,0 m od wschodniej granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu,
    - 6,0 m od krawędzi jezdni drogi publicznej 1KDL (3,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy), zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) miejsca postojowe - parkingi naziemne, garaże, w tym parking wielopoziomowy i podziemne zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 45%,
  - d) intensywność zabudowy - od 1,0 do 2,8,
  - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 10%,
  - f) ustala się utrzymanie wjazdów z ulicy Zastawie (1KLD), zakaz realizacji nowych; dopuszcza się przebudowę istniejących wjazdów;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy od I do VIII kondygnacji, z zastrzeżeniem zapisów zawartych w lit. b, c i d,
  - b) zakaz nadbudowy; dopuszcza się podwyższenie ścianek kolankowych, montaż urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej, balustrad, żaluzji lub innych osłon przesłaniających urządzenia i instalacje techniczne oraz kondygnację techniczną,
  - c) dopuszcza się rozbudowę do wysokości 9,5 m, licząc od poziomu istniejącego wejścia głównego do budynku od strony ulicy Wojska Polskiego, do górnej krawędzi elewacji, attyki, z wyjątkiem klatek schodowych i szybów dźwigowych, których wysokość powinna wynikać z wymogów technicznych,
  - d) dopuszcza się budowę parkingów lub garaży, w tym wielopoziomowych dla samochodów osobowych, o wysokości do 9,5 m do górnej krawędzi elewacji, attyki licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do istniejącego budynku od strony zachodniej,
  - e) dopuszcza się budowę w granicy z terenem 2US,
  - f) nakaz zapewnienia dojścia i dojazdu do istniejącego wejścia do hali sportowej od strony jej południowego szczytu, o szerokości min. 3,5 m i wysokości min. 3,0 m (w świetle wykończonych ścian i stropu),
  - g) nakaz stosowania osłon przesłaniających urządzenia i instalacje techniczne na projektowanych dachach widocznych od strony Zalewu Arkadia i ulicy Zastawie, których wysokość ustala się do 3,0 m,

- h) nakaz stosowania dachów płaskich o nachyleniu połaci do 12°, dopuszcza się świetliki dachowe,
- i) dopuszcza się wykonywanie dachów jako tarasy, powierzchnie biologicznie czynne lub parkingi,
- j) nakaz utrzymania rozmieszczenia i gabarytów oraz jednolitej kolorystyki i podziałów stolarki okiennej w budynku głównym o wysokości VIII kondygnacji w elewacji wschodniej i zachodniej powyżej parteru,
- k) nie dopuszcza się dobudowy balkonów i portfenerów,
- l) dopuszcza się montaż ogniw i paneli fotowoltaicznych na elewacji południowej i na dachach budynków.

#### **Oddział 4.**

#### **Urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej - elektroenergetyki**

**§ 28.** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4E o powierzchni ok.0,0028 ha ustala się:

- 1) utrzymanie funkcji związanej z elektroenergetyką;
- 2) dopuszcza się zmianę lokalizacji stacji elektroenergetycznej;
- 3) dopuszcza się budowę nowych stacji na wszystkich terenach w granicach planu, poza pasem drogi publicznej;
- 4) uwalniane tereny powinny być włączone w zagospodarowanie terenów przyległych.

#### **Rozdział 6.**

#### **USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 29.** Zgodnie z art. 15 ust. 2, pkt 12 w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent) dla terenów budowlanych.

**§ 30.** W granicach objętych planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych zalewu Arkadia i terenów wzdłuż rzeki Czarnej Hańczy w Suwałkach uchwalonego Uchwałą Nr XXXI/332/2013 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 stycznia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2013 r. poz. 1285).

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Suwałkach

**Zdzisław Przelomiec**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXV/327/2020  
Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia 30 września 2020 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego części terenów rekreacyjnych nad zalewem Arkadia  
w Suwałkach**

Uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wniesiono.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXV/327/2020

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 30 września 2020 r.

**Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów rekreacyjnych nad zalewem Arkadia w Suwałkach, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 2 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378), stwierdza się, że na terenie objętym planem, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, będą realizowane zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi Miasta Suwałki.