

UCHWAŁA.....
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej pierzei ulicy Wigierskiej, od ulicy 1 Maja do ulicy Utrata 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 IX/114/2019 z dnia 26 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej pierzei ulicy Wigierskiej, od ulicy 1 Maja do ulicy Utrata w Suwałkach – Rada Miejska uchwala, co następuje:

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

2. Plan obejmuje obszar zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały, o powierzchni ok. 1,44 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) przeznaczenie terenów na potrzeby zabudowy mieszkaniowej wraz z obsługującą infrastrukturą techniczną;
- 3) rewitalizacja środowiska przyrodniczego miasta;
- 4) porządkowanie istniejącej zabudowy;
- 5) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w granicach objętych planem.

§ 4. W niniejszym planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 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) 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;
- 7) 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;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Przedmiotem ustaleń planu jest teren śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, oznaczony na rysunku planu symbolem MU.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu (załącznik Nr 1) są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca;
- 3) rodzaj przeznaczenia terenu oznaczony symbolem cyfrowo - literowym, w którym człon cyfrowy jest porządkowy (numerujący poszczególne tereny), a człon literowy określa podstawowe przeznaczenia terenu);
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu (załącznik Nr 1) mają znaczenie informacyjne:

- 1) treść numerycznej mapy zasadniczej;
- 2) linie wymiarowe;
- 3) powierzchnia terenu;
- 4) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 5) strefa ograniczonej zabudowy od kolektora sanitarnego.

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

- 1) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) infrastrukturze technicznej i urządzeniach sieciowych – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody i urządzenia służące zaopatrywaniu w energię

- elektryczną (w tym oświetlenie uliczne) i ciepłą, gaz, łączność, wodę oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe, z wyłączeniem przyłączy do budynków;
- 3) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linie wyznaczające teren przeznaczony w planie pod zainwestowanie;
 - 4) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny największy wymiar budynku lub budowli w metrach; podana definicja wysokości zabudowy nie dotyczy infrastruktury technicznej (masztów radiokomunikacyjnych, urządzeń instalacyjnych, kominów, masztów na dachach budynków, itp.);
 - 5) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć linię, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, gospodarczych, garaży oraz określonych w ustaleniach planu budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi oraz sieciami uzbrojenia terenu i której nie mogą przekroczyć kondygnacje nadziemne wznoszonych budynków oraz budowli; linia ta nie dotyczy:
 - a) elementów zewnętrznych budynku takich, jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza – o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku,
 - b) elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich, jak np.: parapet, pilaster, gzyms, ryzalit, żaluzja zewnętrzna - o maksymalnym wysięgu do 0,5 m poza lico ściany zewnętrznej budynku,
 - c) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów ziemnych, ramp oraz podestów, osłon i doświetlaczy okien piwnicznych;
 - d) stacji transformatorowych, budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury, urządzeń porządkowych i reklamowych,
 - e) urządzeń komunikacyjnych, w tym parkingów;
 - 6) linii zabudowy obowiązującej – należy przez to rozumieć linię, na której musi stanąć ściana frontowa budynków mieszkalnych, bądź mieszkalno usługowych; linia ta nie dotyczy:
 - a) miejscowego wycofania elewacji frontowej od strony dróg publicznych, lecz nie więcej niż 25% szerokości elewacji poszczególnego segmentu i nie głębiej niż 2,0 m, celem zapewnienia dojścia do lokali w budynku,
 - b) miejscowego wycofania elewacji frontowej skrajnych segmentów zabudowy, lecz nie więcej niż 50% szerokości na działkach o nr ewid. 20901 w granicy zachodniej i 10932/4 w granicy wschodniej,
 - c) wjazdów i przejazdów bramnych, dróg wewnętrznych, parkingów i innych urządzeń komunikacyjnych,
 - d) elementów zewnętrznych budynku takich, jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza – o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku,
 - e) elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich, jak np.: pilaster, gzyms, ryzalit, żaluzja zewnętrzna - o maksymalnym wysięgu do 0,5 m poza lico ściany zewnętrznej budynku,
 - f) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów ziemnych, ramp oraz podestów, osłon i doświetlaczy okien piwnicznych,
 - g) dopuszcza się przerwanie ciągłości linii zabudowy;
 - 7) obiektach małej architektury - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, o których mowa w przepisach budowlanych i nie wyższych niż 4,0 m;
 - 8) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej pierzei ulicy Wigierskiej, od ulicy 1 Maja do ulicy Utrata w Suwałkach wraz z rysunkiem planu;

- 9) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć definicję zgodną z obowiązującymi przepisami prawa;
- 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 dojeżdż i dojazdów oraz 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, 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, w tym kondygnacji podziemnych, 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.

3. Bilans wskaźników odnosi się do działki śródmiejskiej zabudowy mieszkalnej objętej planem.

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

2. Teren, o którym mowa w § 5, może być w całości wykorzystywany 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 zarówno w budynkach mieszkalnych, jak i innych, znajdujących się w granicach opracowania planu;
- 3) doprowadzenie infrastruktury technicznej;
- 4) inwestowanie zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszej uchwale;

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

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

§ 9. Zasady kształtowania ładu przestrzennego i nowej zabudowy:

- 1) inwestycje należy realizować według zasad i z zachowaniem parametrów ustalonych niniejszym planem;
- 2) ustalone w planie wskaźniki powierzchni zabudowy i zagospodarowania terenu należy odnosić do działki śródmiejskiej zabudowy mieszkalnej, dla której wydane będzie pozwolenie na budowę;
- 3) ustaloną w planie wysokość zabudowy należy odnosić od naturalnego poziomu terenu przy wejściach do budynku do górnej krawędzi elewacji, gzymsu, atyki lub kalenicy, o ile z ustaleń szczegółowych planu nie wynika inaczej;
- 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 nowej zabudowy:
 - a) lokalizacja budynków i budowli w wyznaczonych liniach zabudowy, w granicach działek w sposób tworzący pierzeję - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
 - b) wysokość budynków w zabudowie mieszkalnej i mieszkalno-usługowej - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
 - c) geometria i wysokość dachów - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
 - d) elewacje budynków, a w szczególności takie ich elementy, jak: balkony, otwory okienne i drzwiowe oraz stolarka, należy utrzymać w jednorodnych formach; wyklucza się kolorystykę w odcieniach czerwieni, niebieskich i fioletów, za wyjątkiem elementów reklamowych,
 - e) zakazuje się stosowania na elewacjach elementów winylowych, (za wyjątkiem parapetów i rynien spustowych) oraz prefabrykowanego detalu typu tralki, czy figury,
 - f) dopuszcza się stosowanie rolet i krat składanych lub zwijanych, zabezpieczających otwory okienne i drzwiowe, montowanych w grubości ściany,
 - g) nakazuje się stosować pokrycia dachowe z blachy płaskiej na rąbek stojący w kolorze utlenionej miedzi, zieleni lub grafitu,
 - h) zakazuje się stosowania pokryć dachowych ocynkowanych niepowlekanych,

- i) dopuszcza się montaż ogniw fotowoltaicznych i paneli słonecznych na dachach (za wyjątkiem budynków zabytkowych), wyklucza się montaż na frontowych elewacjach budynków i na terenie;
- 7) należy zachować tradycyjną, ukształtowaną historycznie, zasadę parcelacji terenu w granicach planu, wyrażającą się poprzez podział elewacji na segmenty o szerokości zgodnej z historyczną szerokością poszczególnych działek;
- 8) dopuszcza się zwiększenie szerokości elewacji poprzez połączenie działek, lecz nie szerzej, niż 18,3 m;
- 9) przy realizacji nowej zabudowy obowiązuje nakaz rozbiórki wszystkich istniejących na działce obiektów i jej zagospodarowanie zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach niniejszej uchwały.

§ 10. Zasady kształtowania ładu przestrzennego w ramach tymczasowego zagospodarowania terenu i dotyczące istniejącej zabudowy:

- 1) zakaz budowy obiektów i uzupełniania istniejącej zabudowy, w tym obiektów tymczasowych;
- 2) zakaz zmiany funkcji budynków gospodarczych i garażowych na inne cele oraz zakaz przekształcania budynków mieszkalnych w usługowe;
- 3) dopuszcza się przekształcenia istniejących budynków mieszkalnych, które obejmują: wymianę elementów konstrukcyjnych, remonty, przebudowy oraz zmianę ich obecnej kubatury, celem poprawy warunków bytowych; przy przekształceniach i remontach dostosować obiekty do przepisów przeciwpożarowych i innych przepisów szczególnych;
- 4) przy wymianie pokrycia stosować materiały pokryciowe w kolorze utlenionej miedzi, zieleni i grafitu;
- 5) przy przekształceniach dopuszcza się kontynuację istniejącego rodzaju pokrycia, z obowiązkiem zastosowania jednolitej kolorystyki na całym budynku;
- 6) przy przekształceniach należy kontynuować kąt nachylenia połaci dachu; na gankach i garażach dopuszcza się inną geometrię dachów oraz dachy płaskie;
- 7) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe w budynkach mieszkalnych, z zastrzeżeniem, że lukarny nie powinny przekraczać 60% szerokości elewacji;
- 8) dopuszcza się utrzymanie indywidualnych źródeł ciepła, stosowanie fotowoltaiki oraz podłączenie do miejskiej sieci co i gazowej; zakaz realizacji zbiorników z gazem;
- 9) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w granicach działek, bez stosowania wskaźników określonych w § 15 niniejszej uchwały;
- 10) określona w § 26 wysokość zabudowy nie obowiązuje;
- 11) przy realizacji nowej zabudowy obowiązuje nakaz rozbiórki wszystkich istniejących na działce obiektów i jej zagospodarowanie zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach niniejszej uchwały.

§ 11. 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 budowy wolno stojących masztów radiolokacyjnych, dopuszcza się maszty na budynkach z ograniczeniem wysokości do 16,0 m, licząc od poziomu terenu;
- 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; zakaz realizacji studni;
- 6) nakaz wykonywania placów manewrowych i parkingów, z odprowadzeniem wód opadowych do kanalizacji deszczowej lub do ziemi po spełnieniu wymagań określonych w przepisach szczególnych;
- 7) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 8) nakaz odprowadzania ścieków socjalno - bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej; zakaz przydomowych oczyszczalni;
- 9) zakaz wydobywania kopalin;
- 10) nakaz realizacji na terenach mieszkaniowych zieleni urządzonej w wielkości minimum 25% powierzchni biologicznie czynnej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 11) nakaz podłączenia do miejskiej sieci ciepłej lub gazowej, dopuszcza się indywidualne źródła ciepła w obiektach istniejących, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

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) ustala się zasady i warunki podziałów geodezyjnych i łączeń nieruchomości, dokonywanych w celu uzyskania działek o parametrach zgodnych z ustaleniami planu, na terenach przeznaczonych pod zabudowę,
- d) nie zachodzą przesłanki do określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poza ogólnymi zasadami wymienionymi w rozdziale 3 tekstu niniejszej uchwały,
- e) nie zachodzą przesłanki do określenia warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych,

§ 12. 1. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych - na obszarze objętym planem nie występują przestrzenie publiczne.

2. Na obszarze objętym planem nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

3. Na obszarze objętym planem występuje inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym - czynny kanał sanitarny przebiegający przez działkę o nr ewid. 10907.

§ 13. Zasady ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, zgodnie z Zarządzeniem nr 7/2020 r. Wojewody Podlaskiego z dnia 19 stycznia 2020 r. w sprawie wymagań obrony cywilnej oraz:

- 1) realizacja nowo powstających garaży podziemnych oraz innych pomieszczeń położonych na najniższych kondygnacjach mieszkalnictwa wielorodzinnego oraz mieszkalno - usługowego, w sposób zapewniający w razie potrzeby wykorzystanie ich, po zaadoptowaniu do funkcji ochronnej dla takiej liczby osób, która wynika z założeń projektowych dla danego budynku lub zespołu budynków, jako ukrycia podstawowej odporności;
- 2) w przypadku, gdy planowane budowle ochronne projektowane są jako wspólne dla zespołu kilku budynków, należy zapewnić do nich promień dojścia, od stałego przebywania ludzi mających z nich korzystać nie większy, niż 150 metrów.

Rozdział 3.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 14. 1. W granicach opracowania znajduje się dom nr 41, drewniany z końca XIX w. wpisany do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, objęty ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Południe” w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/337/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 23 stycznia 2017 r. poz. 345).

2. Utrzymuje się ochronę obiektu wymienionego w ust. 1 z uwzględnieniem:

- 1) możliwości przemieszczenia;
- 2) zachowania bryły budynku;
- 3) zachowania materiału elewacji;
- 4) remontu lub odtworzenia ganku;
- 5) pokrycia blachą powlekaną układaną na rąbek stojący lub innym materiałem pokryciowym, w kolorze utlenionej miedzi, zieleni, ciemnego brązu lub grafitu.

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

Rozdział 4.

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

§ 16. System komunikacji:

- 1) na terenie objętym planem nie występuje system komunikacji publicznej;
- 2) skomunikowane obszaru odbywać się będzie poprzez przylegającą do granic planu od południa ulicę Wigierską - drogę publiczną kategorii "Z" - zbiorcza, dla której ustalenia szczegółowe zapisane są w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Południe” w Suwałkach, uchwalonym uchwałą Nr XXVIII/337/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2017 r. poz. 345);
- 3) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, sytuowane na poziomie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc do parkowania lub jako stanowiska w garażach podziemnych, nadziemnych lub naziemnych;

- 4) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych wymaganych dla funkcji usługowo mieszkaniowej w pasie drogi publicznej przylegającej do granic planu od południa, wyznaczonej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Południe” w Suwałkach, uchwalonym uchwałą Nr XXVIII/337/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2017 r. poz. 345);
- 4) dla obsługi usług miejsca parkingowe należy lokalizować od południa, przy czym realizacja miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio do funkcji:
 - a) dla śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,5 miejsca na jeden lokal mieszkalny,
 - c) dla usług administracji i biur - 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej podstawowej,
 - d) dla usług handlu - 1 miejsce na 40 m² powierzchni sprzedażowej,
 - e) dla usług gastronomii – 1 miejsce na 15 miejsc konsumpcyjnych,
 - f) dla usług zdrowia – 1 miejsce na 1 gabinet,
 - g) dla usług oświaty - 1 miejsce na 25 miejsc dydaktycznych,
 - h) dla usług innych niż wymienione od lit. c do lit. g - 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej podstawowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce na lokal użytkowy.

§ 17. 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.

§ 18. System zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb bytowych należy realizować z miejskich sieci wodociągowych zlokalizowanych w ulicach Wigierskiej i Utracie, sąsiadujących z terenem objętym

przedmiotowym planem, dla których ustalenia szczegółowe zapisane są w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Południe” w Suwałkach, uchwalonym uchwałą Nr XXVIII/337/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2017 r. poz. 345); zakaz realizacji studni;

- 2) pobór wody do celów przeciwpożarowych należy realizować bezpośrednio z miejskich sieci wodociągowych lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;
- 3) w przypadku wystąpienia sytuacji kryzysowych, pobór wody ze studni awaryjnych;
- 4) zakaz budowy studni.

§ 19. System odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) nakaz odprowadzania ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej miejskiej kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w ulicach Wigierskiej i Utracie, sąsiadujących z terenem objętym przedmiotowym planem, dla których ustalenia szczegółowe zapisane są w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Południe” w Suwałkach, uchwalonym uchwałą Nr XXVIII/337/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2017 r. poz. 345);
- 2) przyłącza, muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 3) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków oraz szczelnych zbiorników na nieczystości;
- 4) dopuszcza się, w ramach tymczasowego zagospodarowania terenu, funkcjonowanie szamb, obsługujących istniejącą zabudowę mieszkaniową;
- 5) ustala się ograniczenie w zagospodarowaniu działki o nr ewid. 10907, przez którą przebiega kolektor sanitarny, poprzez nakaz jego ochrony, polegający na niezabudowywaniu kolektora w odległości min. 1,5 m od osi, zgodnie z przepisami szczególnymi, do czasu jego likwidacji lub przebudowy.

§ 20. System odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami IMU jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez bezpośrednie odprowadzenie do ziemi przy spełnieniu warunków określonych w przepisach szczególnych;
- 2) w przypadku braku możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych do ziemi, dopuszcza się odprowadzanie do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ulicach Wigierskiej i Utracie, sąsiadujących z terenem objętym przedmiotowym planem, dla których ustalenia szczegółowe zapisane są w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Południe” w Suwałkach, uchwalonym uchwałą Nr XXVIII/337/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2017 r. poz. 345), na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

§ 21. System zaopatrzenia w ciepło:

- 1) nakaz zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub gazowej doprowadzonych zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2020 r. poz. 833,843, 875, 1086);
- 2) utrzymanie istniejącego sposobu ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła i lokalne systemy grzewcze;
- 3) w budynkach istniejących dopuszcza się wymianę istniejących kotłów na źródła ciepła nieemitujące zanieczyszczeń (energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła) lub źródła ciepła opalane drewnem (lub innymi paliwami odnawialnymi), olejem ekologicznym, gazem (po doprowadzeniu gazu przewodowego);

4) zakazuje się instalowania zbiorników z gazem.

§ 22. 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 warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
- 4) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu.

§ 23. System gospodarki odpadami:

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

§ 24. System zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców odbywać się będzie ze stacji 110/20 kV za pośrednictwem istniejących linii średniego napięcia 20 kV;
- 2) bezpośrednia obsługa odbiorców odbywać się będzie projektowanymi i istniejącymi liniami niskiego napięcia oraz przyłączami napowietrznymi i kablowymi;
- 3) dopuszcza się budowę 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;
- 5) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
- 6) dopuszcza się urządzenia fotowoltaiczne o mocy do 50 kW oraz kolektory słoneczne na dachach (za wyjątkiem budynku zabytkowego), wyklucza się montaż na frontowych elewacjach budynków oraz na powierzchni terenu;
- 7) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi.

§ 25. System obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne;
- 2) sieci telefoniczne realizować w oparciu o linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne;
- 3) sieci telefoniczne kolidujące z projektowaną zabudową należy przebudować;
- 4) przy realizacji ustaleń planu należy zachować od istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej podziemnej i naziemnej odległości zgodne z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
- 5) ustala się, że nowe uzbrojenie terenu w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej realizowane będzie w miarę przyrostu zapotrzebowania na usługi telefoniczne.

Rozdział 5.
USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE
Oddział 1.

Śródmiejska zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem usług

§ 26. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MU o powierzchni ok. 1,44 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - śródmiejska zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) śródmiejska zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) usługi, w tym handlowe, o powierzchni sprzedażowej lub usługowej podstawowej do 200 m²;
- 3) przeznaczenie tymczasowe - utrzymanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej z towarzyszącą jej zabudową gospodarczo - garażową, zgodnie z § 10 tekstu niniejszej uchwały;
- 4) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się linie zabudowy:
 - obowiązujące - w odległości od 3,0 m do 7,0 m od południowej granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla działki nr 10901 nakazuje się cofnięcie linii zabudowy, zgodnie z § 7 pkt 6 lit.b, w głąb przy granicy z działką nr 10898 (położoną poza granicą planu), w celu zapewnienia przejazdu do tej działki,
 - dla działek nr 10928, nr 10931/2 i nr 10932/4 dopuszcza się cofnięcie linii zabudowy na froncie w głąb działki o nie więcej niż 3,0 m,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0 m od wschodniej granicy planu oraz po wschodniej granicy działki nr 10932/4, zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od 17,0 m do 20,0 m od północnej granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się zasadę zabudowy w granicy działek, z dopuszczeniem odstępstwa od tej zasady dla działek o nr 10901 i 10932/4, przy czym ustala się minimalną szerokość elewacji frontowej na 8,0 m,
 - c) dopuszcza się połączenie działek celem ich zabudowy z zachowaniem określonej planem, maksymalnej szerokości frontów elewacji, zapewniających kamienicowy charakter pierzei; minimalną szerokość elewacji frontowej budynku ustala się na 8,0 m, a maksymalną na 18,0 m,
 - d) dla działki o nr ewid 10907, przez którą przebiega inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym (kolektor sanitarny) ustala się:
 - ograniczenie w zagospodarowaniu poprzez nakaz ochrony tej inwestycji polegający na niezabudowywaniu kolektora w odległości min. 1,5 m od osi, zgodnie z przepisami szczególnymi, do czasu jego likwidacji lub przebudowy,
 - możliwość budowy drogi wewnętrznej, parkingów oraz zieleni towarzyszącej,
 - e) dla działki nr 10901 ustala się ograniczenie w zagospodarowaniu, polegające na zapewnieniu przejazdu o szerokości min. 5,0 m do budynku zabytkowego, do czasu jego przemieszczenia wynikającego z zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Południe” w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/337/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 23 stycznia 2017 r. poz. 345) lub zapewnienia innego dojazdu do tego budynku,

- f) miejsca postojowe - parkingi naziemne i podziemne zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały; dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych w granicy działek,
- g) maksymalna powierzchnia zabudowy - do 35%,
- h) intensywność zabudowy - od 0,5 do 1,2,
- i) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 25%,
- j) ustala się wjazdy na poszczególne posesje z położonej poza granicami planu i przyległej do terenu od południa ulicy Wigierskiej,
- k) dopuszcza się przejazdy przez teren 1MU oraz przerwanie pierzei ulicy Wigierskiej z podziałem na segmenty zwartej zabudowy nie krótsze niż 60,0 m,
- l) należy stosować podziały elewacyjne charakterystyczne dla zabudowy kamienicznej śródmieścia:
- rytmiczny układ otworów okiennych,
 - stosowanie pilastrów,
 - zróżnicowanie kolorystyki i wysokości z zastrzeżeniem, że różnica wysokości segmentów nie będzie przekraczała 2,0 m,
 - dopuszczenie balkonów na wysokości piętra z zastrzeżeniem, że balkony na jednej kondygnacji nie mogą przekraczać 30% szerokości elewacji,
 - dopuszczenie lukarn z zastrzeżeniem, że mogą one być sytuowane w połaciach dachu poniżej kalenicy głównej i łącznie nie powinny przekraczać 60% szerokości elewacji,
 - ł) ustala się głębokość głównej bryły budynków od 12,0 m do 16,0 m, a w poziomie parteru dopuszcza się głębokość zabudowy do 35,0 m,
- m) ustala się wysokość budynków:
- mieszkalno - usługowych - od 9,0 m do 13,0 m, od poziomego terenu przy wejściu do budynku, do kalenicy,
 - mieszkalnych - od 8,0 m do 12,0 m, od poziomego terenu przy wejściu do budynku, do kalenicy,
 - wysokość od poziomego terenu przy wejściu do budynku do gzymsu wieńczącego elewację lub do attyki - od 7,0 m do 9,0 m, nie dotyczy lukarn,
- n) dopuszcza się realizację nie więcej niż jednej kondygnacji podziemnej,
- o) geometria dachu:
- dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 35° i o kalenicy równoległej do frontu działki, czyli do ulicy Wigierskiej,
 - na budynkach skrajnych dopuszcza się dachy wielopołaciowe;
 - dopuszcza się dachy płaskie na garażach i wiatrolapach oraz wysuniętych w kierunku głębokości działki częściach budynków,
 - dopuszcza się lukarny i facjaty poniżej kalenicy głównej,
 - na lukarnach dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci do 30° i płaskie,
 - rynny powinny być oparte na gzymsie lub ukryte w dachu,
 - zakaz realizacji okapów,
- p) zakaz budowy obiektów gospodarczych, wiat i garaży; funkcje te należy wbudowywać w bryłę podstawową budynków; dopuszcza się remonty i przebudowę istniejących budynków gospodarczych,

- q) dopuszcza się realizację garaży podziemnych pod budynkami oraz pod terenem - do 75% powierzchni terenu, na zasadach określonych w § 15 tekstu niniejszej uchwały,
- r) dopuszcza się zjazdy do garaży podziemnych ukryte za bramami.

Rozdział 6. **USTALENIA KOŃCOWE**

§ 27. 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).

§ 28. W granicach objętych planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Śródmieście Południe" w Suwałkach uchwalonego Uchwałą Nr XXVIII/337/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 grudnia 2016 r., Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2017 r. poz. 345.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej pierzei ulicy Wigierskiej, od ulicy 1 Maja do ulicy Utrata w Suwałkach

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2020 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej pierzei ulicy Wigierskiej, od ulicy 1 Maja do ulicy Utrata 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.