

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Studzieniczne
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 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 471, 782, 1086 i 1378) w związku z uchwałą Nr XIV/206/2019 z dnia 27 listopada 2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Studzieniczne 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 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Studzieniczne w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 520 ha.

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

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

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

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

- 1) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu;
- 2) określenie zasad kształtowania zabudowy;
- 3) określenie zadań publicznych, w szczególności wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym terenów komunikacji publicznej oraz wyposażenia w infrastrukturę społeczną i techniczną;
- 4) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w granicach objętych planem.

§ 4. 1 Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczone symbolem literowym i numerem porządkowym:

- 1) tereny dróg publicznych zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ;
- 2) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW;
- 4) teren ciągu komunikacyjnego pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem CK;

- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 6) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RM;
- 7) tereny zieleni urządzonej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP/U;
- 8) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
- 9) tereny rolnicze wskazane do kształtowania zieleni krajobrazowej i ciągów ekologicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem R-ZN;
- 10) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 11) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, czyli dominujące na tym terenie, w sposób określony w ustaleniach planu, a w uzasadnionych przypadkach określa się 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 częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach określonych 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. 1 Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica administracyjna miasta Suwałk;
- 2) granica opracowania planu;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi, nie będącymi ustaleniami planu:

- 1) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu "Pojezierze Północnej Suwalszczyzny";
- 2) rezerwat przyrody Cmentarzysko Jaćwingów;
- 3) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 4) stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków;
- 5) stanowiska archeologiczne;
- 6) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy - 50 m;
- 7) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy - 150 m;
- 8) Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej;
- 9) Wschodni Szlak Rowerowy "Green Velo";
- 10) projektowany kulturowy szlak rowerowy "Śladami Jaćwingów";
- 11) turystyczny szlak drogowy o znaczeniu międzynarodowym;
- 12) linie wymiarowe i ich wartości liczbowe.

§ 6. 1 Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Studzieniczne w Suwałkach wraz z rysunkiem planu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

- 2) uchwale – należy przez to rozumieć akt prawa miejscowego, uchwalony przez Radę Miejską w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń i informacji, wykonany na mapie w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 4) 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 w tekście planu;
- 5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięty element rzutu budynku lub budowli, linia ta nie dotyczy:
 - a) dociepleń budynków istniejących,
 - b) elementów zewnętrznych budynków takich jak: balkon, wykusz, zadaszenie, o maksymalnym wysięgu 2,0 m poza lico ściany zewnętrznej 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, tarasów ziemnych, ramp, podestów i studzienek okiennych,
 - e) obiektów istniejących, a przy ich rozbudowie i nadbudowie obowiązuje zasada kontynuacji istniejącej linii zabudowy,
 - f) urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, urządzeń telekomunikacyjnych, urządzeń pomocniczych oraz służących utrzymaniu porządku,
 - g) obiektów małej architektury,
 - h) urządzeń budowlanych związanych z budynkiem zapewniających możliwość jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem, jak: przyłącza, instalacje, ogrodzenia, place postojowe i pod śmietnikami itp.,
 - i) tymczasowych obiektów budowlanych;
- 7) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji i aktów prawa miejscowego;
- 8) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustaloną w planie funkcję zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu przeważający na działce budowlanej, przy czym funkcja ta musi zajmować, co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej lub co najmniej 60% powierzchni całkowitej budynków;
- 9) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, dopuszczone w ustaleniach planu;
- 10) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego, do której należy włączyć powierzchnię wiat, altan, budowli liczoną po zewnętrznym obrysie ich podpór;
- 11) terenie biologicznie czynnym - należy przez to rozumieć teren o nawierzchni utwardzonej 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;

- 12) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz powierzchni całkowitej zabudowy, w tym kondygnacji podziemnych, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 13) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) obiektach małej architektury - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, o których mowa w przepisach budowlanych;
- 15) budynkach i budowlach pomocniczych - należy przez to rozumieć budynki i budowle uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu np. budynki gospodarcze, garaże, altany, deszczochrony, wiaty na potrzeby gospodarcze i rekreacyjne;
- 16) urządzeniach służących utrzymaniu porządku - należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia, osłony, wiaty oraz place pod pojemniki lub kontenery na odpady wraz z zielenią izolacyjną;
- 17) urządzeniach pomocniczych – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, w tym oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, informacji o terenie, a także reklamy, wiaty przystankowe, kabiny telefoniczne, szafy i słupki teletechniczne, gazowe, złącza i inne elementy infrastruktury technicznej;
- 18) DJP - dużej jednostce przeliczeniowej inwentarza – należy przez to rozumieć umowną jednostkę liczebności zwierząt hodowlanych w gospodarstwie, wg polskich norm odpowiadającą jednej krowie o masie 500 kg;
- 19) maksymalna wysokość budynku - należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar budynku mierzony od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy, nie dotyczy kontynuacji wysokości istniejących budynków przy ich rozbudowie.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane 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

§ 7.1 W granicach opracowania planu zlokalizowany jest rezerwat przyrody Cmentarzysko Jaćwingów, dla którego obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody oraz Zarządzenia Nr 21/2020 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku z dnia 29 maja 2020 r. w sprawie zadań ochronnych dla rezerwatu przyrody "Cmentarzysko Jaćwingów".

2. Obszar objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny”, na którym obowiązują postanowienia zawarte w uchwale Nr XII/88/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny” (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2015 r. poz. 2116, z 2018 r. poz. 2906 i 2020 r. poz. 2246).

3. W granicach opracowania planu dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu.

4. Ustala się zachowanie istniejących lasów znajdujących się w granicach opracowania.

5. Na obszarze objętym planem nie występują tereny przestrzeni publicznych, za wyjątkiem terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 1 KDZ, 2 KDZ, 3 KDD.

6. 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:

- 1) układu drogowego, spełniającego poniższe warunki:
 - a) ulice i drogi powinny posiadać szerokość umożliwiającą zagruzowanie,
 - b) połączenia z traktami przelotowymi powinny zapewnić sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia;
- 2) publicznych sieci oświetleniowych, przystosowanych do zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 3) publicznych sieci przesyłowych telekomunikacyjnych, służących powiadamianiu i alarmowaniu w okresie podwyższonej obronności Państwa.

7. Zasady ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - zgodnie z zarządzeniem Nr 7/2020 Wojewody Podlaskiego z dnia 19 stycznia 2020 r. w sprawie ustalenia wymagań obrony cywilnej.

Rozdział 3.

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

§ 8. 1 Teren objęty planem miejscowym usytuowany jest poza granicami wpisanego do rejestru zabytków układu urbanistycznego Suwałk.

2. Na terenie objętym planem zlokalizowane są obiekty wpisane do rejestru zabytków:

- 1) A - zbiorowa mogiła członków ruchu oporu z II Wojny Światowej wpisana do rejestru zabytków decyzją WKZ 534/952/d/93 z 15.04.1993 r.,
- 2) B - zbiorowa mogiła 12 członków polskiego ruchu oporu (tzw. grupa S. Bieleckiego) wpisana do rejestru zabytków decyzją WKZ 534/953/d/93 z 15.04.1993 r.,
- 3) obszar 16-84 stanowisko archeologiczne (1/1) - cmentarzysko, okres rzymski, kultura zachodnio-bałtyjska, wpisane do rejestru zabytków pod numerem A-5, decyzją WKZ 535/5/d/94 z dnia 30.12.1994 r.

3. Na terenie objętym opracowaniem występują stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków:

- 1) obszar 16-84 stanowisko archeologiczne (2/24) - cmentarzysko, późny okres rzymski, kultura sudowska;
- 2) obszar 16-84 stanowisko archeologiczne (3/25) - osada, późny okres rzymski, kultura sudowska.

4. Na stanowiskach wymienionych w ust. 2 pkt 3 oraz w ust. 3, wszelkie prace ziemne należy prowadzić na podstawie pozwolenia konserwatorskiego na badania archeologiczne.

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

6. W granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

Rozdział 4.

USTALENIA DOTYCZĄCE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

§ 9. 1 W granicach terenu objętego planem położone są następujące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) istniejąca droga krajowa nr 8 (docelowo droga wojewódzka) oznaczona na rysunku planu symbolem 1 KDZ;
- 2) istniejąca droga wojewódzka nr 655 oznaczona na rysunku planu symbolem 2KDZ;

- 3) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu "Pojezierze Północnej Suwalszczyzny";
- 4) rezerwat przyrody Cmentarzysko Jaćwingów;
- 5) Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej;
- 6) Wschodni Szlak Rowerowy "Green Velo";
- 7) projektowany kulturowy szlak rowerowy "Śladami Jaćwingów";
- 8) turystyczny szlak drogowy o znaczeniu międzynarodowym.

2. W granicach terenu objętego planem znajduje się droga gminna nr 101406B oznaczona na rysunku planu symbolem 3 KDD, stanowiąca inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 5.

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

§ 10. 1 W granicach planu nie występują tereny górnicze, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz tereny szczególnego zagrożenia powodzią.

2. Na obszarze objętym planem nie występują przesłanki do określenia warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych.

Rozdział 6.

USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM ORAZ WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY

§ 11. 1 Nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ze względu na brak wyznaczonych w planie obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Teren objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny” dla którego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

3. Ustala się ograniczenia w zabudowie od strony lasów – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.

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

§ 12. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody należy realizować z indywidualnych ujęć wody; dopuszcza się zasilanie z miejskiej sieci wodociągowej po jej rozbudowaniu na zasadach określonych w przepisach szczególnych.

§ 13. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) ścieki sanitarne należy zagospodarować lokalnie np.: poprzez realizację szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości lub indywidualnych systemów oczyszczania ścieków z odprowadzeniem ścieków po oczyszczeniu do gruntu; dopuszcza się odprowadzanie ścieków do miejskiej sieci kanalizacyjnej po jej wybudowaniu na zasadach określonych w przepisach szczególnych.

§ 14. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów oraz terenów utwardzonych zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej oraz usługowej należy zagospodarowywać na terenie własnym np. odprowadzić do gruntu;
- 2) wody opadowe i roztopowe z dróg publicznych o przekroju ulicznym należy odprowadzić powierzchniowo do przydrożnych rowów.

§ 15. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) utrzymanie istniejącego sposobu ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła;
- 2) spełnienie wymagań przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie z miejskiej sieci c. o. lub gazowej;
- 4) dopuszcza się pompy ciepła i ogniwa fotowoltaiczne.

§ 16. 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 drogi 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) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu.

§ 17. 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.

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

- 1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców odbywać się będzie ze stacji 110/20 kV za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii średniego napięcia 20kV oraz w oparciu o projektowane i istniejące stacje transformatorowe SN/nn (20/0,4 kV); bezpośrednia obsługa odbiorców odbywać się będzie projektowanymi i istniejącymi liniami niskiego napięcia oraz przyłączami napowietrznymi i kablowymi;
- 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nn na wszystkich obszarach w granicach planu;
- 3) 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;
- 4) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;
- 5) projektowane oświetlenie uliczne realizować jako wydzieloną sieć kablową zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 6) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 7) trasy adaptowanych w planie istniejących urządzeń elektrycznych mogą ulec zmianie w wyniku ich modernizacji;

8) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci.

§ 19. Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:

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

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

- 1) realizacje sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;
- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu oraz w oparciu o warunki techniczne i przepisy szczególne;
- 4) sieci infrastruktury technicznej, o ile nie wynika to z warunków technicznych, powinny być projektowane w pasach drogowych i prowadzone poza jezdniami ulic;
- 5) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należyтым stanie techniczno – użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;
- 7) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych niewymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleniach niniejszego planu;
- 8) sieci, jako inwestycje celu publicznego należy chronić przed zabudową, przełożenie sieci, kolizje sieci z innym uzbrojeniem, wymagają uzgodnienia z administratorem sieci;
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

§ 21. 1. Ustalenia w zakresie liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.

2. 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.

3. 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.

4. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- 1) do funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
- 2) do usług gastronomii - 1 miejsce na 15 miejsc konsumpcyjnych;
- 3) usług innych niż wymienione w pkt. 2 - 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej podstawowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce na lokal usługowy.

5. Przy realizacji miejsc do parkowania, obsługujących tereny wymienione w ust. 4, za wyjątkiem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

- 1) 1 miejsce na każde 25 miejsc postojowych jeżeli liczba stanowisk wynosi do 100;
- 2) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi ≥ 101 .

6. Przy realizacji parkingów na terenach niezaliczonych do żadnej z kategorii dróg publicznych i nie zlokalizowanych w pasach drogowych tych dróg należy zapewnić minimum 1 miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 25 miejsc parkingowych.

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.).

Rozdział 8.

USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBU I TERMINU TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

§ 22. W granicach planu nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

Rozdział 9.

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 23. 1 Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren drogi publicznej klasy Z – zbiorcza w ciągu ulicy Gen. K. Pułaskiego, o szerokości w liniach rozgraniczających w granicach planu od 27,0 m do 43,0 m oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDZ** o powierzchni ok. 4,01 ha.

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

- 1) jezdnię o szerokości minimum 7,0 m;
- 2) chodniki;
- 3) zatoki autobusowe komunikacji miejskiej;
- 4) drogę rowerową;
- 5) uzbrojenie techniczne;
- 6) zielen izolacyjną;
- 7) obiekty i urządzenia małej architektury oraz służące utrzymaniu porządku.

3. Od ulicy 1KDZ ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren drogi publicznej klasy Z – zbiorcza w ciągu ulicy M. Reja, o szerokości w liniach rozgraniczających w granicach planu od 20,0 m do 25,0 m oznaczonej na rysunku planu symbolem **2 KDZ** o powierzchni ok. 5,50 ha.

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

- 1) jezdnię o szerokości minimum 7,0 m;
- 2) chodniki;
- 3) zatoki autobusowe komunikacji miejskiej;
- 4) drogę rowerową;
- 5) uzbrojenie techniczne;
- 6) zielen izolacyjną;

7) obiekty i urządzenia małej architektury oraz służące utrzymaniu porządku.

§ 25. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren drogi publicznej klasy D – dojazdowa w ciągu ulicy Studzieniczne, o szerokości w liniach rozgraniczających w granicach planu od 10,0 m do 46,0 m oznaczonej na rysunku planu symbolem **3 KDD** o powierzchni ok. 0,60 ha.

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

- 1) jezdnię o szerokości minimum 5,0 m;
- 2) chodniki;
- 3) drogę rowerową;
- 4) uzbrojenie techniczne;
- 5) zielen izolacyjną;
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury oraz służące utrzymaniu porządku.

3. Od drogi 3 KDD ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dopuszcza się parkingi i obiekty towarzyszące infrastrukturze drogowej, urządzenia reklamowe oraz rekreacyjne obiekty tymczasowe związane z funkcjonowaniem terenów 15 ZP/U i 16 ZP/U.

§ 26. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren drogi wewnętrznej, o szerokości od 6,0 m do 8,0 m w liniach rozgraniczających w granicach planu, oznaczonej na rysunku planu symbolem **4 KDW** o powierzchni ok. 1,48 ha.

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

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

3. Droga 4 KDW, pozostaje w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe.

4. Dopuszcza się nawierzchnie żwirowe, nieutwardzone.

§ 27. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren ciągu komunikacyjnego pieszo-jezdnego, o istniejącej szerokości od 5,0 m do 10,0 m w liniach rozgraniczających w granicach planu, oznaczony na rysunku planu symbolem **5 CK** o powierzchni ok. 0,07 ha.

2. Od terenu 5CK ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **6 MN** o powierzchni ok. 0,29 ha, **7 MN** o powierzchni ok. 1,15 ha, **8 MN** o powierzchni ok. 0,90 ha, **9 MN** o powierzchni ok. 0,75 ha, **10 MN** o powierzchni ok. 0,27 ha

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się istniejące budynki o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej; dopuszcza się ich przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, ustala się możliwość realizacji:

- 1) budynków i budowli pomocniczych;
- 2) obiektów i urządzeń małej architektury;

- 3) urządzeń budowlanych, w tym służących utrzymaniu porządku;
- 4) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 5) zieleni.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 15 % powierzchni działki;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,4;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego 2 kondygnacje (parter z poddaszem użytkowym), nie wyżej niż 9,0 m do kalenicy;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia dopuszczalnego jedna kondygnacja, nie wyżej niż 6,0 m do kalenicy;
- 6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°;
- 7) dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy przeznaczenia dopuszczalnego oraz garaży, ganków i lukarn w budynkach mieszkalnych;
- 8) pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówko podobnym, w tym blachą płaską w kolorach brązów, czerwieni, grafitów;
- 9) zakazuje się stosowania na pokrycia dachowe blach ocynkowanych niepowlekanych;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 800 m²;
- 11) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej 20 m;
- 12) dla terenów 7 MN i 8 MN, wprowadza się nakaz cofnięcia bram wjazdowych od terenu 5CK na głębokość minimum 5,0 m od granic władania, celem umożliwienia wjazdu na posesję;
- 13) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) dla terenu 7 MN w odległości 10,0 m od drogi 3 KDD oraz 8,0 m od ciągu komunikacyjnego pieszo-jezdnego 5CK, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu 8 MN w odległości 10,0 m od drogi 3 KDD oraz 8,0 m od ciągu komunikacyjnego pieszo-jezdnego 5CK, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla terenu 9 MN w odległości 10,0 m od drogi 3 KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dla terenu 10 MN w odległości 10,0 m od dróg 1 KDZ i 3 KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji - zgodnie z § 21.

§ 29. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **11 RM** o powierzchni ok. 0,71 ha, **12 RM** o powierzchni ok. 1,46 ha, **13 RM** o powierzchni ok. 0,54 ha, **14 RM** o powierzchni ok. 0,27 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego 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 przekroczenia łącznie 15 DJP w ramach jednego gospodarstwa.

4. Wprowadza się zakaz budowy nowych siedlisk rolniczych.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy 10 % powierzchni działki budowlanej;

- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,03 do 0,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy mieszkalnej 2 kondygnacje (parter z poddaszem użytkowym), nie wyżej niż 9,0 m do kalenicy;
- 5) poziom posadowienia parteru budynku mieszkalnego do 0,9 m powyżej poziomu przyległego terenu;
- 6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°, nie dotyczy garaży, ganków oraz lukarn w budynkach mieszkalnych;
- 7) pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówko podobnym, w tym blachą płaską w kolorach brązów, czerwieni, grafitów, szarości dobranych jednolicie w granicach jednego siedliska;
- 8) zakazuje się stosowania na pokrycia dachowe blach ocynkowanych niepowlekanych;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji - zgodnie z § 21;
- 10) nowe budynki gospodarcze, inwentarskie i garażowe w zabudowie zagrodowej należy realizować na niżej wymienionych zasadach:
 - a) maksymalna wysokość budynków do 10,5 m, w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość budowli towarzyszących obiektom rolniczym do 12,00 m,
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°, dopuszcza się dachy jednospadowe, płaskie lub łukowe.

6. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) dla terenu 11 RM w odległości 10,0 m od drogi 3 KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dla terenu 12 RM w odległości 8,0 m od ciągu komunikacyjnego pieszo-jezdnego 5 CK, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dla terenów 13 RM i 14 RM w odległości 10,0 m od drogi 1 KDZ, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 30.1 Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zieleni urządzonej i usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **15 ZP/U** o powierzchni ok. 0,94 ha.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego utrzymuje się funkcję terenów zieleni urządzonej.

3. W ramach przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość realizacji imprez masowych, widowisk i ekspozycji plenerowych oraz pikników.

4. Na terenie 15 ZP/U zezwala się na lokalizację obiektów tymczasowych służących realizacji widowisk i ekspozycji plenerowych oraz pikników takich jak: handlowe, gastronomiczne, rozrywkowe, higieniczno-sanitarne.

5. Minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji - zgodnie z § 21.

§ 31.1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zieleni urządzonej i usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **16 ZP/U** o powierzchni ok. 0,31 ha.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego utrzymuje się funkcję terenów zieleni urządzonej.

3. W ramach przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość lokalizacji zajazdu turystycznego, budynków i budowli pomocniczych, obiektów i urządzeń małej architektury, urządzeń służących utrzymaniu porządku.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 15 % powierzchni działki;

- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,4;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy zajazdu turystycznego 2 kondygnacje (parter z poddaszem użytkowym), nie wyżej niż 9,0 m do kalenicy;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy budynków i budowli pomocniczych, obiektów i urządzeń małej architektury, urządzeń służących utrzymaniu porządku, jedna kondygnacja, nie wyżej niż 4,0 m do kalenicy;
- 6) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°;
- 7) pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówko podobnym, w tym blachą płaską w kolorach brązów, czerwieni, grafitów;
- 8) zakazuje się stosowania na pokrycia dachowe blach ocynkowanych niepowlekanych;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0 m od drogi 3 KDD;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji - zgodnie z § 21.

§ 32. 1 Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **17 ZP** o powierzchni ok. 0,74 ha.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego na terenie 17 ZP przewiduje się urządzenie terenów zielonych, rekreacyjnych, zagospodarowanych zielenią i terenowymi urządzeniami służącymi do wypoczynku, jako ogrody przydomowe uzupełniające zagospodarowanie przyległych terenów mieszkaniowych.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, ustala się możliwość realizacji:

- 1) urządzeń rekreacyjnych i sportowych;
- 2) oczek wodnych;
- 3) wiat i altan o powierzchni do 50,0 m² i wysokości do 4,0 m;
- 4) obiektów i urządzeń małej architektury oraz przydomowych szklarni, namiotów ogrodniczych na potrzeby bytowe właścicieli;
- 5) urządzeń budowlanych służących utrzymaniu porządku, związanych z funkcjonowaniem zabudowy na terenie 8 MN.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 10 %;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,1;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia dopuszczalnego jedna kondygnacja, nie wyżej niż 4,0 m do kalenicy;
- 5) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°;
- 6) pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówko podobnym, w tym blachą płaską w kolorach brązów, czerwieni, grafitów;
- 7) zakazuje się stosowania na pokrycia dachowe blach ocynkowanych niepowlekanych.

§ 33. 1 Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny rolnicze wskazane do kształtowania zieleni krajobrazowej i ciągów ekologicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **18 R-ZN** o powierzchni ok. 9,55 ha, **19 R-ZN** o powierzchni ok. 4,00 ha, **20 R-ZN** o powierzchni ok. 5,61 ha, **21 R-ZN** o powierzchni ok. 0,50 ha

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się zachowanie istniejącej roślinności naturalnej.

3. Dopuszcza się prowadzenie upraw polowych.

4. Dopuszcza się zalesienia.

5. Zakazuje się budowy obiektów kubaturowych.

§ 34. 1 Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolami: **22 ZL** o powierzchni ok. 351,79 ha, **23 ZL** o powierzchni ok. 114,32 ha, **24 ZL** o powierzchni ok. 7,66 ha, **25 ZL** o powierzchni ok. 2,22 ha, **26 ZL** o powierzchni ok. 0,31 ha, **27 ZL** o powierzchni ok. 4,18 ha

2. W zakresie przeznaczenia przewiduje się zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenów leśnych.

§ 35. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony na rysunku planu symbolem **28 WS** o powierzchni ok. 0,29 ha.

Rozdział 9. **USTALENIA KOŃCOWE**

§ 36. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5 % (słownie: pięć procent) dla terenów komunikacji 30% (słownie: trzydzieści procent) dla terenów budowlanych.

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

