

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczonego ulicami: Północną, Armii Krajowej, Prymasa Stefana Wyszyńskiego i granicą administracyjną miasta Suwałk

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, 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, 471, 782, 1086, 1378 z 2021 r. poz. 11) w związku z uchwałą NR XXXVIII/492/2017 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczonego ulicami: Północną, Armii Krajowej, Prymasa Stefana Wyszyńskiego i granicą administracyjną miasta Suwałk – Rada Miejska w Suwałkach uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk”, uchwalonego uchwałą Nr XX/232/2016 z dnia 25 maja 2016 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ograniczonego ulicami: Północną, Armii Krajowej, Prymasa Stefana Wyszyńskiego i granicą administracyjną miasta Suwałk.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 169,5 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 terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy;
- 2) ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej oraz parametrów dróg;
- 3) ustalenie zasad inwestowania, w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne;
- 4) ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych;
- 5) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych.

§ 4. 1. W niniejszym planie określa się:

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

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

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

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dokonywanych zgodnie z Działem III, Rozdz. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 1990 z późniejszymi zmianami) ze względu na brak wyznaczonych w planie obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

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

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 2) teren pieszo-jezdnego ciągu komunikacyjnego, oznaczony na rysunku planu symbolem CK;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 6) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RM;
- 7) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 8) tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolem ZD;
- 9) tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZN;
- 10) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 11) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem E.

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

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

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

5. W granicach opracowania planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

6. Na wszystkich terenach, położonych w granicach planu, dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem instalacji fotowoltaicznych posadawianych w poziomie terenu.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy - nieprzekraczalne;
- 4) klasyfikacja techniczno-funkcjonalna ulic;
- 5) symbole literowe określające przeznaczenie terenów oraz ich numery porządkowe.

§ 7. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu dotyczące lokalnych wymagań szczególnych dla inwestowania i zagospodarowania terenu są oznaczeniami informacyjnymi, nie będącymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru chronionego krajobrazu.

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

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszy akt prawa miejscowego uchwalony przez Radę Miejską w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Północną, Armii Krajowej (po zmianie: Rotmistrza Witolda Pileckiego), Prymasa Stefana Wyszyńskiego i granicą administracyjną miasta Suwałk wraz z rysunkiem planu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) tekście planu – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń i informacji wykonany na mapie w skali 1:2000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) ustaleń planu – należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 6) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym objaśnionym w legendzie rysunku i tekście planu;
- 8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięty element budynku, za wyjątkami określonymi w §11 pkt 3;

- 10) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje lub przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 11) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 12) przeznaczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może występować w wyznaczonym obszarze w ograniczonym czasie, określonym w decyzji administracyjnej, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych i odrębnych;
- 13) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą lub usługową, których ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez tę działalność nie może wykraczać poza granice obiektu lub działki, a tym samym powodować konieczności ustanowienia stref ochronnych lub stref ograniczonego użytkowania na terenach osób trzecich, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń oraz umożliwiają jej zabudowę zgodnie z ustaleniami planu;
- 15) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami i wiatami;
- 16) powierzchni użytkowej podstawowej - należy przez to rozumieć sumę części powierzchni kondygnacji budynków netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynków i jest liczona zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 17) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na danym terenie przez powierzchnię tego terenu;
- 18) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną roślinność, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie; do powierzchni terenu biologicznie czynnego nie wlicza się powierzchni dojazdów i dojazdów;
- 19) urządzeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, urządzenie ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenie służące informacji o terenie, a także ogólnodostępny automat telefoniczny;
- 20) infrastrukturze technicznej i urządzeniach sieciowych – należy przez to rozumieć urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną i ciepłą, gaz, łączność, wodę oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe;
- 21) urządzeniach służących utrzymaniu porządku – należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia i osłony wraz z zielenią izolacyjną;
- 22) froncie działki - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

2. Ustalony wskaźnik dotyczący powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę.

3. Ustalony w planie wskaźnik wysokości należy odnosić do nowej zabudowy, za wyjątkiem realizacji zabudowy w granicy działek, gdzie należy stosować zasadę przyległości, zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. Ustalony w planie wskaźnik wysokości nie dotyczy infrastruktury technicznej, słupów, masztów itp.

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

- 1) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 20,00 m;
- 2) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy usługowej – 35,00 m;
- 3) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę usługową – 3000 m²;
- 4) wskaźniki dotyczące szerokości i wielkości działek nie dotyczą sytuacji wydzielania działek na uzupełnienie działek sąsiednich, celem uzyskania korzystniejszych warunków zabudowy;
- 5) w zabudowie wielorodzinnej podział gruntów pod budynki, drogi i parkingi zgodnie z projektem zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem szerokości dróg wewnętrznych min 8,0 m;
- 6) wydzielane działki winny posiadać dostęp do dróg publicznych, w przypadku korzystania z drogi wewnętrznej o minimalnej szerokości 8,0 m;
- 7) dojazd do pól o szerokości minimum 5,0 m.

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

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

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

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

- 1) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, należy przewidywać w granicach terenów objętych inwestycją, według poniższych wskaźników:
 - a) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - 1 miejsce na każde 25 miejsc postojowych jeżeli liczba stanowisk wynosi do 100;
 - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi ≥ 101 ;
 - b) 1 miejsce na 30 m² powierzchni sprzedażowej przy obiektach handlowych;
 - c) 1,5 miejsca postojowego na jedno mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej
 - d) 2 miejsca postojowe na jedną działkę budowlaną w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - e) 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 z późniejszymi zmianami);
 - f) w granicach wydzielonych parkingów publicznych należy przewidzieć miejsca przeznaczone do parkowania rowerów i wyposażyć je w niezbędne do tego urządzenia;
 - g) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z terenu 2KD, lecz nie więcej niż 10%;
- 2) parametry techniczne ulic, takie jak szerokości: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych korygowane

w granicach pasa drogowego w zależności od potrzeb i zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami szczególnymi;

- 3) elementy funkcjonalne, wymienione do realizacji w granicach linii rozgraniczających dróg, należy traktować jako postulowane i mogą być one na etapie projektów realizacyjnych uzupełnione o nowe elementy lub zastąpione innymi rozwiązaniami, w zależności od potrzeb, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) rozwiązania skrzyżowań ulic, określone w planie mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych;
- 5) dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań technicznych w zakresie komunikacji publicznej, niż określone w planie, zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

- 1) projektowane inwestycje należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych;
- 2) ustalone na rysunku planu linie zabudowy odnoszą się do nowych inwestycji, obiekty istniejące nieprzeznaczone do rozbiórki mogą funkcjonować i być przekształcane, za wyjątkiem elementów budynków, np. ganków, znajdujących się w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających pasy dróg publicznych;
- 3) ustalone na rysunku planu linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) kondygnacji podziemnej, która jest wysunięta poza obrys kondygnacji naziemnej i w całości znajduje się poniżej poziomu terenu,
 - b) dociepleń budynków istniejących,
 - c) rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących w linii stanowiącej przedłużenie linii zabudowy tych budynków, za wyjątkiem elementów budynków, np. ganków, znajdujących się w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających pasy dróg publicznych,
 - d) urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, urządzeń telekomunikacyjnych, urządzeń pomocniczych,
 - e) żaluzji zewnętrznych, pilastrów, gzymsów,
 - f) małej architektury,
 - g) wiat śmietnikowych i zadaszeń nad miejscami postojowymi,
 - h) elementów drugorzędnych budynków (tarasy, schody itd.);
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego należy zagospodarować zielenią urządzoną niską i wysoką;
- 5) zakazuje się sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu, o ile z ustaleń niniejszego planu nie wynika inaczej;
- 6) zakazuje się stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekanej;
- 7) architektura nowych obiektów powinna być dostosowana do otoczenia i krajobrazu.

Rozdział 2.

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

§ 12. W granicach opracowania planu występuje obszar chroniony, ustanowiony na podstawie ustawy o ochronie przyrody: Obszar Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny”, na którym obowiązują zapisy 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. Podlaskiego z dnia 26 czerwca 2015 r. poz. 2116, z 2018 r. poz. 2906, z 2020 r. poz. 2246).

§ 13. W granicach opracowania planu nie występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią

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

§ 15. 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MW oraz mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami MN należą do określonych w art. 113 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2020 r. poz. 1219 z późniejszymi zmianami) terenów faktycznie zagospodarowanych pod zabudowę mieszkaniową, dla których dopuszczalne poziomy hałasu należy przyjmować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2014 r. poz. 112).

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

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

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

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

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

§ 18. 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 przepisami odrębnymi, z których wynika:

- 1) realizacja i utrzymanie inwestycji (obiektów i urządzeń) celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, w tym budowa i utrzymanie:
 - a) układu drogowego, spełniającego poniższe warunki:
 - ulice i drogi powinny posiadać szerokość uniemożliwiającą zagruzowanie,

- połączenia z traktami przelotowymi powinny zapewniać sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia,
 - b) publicznych sieci i urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę,
 - c) publicznych sieci oświetleniowych, przystosowanych do zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa,
 - d) publicznych sieci przesyłowych telekomunikacyjnych, służących powiadamianiu i alarmowaniu w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 2) realizacja w obiektach usługowych miejsc ochronnych w ukryciach podstawowej odporności dla takiej liczby osób, która wynika z założeń projektowych dla danego budynku lub zespołu budynków umożliwiającą adaptację tych obiektów do funkcji ochronnych w przypadku podwyższenia stanu gotowości obronnej państwa lub wystąpienia innego zagrożenia;
- 3) projekty budowlane obiektów wymienionych w punkcie 2, podlegają uzgodnieniu pod kątem wymagań obrony cywilnej na terenie gminy przez właściwego szefa obrony cywilnej gminy.

§ 19. Budowa obiektów o wysokości powyżej 50,0 m wymaga uzgodnienia z Urzędem Lotnictwa Cywilnego; obiekty o wysokości równej i większej od 50,0 m nad poziom terenu, każdorazowo, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

Rozdział 3.

USTALENIA DOTYCZĄCE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

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

- 1) linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV "GPZ Hańcza - GPZ Piaskowa".

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

- 1) droga publiczna klasy „G” – główna w terenie miejskim (ulica Rotmistrza Witolda Pileckiego, dawniej Armii Krajowej), oznaczona na rysunku planu symbolem 1KD, w ciągu drogi gminnej Nr 101251 B;
- 2) drogi publiczne, gminne, dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami: 2KD i 3KD (101271 B);
- 3) pieszo-jezdny ciąg komunikacyjny, oznaczony na rysunku planu symbolem 4CK;
- 4) linie elektroenergetyczne średniego napięcia.

Rozdział 4.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZACHOWANIA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

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

2. W granicach planu nie występują obiekty wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

3. W granicach planu nie występują stanowiska archeologiczne.

4. 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 lub Prezydenta Miasta Suwałk.

Rozdział 5.

USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

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

- 1) realizacji 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, przełożeniem sieci, kolizjami sieci z innym uzbrojeniem, wymagają uzgodnienia z administratorem sieci;
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

§ 23. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) jako rozwiązanie docelowe dla nowych terenów inwestycyjnych należy przyjąć zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej; dla realizacji tego celu należy rozbudować istniejącą sieć wodociągową poza obszarem objętym planem dostosowując ją do zwiększonego zapotrzebowania na wodę, a następnie zaprojektować i przebudować istniejącą sieć wodociągową w istniejących drogach lub wybudować w projektowanych ulicach;
- 2) do czasu realizacji miejskich sieci wodociągowych zaopatrzenie w wodę realizować z indywidualnych ujęć wody lub gdy na realizację wodociągu nie pozwalają względy ekonomiczne;
- 3) pobór wody do celów przeciwpożarowych należy realizować bezpośrednio z miejskich sieci wodociągowych lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;
- 4) do budowy sieci wodociągowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 5) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej poza ciągiem komunikacyjnym, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

§ 24. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) jako rozwiązanie docelowe dla terenów inwestycyjnych należy przyjąć odprowadzanie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej; dla realizacji tego celu należy zaprojektować i wybudować miejską sieć kanalizacji sanitarnej w istniejących i projektowanych ulicach;
- 2) dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników na nieczystości lub oczyszczalni przydomowych do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej lub w przypadku gdy na realizację sieci nie pozwalają warunki terenowe bądź też względy ekonomiczne;
- 3) kanały sanitarne, jak również przyłącza, muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;

- 4) do budowy kanału sanitarnego należy zarezerwować pas terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 5) dopuszcza się lokalizację kanału sanitarnego poza ciągiem komunikacyjnym, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

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

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

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

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

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

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

§ 28. Ustala się następujące zasady dotyczące gospodarki odpadami:

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

- 3) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących zespół działek budowlanych.

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

- 1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców odbywać się będzie ze stacji 110/20 kV za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii średniego napięcia 20kV oraz w oparciu o projektowane i istniejące stacje transformatorowe SN/nn (20/0,4 kV); bezpośrednia obsługa odbiorców odbywać się będzie projektowanymi i istniejącymi liniami niskiego napięcia oraz przyłączami napowietrznymi i kablowymi;
- 2) dopuszcza się zasilanie budynków z instalacji fotowoltaicznych;
- 3) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nn na wszystkich obszarach w granicach planu;
- 4) projektowane stacje transformatorowe zasilic liniami kablowymi z miejskiej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 5) 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;
- 6) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;
- 7) projektowane oświetlenie uliczne i innych terenów publicznych realizować jako wydzieloną sieć kablową zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 8) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 9) trasy adaptowanych w planie istniejących urządzeń elektrycznych mogą ulec zmianie w wyniku ich modernizacji;
- 10) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci;
- 11) nowe linie elektroenergetyczne należy projektować jako kablowe, w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się również linie napowietrzne;
- 12) dla jednotorowych napowietrznych linii 110kV, które są źródłem pola elektromagnetycznego i elektroenergetycznego, ustala się pas o szerokości 40m (po 20 m z każdej strony linii, licząc od jej osi) o ograniczonym użytkowaniu, gdzie dopuszczalna jest lokalizacja obiektów, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach szczególnych, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez administratora sieci, planowane w sąsiedztwie linii 110kV obiekty muszą spełniać obowiązujące normy i przepisy regulujące odległości obiektów od linii elektroenergetycznych oraz sposób ich budowy;
- 13) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.

§ 30. Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:

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

Rozdział 6.

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 31. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego wyznaczające pas drogi publicznej klasy technicznej „G” – główna, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 49,00÷71,00 m, o powierzchni ok. 9,09 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD.

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

- 1) dwie jezdnie po dwa pasy ruchu każda;
- 2) chodniki;
- 3) drogi rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe;
- 4) od strony wschodniej dubler ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego wraz z parkingami, umożliwiający dojazd do terenów mieszkaniowych 6MW;
- 5) zatoki i wiaty autobusowe;
- 6) uzbrojenie techniczne;
- 7) zieleń izolacyjną;
- 8) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku.

3. Dla ulicy 1KD ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu i w odległości minimum 20,00 m od linii rozgraniczającej ulicy lub dublera;
- 2) dopuszcza się etapowanie budowy ulicy.

4. Należy ograniczać wjazdy z ulicy do terenów budowlanych poprzez zapewnienie dojazdu z dróg osiedlowych lub dublera ulicy

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

§ 32. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej, gminnej klasy „L” – lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających 26,00 m, o powierzchni ok. 0,58 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD.

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

- 1) jezdnię;
- 2) miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
- 3) ciąg pieszo-rowerowy;
- 4) uzbrojenie techniczne;
- 5) zieleń izolacyjną;
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku.

3. Dla ulicy 2KD ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu, w odległości minimum 20,00 m od linii rozgraniczającej ulicy.

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

§ 33. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” – lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających 9,00 m, o powierzchni ok. 0,64 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD.

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

- 1) jezdnię;

- 2) miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
- 3) ciąg pieszo-rowerowy;
- 4) uzbrojenie techniczne;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku.

3. Dla ulicy 3KD ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu, w odległości minimum 20,00 m od linii rozgraniczającej ulicy.

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

§ 34. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas ciągu komunikacyjnego o szerokości w liniach rozgraniczających 6,00 m, o powierzchni ok. 0,18 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem 4CK.

2. W granicach ciągu komunikacyjnego 4CK należy zrealizować:

- 1) nawierzchnię utwardzoną dla ruchu jeźdźnego i pieszego o szerokości min. 5,00 m;
- 2) uzbrojenie techniczne;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku.

3. Dla ciągu komunikacyjnego 4CK ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu, w odległości minimum 7,00 m od linii rozgraniczającej ulicy.

4. Dla ciągu komunikacyjnego 4CK obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 3, 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 35. 1. Ustala się linie rozgraniczające teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 5U o powierzchni ok. 1,40 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się lokalizację zabudowy usługowej o funkcji handlowej o powierzchni sprzedażowej do 2000 m².

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość realizacji innych usług nie wymienionych w ustępie 1 i 2, które uzupełniają funkcję podstawową zajmującą minimum 50% powierzchni całkowitej i nie powodują pogorszenia warunków jej realizacji; wyklucza się funkcje warsztatowe, rzemieślnicze, usługi pogrzebowe, stacje paliw oraz funkcję mieszkaniową.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) dopuszcza się podział terenu, na podstawie projektu zagospodarowania, przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu działki – 35,00 m; minimalna szerokość dojazdu od ulicy Prymasa Stefana Wyszyńskiego – 8,00 m;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, 20,00 m od linii rozgraniczającej ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego i 20,00 m od linii rozgraniczającej ulicy Prymasa Stefana Wyszyńskiego;
- 3) powierzchnia zabudowy do 25%;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna minimum 25%;
- 5) dojazd od strony ulicy Prymasa Stefana Wyszyńskiego lub drogi osiedlowej; zakaz wjazdu z ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego;
- 6) miejsca postojowe w ilości ustalonej w §10 należy wykonać w granicach terenu inwestora; nie dopuszcza się bilansowania z terenów dróg publicznych i wewnętrznych
- 7) wysokość zabudowy do 9,00 m; wysokość masztów do 16,00 m;
- 8) architektura obiektów współczesna;

9) dachy płaskie;

10) współczynnik intensywności zabudowy $0,05 \div 0,5$.

§ 36. 1. Ustala się linie rozgraniczające teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 10U o powierzchni ok. 4,02 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się lokalizację zabudowy usługowej o funkcji handlowej o powierzchni sprzedażowej do 2000 m².

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość realizacji innych usług z zakresu obsługi ludności, turystyki i gastronomii; wyklucza się funkcje rzemieślnicze, usługi pogrzebowe, stacje paliw oraz inne z zakresu obsługi komunikacji, transportu oraz logistyki, których oddziaływanie wykracza poza granice działki inwestora, za wyjątkiem salonów samochodowych w ramach których funkcjonują usługi serwisowe; zakazuje się funkcji składowania na zewnątrz budynków.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja funkcji mieszkaniowej, uzupełniającej funkcję podstawową zajmującą do 30% powierzchni całkowitej obiektu, jako towarzyszącej, wbudowanej w budynek o funkcji podstawowej.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, 20,00 m od linii rozgraniczającej ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego;
- 2) powierzchnia zabudowy do 20%;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 25%;
- 4) dojazd z ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego poprzez dubler tej ulicy;
- 5) miejsca postojowe w ilości ustalonej w §10 należy wykonać w granicach terenu inwestora; nie dopuszcza się bilansowania z terenów dróg publicznych i wewnętrznych
- 6) wysokość zabudowy do 9,00 m; wysokość masztów do 16,00 m;
- 7) architektura obiektów współczesna;
- 8) dachy płaskie;
- 9) współczynnik intensywności zabudowy $0,05 \div 0,7$.

§ 37. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 6MW o powierzchni ok. 10,29 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję mieszkaniową wielorodzinną.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję usługową nieuciążliwą towarzyszącą funkcji mieszkaniowej, która może być realizowana w parterach budynków mieszkalnych lub w zabudowie wolno stojącej.

4. Ustala się następujące zasady podziału terenu:

- 1) na podstawie projektu zagospodarowania terenu inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) na podstawie istniejącego zagospodarowania terenu z zapewnieniem faktycznego udokumentowanego dostępu do drogi publicznej i całości techniczno-funkcjonalnej związanej z obiektem;
- 3) zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami dotyczącymi dróg:
 - a) 20,00 m od linii rozgraniczającej ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego,

- b) 20,00 m od linii rozgraniczającej ulicy Prymasa Stefana Wyszyńskiego,
 - c) 20,00 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD;
- 2) powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni terenu objętego jednym pozwoleniem na budowę, przy czym nie obejmuje ona powierzchni parkingów podziemnych poza obrysem części nadziemnych budynków oraz elementów drugorzędnych budynków (np. schodów, tarasów, terenów pod balkonami);
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 35% powierzchni terenu;
 - 4) ustala się ograniczenie powierzchni zabudowy przeznaczonej pod usługi do 20% łącznej powierzchni zabudowy obiektów realizowanych w granicach terenu 4MW i do 800 m² powierzchni sprzedażowej;
 - 5) dojazdy od strony ulic: 2KD, Prymasa Stefana Wyszyńskiego, dublera ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego; zakaz wjazdów bezpośrednio z ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego;
 - 6) miejsca postojowe w ilości ustalonej w §10 należy wykonać w granicach terenu inwestora, w tym minimum 20% w poziomie terenu;
 - 7) minimum 10% miejsc postojowych należy wykonać jako ogólnodostępne, poza ogrodzeniem osiedla; dopuszcza się włączenie do bilansu miejsc postojowych, miejsc położonych w pasie drogowym ulicy 2KD;
 - 8) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 5-ciu kondygnacji, lecz nie wyżej niż 17,50 m od poziomu przyległego terenu do górnej krawędzi elewacji, przy czym wyniesienie poziomu przyległego terenu do 1,20 m;
 - 9) wysokość zabudowy usługowej wolno stojącej do 9,00 m;
 - 10) wysokość zabudowy mieszkaniowo - usługowej do 18,00 m; poziom wejść do 0,50 m, z zachowaniem dostępu dla osób niepełnosprawnych;
 - 11) architektura obiektów współczesna;
 - 12) dachy płaskie;
 - 13) współczynnik intensywności zabudowy $0,3 \div 1,0$.

§ 38. 1. Ustala się linie rozgraniczające teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem: 7ZD o powierzchni ok. 10,70 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 7ZD utrzymuje się obecną funkcję.

3. Adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu.

4. Dopuszcza się modernizację, przebudowę istniejących obiektów w celu poprawienia ich estetyki i wartości użytkowej.

5. Ustala się możliwość budowy wolno stojących altan i budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m² oraz o wysokości do 5 m przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się tarasu, werandy lub ganku, o ile ich łączna powierzchnia nie przekracza 12 m² oraz szklarni, pergoli, małej architektury, oczek wodnych o łącznej powierzchni do 50 m² i innych obiektów zgodnie z regulaminem ogrodów działkowych.

6. Obsługę komunikacyjną przewiduje się z ulicy Prymasa Stefana Wyszyńskiego, stanowiącej północną granicę planu oraz z ulicy, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD.

7. Ustala się zakaz funkcji mieszkaniowej i usługowej.

§ 39. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 8RM o powierzchni ok. 1,62 ha, 11RM o powierzchni ok. 0,87 ha, 12RM o powierzchni ok. 0,31 ha, 13RM o powierzchni ok. 0,33 ha, 14RM o powierzchni ok. 0,96 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów RM przewiduje funkcjonowanie zabudowy zagrodowej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych w ramach prowadzenia działalności rolniczej, w tym o funkcji pensjonatowej lub agroturystyki.

4. Dopuszcza się przebudowy i remonty budynków istniejących w celu poprawy funkcjonalności oraz stanu technicznego i estetyki oraz budowę nowych obiektów, przy czym w ramach jednego siedliska nie więcej niż dwa budynki mieszkalne.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się następujące współczynniki intensywności zabudowy (iz) i powierzchni zabudowy (pz) dla poszczególnych terenów wydzielonych na rysunku planu:

8RM - iz od 0,05 do 0,15	pz do - 15%,
11RM - iz od 0,2 do 0,5	pz do - 50%,
12RM - iz od 0,1 do 0,3	pz do - 30%,
13RM - iz od 0,15 do 0,5	pz do - 50%,
14RM - iz od 0,02 do 0,05	pz do - 5%,
- 3) maksymalną wysokość zabudowy z użytkowym poddaszem ustala się na 9,00 m do kalenicy, górnej krawędzi elewacji lub attyki;
- 4) nakazuje się wydzielenie w granicach terenów miejsc z dostępem do drogi, przeznaczonych na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 5) adaptuje się istniejące rozwiązania przestrzenne i architektoniczne;
- 6) w przypadku rozbudowy obiektów mieszkalnych obowiązują standardy i zasady określone dla sąsiednich działek zabudowy mieszkalno- usługowej;
- 7) zakazuje się realizacji obiektów inwentarskich o obsadzie powyżej 5DPJ.

§ 40. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 9MN o powierzchni ok. 3,67 ha, 15MN o powierzchni ok. 1,43 ha.

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

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

4. Nie dopuszcza się realizacji zabudowy usługowej, bez zabudowy mieszkaniowej.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) przy podziale terenu na działki budowlane, należy zachować zasady ustalone w § 9 niniejszej uchwały i określone na rysunku planu;
- 2) linie zabudowy nieprzekraczalne, zgodnie z rysunkiem planu; dla terenu 9MN 7,0 m od linii rozgraniczającej ciągu komunikacyjnego 4CK, dla terenu 15MN 15,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Północnej;
- 3) na jednej działce dopuszcza się lokalizację do 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących; wyklucza się zabudowę bliźniaczą i szeregową;
- 4) powierzchnia zabudowy, na każdej wydzielonej działce budowlanej nie może być większa niż 25% powierzchni tej działki;

- 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego powinna zajmować nie mniej niż 60% powierzchni działki;
- 6) dopuszcza się realizację garaży na samochody osobowe, budynków gospodarczych oraz obiektów rekreacyjnych;
- 7) dopuszcza się lokalizowanie altan ogrodowych i wiat o wysokości do 4,5 m;
- 8) nakazuje się wydzielenie w granicach działek miejsc z dostępem do drogi, przeznaczonych na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 9) obsługę komunikacyjną przewiduje się: dla terenu 9MN z ciągu komunikacyjnego 4CK, dla terenu 15MN od ulicy Północnej.

6. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy z użytkowym poddaszem ustala się na 9,00 m do kalenicy, górnej krawędzi elewacji lub attyki;
- 2) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych do 0,60 m powyżej poziomu przyległego terenu;
- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45° lub płaskie;
- 4) pokrycie dachów wysokich dachówką lub materiałem dachówko podobnym, w tym blachy płaskiej w odcieniach czerwieni, brązów lub grafitu;
- 5) współczynnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,5.

§ 41. 1. Ustala się linie rozgraniczające teren zabudowy zagrodowej i produkcji rolniczej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 16RM o powierzchni ok. 2,92 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów 16RM przewiduje funkcjonowanie zabudowy zagrodowej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja usług związanych funkcjonalnie z obsługą rolnictwa oraz prowadzenie działalności gospodarczej nieuciążliwej dla otoczenia.

4. Dopuszcza się przebudowy i remonty budynków istniejących w celu poprawy funkcjonalności oraz stanu technicznego i estetyki, budowę nowych obiektów oraz zmianę funkcji na cele magazynowe i gospodarcze m.in. ogrodnicze.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki;
- 3) ustala się współczynnik intensywności zabudowy od 0,04 do 0,5;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy z użytkowym poddaszem ustala się na 10,00 m do kalenicy, górnej krawędzi elewacji lub attyki;
- 5) nakazuje się wydzielenie w granicach działek miejsc z dostępem do drogi, przeznaczonych na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych.

6. Zakaz prowadzenia hodowli powyżej 5DPJ; istniejąca zabudowa rolnicza może być adaptowana na cele magazynowe i składowe.

§ 42. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami: 17R o powierzchni ok. 14,20 ha, 18R o powierzchni ok. 3,40 ha, 19R o powierzchni ok. 3,04, 20R o powierzchni ok. 19,58 ha.

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

3. Ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem budowli i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Dopuszcza się realizację dojazdów do zabudowy siedliskowej.

§ 43. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 21ZN o powierzchni ok. 11,54 ha, 22ZN o powierzchni ok. 61,81 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach wymienionych w ustępie 1 przewiduje się utrzymanie istniejącej roślinności naturalnej;

3. Na terenach dotychczas użytkowanych rolniczo, dopuszcza się utrzymanie produkcji rolnej.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość realizacji ścieżek i ciągów spacerowych oraz terenowych urządzeń rekreacyjnych i wypoczynkowych.

5. Zakazuje się budowy obiektów kubaturowych.

6. Zakazuje się wykonywania prac ziemnych, naruszających naturalne ukształtowanie terenu.

§ 44. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami: 23ZL o powierzchni ok. 2,89 ha, 24ZL o powierzchni ok. 1,29 ha, 25ZL o powierzchni ok. 0,13 ha, 26ZL o powierzchni ok. 1,08 ha, 27ZL o powierzchni ok. 0,13 ha, 28ZL o powierzchni ok. 0,27 ha, 29ZL o powierzchni ok. 0,15 ha, 30ZL o powierzchni ok. 0,01 ha, 31ZL o powierzchni ok. 0,02 ha, 32ZL o powierzchni ok. 0,47 ha, 33ZL o powierzchni ok. 0,32 ha, 34ZL o powierzchni ok. 0,19 ha.

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

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

1) zakaz zabudowy, za wyjątkiem budowli i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) nakaz utrzymania zieleni, prowadzenia prac pielęgnacyjnych istniejącego drzewostanu i uzupełnianie gatunkami rodzimymi.

§ 45. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren urządzeń elektroenergetycznych o powierzchni ok. 0,01 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem E.

2. Dopuszcza się wydzielenie nowych terenów pod projektowane stacje transformatorowe w granicach wszystkich terenów objętych planem, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

3. Dopuszcza się zmiany lokalizacji stacji transformatorowych na warunkach zarządcy sieci i przy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej.

Rozdział 7. USTALENIA KOŃCOWE

§ 46. Ustala się jednorazową stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5 % (słownie: pięć procent) dla terenów komunikacji publicznej, terenów zieleni urządzonej i nieurządzonej oraz 30% (słownie: trzydzieści procent) dla pozostałych terenów.

§ 47. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXII/189/08 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 marca 2008 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w ciągu ulicy Armii Krajowej na odcinku od ulicy gen. K. Pułaskiego do ulicy Północnej w Suwałkach (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2008 r. Nr 283, poz. 2824, z 2011 r. Nr 294, poz. 3638, z 2012 r. poz.2603, z 2016 r. poz. 3985 oraz z 2017 r. poz. 3593).

§ 48. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

