

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Sianożęc – Sobolewo  
złóża w Suwałkach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583) 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 2022 r. poz. 503) w związku z uchwałą Nr VII/87/2019 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 24 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Sianożęc – Sobolewo złóża 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 XLV/575/2022 z dnia 27 kwietnia 2022 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Sianożęc – Sobolewo złóża w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 323,6 ha.

**§ 2. 1** 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;
- 5) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**Rozdział 1.**  
**USTALENIA OGÓLNE**

**§ 3. 1** Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobu ich zagospodarowania;
- 2) ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej oraz parametrów dróg;
- 3) ustalenie zasad inwestowania, w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne;
- 4) określenie zadań publicznych, w szczególności wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym terenów komunikacji publicznej oraz wyposażenia w infrastrukturę społeczną i techniczną;
- 5) 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) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD;

- 2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RM;
- 4) teren górniczy, oznaczone na rysunku planu symbolem PG;
- 5) zakład przeróbczy terenu górniczego, oznaczony na rysunku planu symbolem PGp;
- 6) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 7) tereny rolnicze z dopuszczeniem zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem R/ZL;
- 8) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem Wp;
- 9) tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL.

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. 1, 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 terenu objętego planem;
- 2) granica administracyjna miasta Suwałki;
- 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) stanowiska archeologiczne;
- 2) granica Otuliny Wigierskiego Parku Narodowego;
- 3) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny”;
- 4) granica strefy ochronnej szerokości 100 m rzeki Czarnej Hańczy w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Pojezierze Północnej Suwalszczyzny";
- 5) udokumentowane złoża kopalin;
- 6) granice obszarów górniczych;
- 7) granice terenów górniczych;
- 8) linia elektroenergetyczna 110 kV;
- 9) pas ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 10) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
  - na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
  - na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 11) 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 terenu Sianożęć – Sobolewo złoża 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 wyznaczoną na rysunku planu wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, których nie może przekroczyć zabudowa kubaturowa nadziemna, przy czym linia ta nie dotyczy: balkonów, loggii, werand, wykuszy, okapów i nadwieszonych wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych, pochylni i ramp przy wejściach do budynków;
- 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 terenu zajęta przez ten budynek, liczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 11) powierzchni zabudowanej - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, w tym również ich części podziemnych oraz pochylni, schodów, tarasów, podestów itp. oraz terenów utwardzonych, w tym dojeżdż i dojazdów, z wyłączeniem nawierzchni boisk, urządzeń sportowych i placów zabaw;
- 12) powierzchni biologicznie czynnej - 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 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 13) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz powierzchni całkowitej zabudowy, w tym kondygnacji podziemnych, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, przy czym wskaźniki należy zaokrąglić w górę do wartości 0,01;
- 14) maksymalna wysokość budynku - należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar budynku mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy, nie dotyczy kontynuacji wysokości istniejących budynków przy ich rozbudowie;
- 15) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 16) obiektach małej architektury - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, o których mowa w przepisach budowlanych;
- 17) 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, portiernie, i inne budynki związane z funkcją podstawową terenu;
- 18) 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;
- 19) DJP - dużej jednostce przeliczeniowej inwentarza – należy przez to rozumieć umowną jednostkę liczebności zwierząt hodowlanych w gospodarstwie, wg polskich norm odpowiadająca jednej krowie o masie 500 kg.

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.

3. Ustalone w planie wskaźniki odnoszą się do jednego pozwolenia na budowę.

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU**

§ 7.1 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 z 2020 r. poz. 2246).

2. W granicach opracowania planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy Prawo wodne:

- 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 2) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% .

3. Na obszarach, o którym mowa w ust. 2, zastosowanie mają przepisy szczególne.

4. W celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu, prowadzenia nasadzeń oraz działań pielęgnacyjnych.

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

- 1) zakaz tworzenia składowisk i przetwarzania wszelkiego rodzaju odpadów;
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu.

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

## **Rozdział 3.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW 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. W granicach planu nie występują zabytki nieruchome.

3. W granicach planu występują udokumentowane stanowiska archeologiczne, podlegające ochronie konserwatorskiej zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

- 1) 17-84(22/24) - ślad osadnictwa (mezolit, epoka żelaza);
- 2) 17-84(21/23) - ślad osadnictwa (mezolit, epoka żelaza);
- 3) 17-84(19/21) – ślad osadnictwa (epoka kamienia);
- 4) 17-84(31/35) – ślad osadnictwa (epoka kamienia).

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

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

#### **Rozdział 4.**

### **USTALENIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH, INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO ORAZ WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB OCHRONY ZDROWIA, BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I MIENIA ORAZ POTRZEB OBRONNOŚCI PAŃSTWA**

§ 9. 1 W granicach terenu objętego planem występuje obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym - linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV relacji "Suwałki" - "Strefa" - "Augustów".

2. W granicach terenu objętego planem znajduje się droga gminna nr 101480B oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDD, stanowiąca inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 10. Na obszarze objętym planem nie występują przestrzenie publiczne, za wyjątkiem terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD.

§ 11. Zasady ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - zgodnie z przepisami szczególnymi.

#### **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 PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA**

§ 12. 1 W granicach planu znajdują się tereny udokumentowanych złóż kopalin: „Sobolewo C”, „Sobolewo-Krzywe”, „Sobolewo A”, „Sobolewo A – p. II”, „Sobolewo C – I”, „Sobolewo VII”.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują przepisy odrębne dotyczące złóż kruszywa naturalnego, w tym ustawy Prawo geologiczne i górnicze.

3. Na obszarze planu występują tereny górniczy "Sobolewo I" i "Suwałki VII" oraz obszary górnicze "Sobolewo II" i "Suwałki VII", dla których ustala się:

- 1) prowadzenie eksploatacji zgodnie z koncesją na wydobywanie złóż;
- 2) prowadzenie prac geologicznych i robót górniczych oraz zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami prawa i koncesją.

4. W granicach planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Zagrożenia osuwania się mas ziemnych wynikające z wydobywania kruszywa powinny być eliminowane zgodnie z prawem geologicznym i górniczym oraz zasadami prowadzenia prac górniczych.

5. W granicach planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują ustalenia § 7 ust. 2 i 3.

6. 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, SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW**

**§ 13. 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. Przez teren planu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV, dla której wyznacza się obszar ograniczonego użytkowania, o szerokości 10,0 m (tj. po 5 m z każdej strony licząc od skrajnej osi linii), w którym:

- 1) obowiązuje zakaz wznoszenia budynków mieszkalnych i budowli,
- 2) podczas inwestowania należy zachować odległości, nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
- 3) lokalizacja obiektów budowlanych musi odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Pas ograniczonego użytkowania linii elektroenergetycznej 110 kV przestaje obowiązywać po jej likwidacji.

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

5. Ograniczenia wynikające z występowania w granicach planu stanowisk archeologicznych określono w § 8 ust. 3 i 4 uchwały.

6. Ograniczenia wynikające z występowania w granicach planu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zawarto w § 7 ust. 2 uchwały.

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

**§ 14.** W granicach planu nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **Rozdział 7.**

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

**§ 15. 1** 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;
- 9) Istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej kolidujące z przyszłym zainwestowaniem należy dostosować do projektowanego zagospodarowania, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 10) Warunki usunięcia kolizji linii 20 kV oraz 0,4 kV należy uzyskać u operatora sieci;
- 11) Budowa nowych i modernizacja istniejących urządzeń elektroenergetycznych będzie realizowana jako kablowa, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wykonanie odcinków linii napowietrznej.

**§ 16.** Ustala się następujące zasady w zakresie systemów zaopatrzenie w wodę: zaopatrzenie w wodę należy realizować z indywidualnych ujęć wód budowanych przez inwestora.

**§ 17.** Ustala się następujące zasady w zakresie systemów odprowadzania ścieków sanitarnych: ścieki sanitarne należy zagospodarować lokalnie np. poprzez realizację szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości lub indywidualnych systemów oczyszczania ścieków z odprowadzeniem ścieków oczyszczonych do gruntu.

**§ 18.** Ustala się następujące zasady w zakresie systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych: wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów oraz terenów utwardzonych należy zagospodarowywać na terenie własnym np. odprowadzać do gruntu.

**§ 19. 1** Ustala się następujące zasady w zakresie w zakresie systemów zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się utrzymanie istniejącego sposobu ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła dla istniejącej zabudowy;
- 2) dla nowej zabudowy przyjmuje się jako rozwiązanie podstawowe zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, dopuszcza się zaopatrzenie z sieci c.o. lub gazowej.

**§ 20.** Ustala się następujące zasady w zakresie systemów zaopatrzenia w gaz:

- 1) należy przewidzieć miejsce w pasie drogowym - w chodniku lub pasie zieleni - na lokalizację sieci gazowej w perspektywie gazyfikacji tego obszaru;
- 2) w przypadku braku miejsca w pasie drogowym dopuszcza się lokalizację sieci gazowej w działkach prywatnych;
- 3) należy zapewnić dla każdej z działek budowlanych możliwość przyłączenia działki lub bezpośrednio budynku do sieci gazowej;
- 4) dopuszcza się umieszczenie sieci gazowej w tzw. kanałach zbiorowych technologicznych.

**§ 21.** 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.

**§ 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 i prowadzone poza jezdniami ulic;
- 5) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należyтым stanie techniczno – użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;
- 7) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych nie wymienionych w tekście uchwały 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.

**§ 23. 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 zagrodowej – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
- 2) do funkcji produkcji kruszywa - 1 miejsce na każde rozpoczęte 5 zatrudnionych na pierwszej zmianie.

5. Miejsca postojowe należy zapewnić w granicach działki lub terenu górniczego; nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych z terenami dróg i terenami sąsiednimi.

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



1) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 miejsc postojowych jeżeli liczba stanowisk wynosi do 100;

2) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi  $\geq 101$ .

7. Ilość miejsc postojowych, o których mowa w ust. 4 i 6 zaokrągla się w górę do najbliższej liczby całkowitej.

8. 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.

9. 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 2021 r., poz. 1376, 1005, 1595; z 2022 r. poz. 32, 655).

## **Rozdział 8.**

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

**§ 24. 1** Ustala się linie rozgraniczające pas drogi publicznej klasy "D" – dojazdowa, w ciągu ulicy Sianożęć, o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 10,0 m w granicach opracowania, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD** o powierzchni ok. 1,71 ha.

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

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

3. Dla ulicy 1KDD ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

**§ 25. 1** Ustala się linie rozgraniczające pas drogi wewnętrznej, o szerokości w liniach rozgraniczających od 6,0 m do 35, 0 m w granicach opracowania, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDW** o powierzchni ok. 1,44 ha.

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

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

3. Dla ulicy 2KDW ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

**§ 26. 1** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi wewnętrznej o szerokości minimum 6,0 m, oznaczony na rysunku planu symbolem **3KDW** o powierzchni ok. 0,21 ha.

2. W granicach terenu wymienionego w ust. 1 należy zrealizować:

- 1) utwardzoną nawierzchnię pieszo - jezdnią;
- 2) uzbrojenie techniczne;
- 3) zielen izolacyjną;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku.

3. Dopuszcza się nawierzchnie żwirowe, nieutwardzone.

§ 27. 1 Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **4RM** o powierzchni ok. 0,55 ha, **5RM** o powierzchni ok. 1,19 ha, **6RM** o powierzchni ok. 0,16 ha, **7RM** o powierzchni ok. 0,88 ha, **8RM** o powierzchni ok. 0,5 ha, **9RM** o powierzchni ok. 0,5 ha, **10RM** o powierzchni ok. 1,12 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 rolników.

3. Ustala się możliwość lokalizacji maksymalnie 2 budynków mieszkalnych w ramach jednego siedliska rolniczego, w tym również dotyczy to wymiany budynków zdekapitalizowanych na cele mieszkalne.

4. Dopuszcza się lokalizację budynków i budowli pomocniczych oraz obiektów małej architektury.

5. Wprowadza się zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej w formie bliźniaczej i szeregowej.

6. Wprowadza się zakaz podziału działek na mniejsze niż 3000 m<sup>2</sup> oraz wydzielania nowych gospodarstw rolnych i działek pod zabudowę mieszkaniową.

7. Budowa nowych budynków gospodarczych i inwentarskich podlega ograniczeniu polegającemu na zakazie przekroczenia łącznie 15 DJP w ramach jednego gospodarstwa.

8. Wprowadza się zakaz budowy nowych siedlisk rolniczych.

9. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy 10 % powierzchni terenu;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60% powierzchni terenu;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy mieszkalnej 2 kondygnacje (parter z poddaszem użytkowym lub nieużytkowym), nie wyżej niż 9,0 m do kalenicy, licząc od poziomu parteru do kalenicy;
- 5) poziom posadowienia parteru do 0,9 m powyżej poziomu przyległego terenu, licząc od wejścia głównego do budynku lub obiektu;
- 6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, nie dotyczy tarasów, 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 § 23;
- 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,
  - b) maksymalna wysokość budowli towarzyszących obiektom rolniczym do 12,0 m,
  - c) poziom posadowienia parteru do 0,3 m powyżej poziomu przyległego terenu, licząc od wejścia głównego do budynku lub obiektu,
  - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°, dopuszcza się dachy jednospadowe, płaskie lub łukowe.

10. Obsługa komunikacyjna terenów istniejącymi drogami gruntowymi.

11. Dla terenów 7RM, 8RM i 9RM obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona w odległości 100 m od brzegów rzeki Czarna Hańcza, w związku z położeniem terenów w Obszarze Chronionego Krajobrazu "Pojezierze Północnej Suwalszczyzny".

**§ 28.1** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren górniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem **11PG** o powierzchni ok. 35,31 ha.

2. W zakresie przeznaczenia terenu 11PG ustala się eksploatację kruszywa naturalnego.

3. Wyznaczony teren obejmuje: tereny górnicze, obszary górnicze, tereny dróg dojazdowych wewnętrznych oraz tereny pomocnicze związane z eksploatacją.

4. W ramach terenu dopuszcza się terminale załadunkowe i wyładunkowe, place ładunkowe, wagi, rampy, a także inne budowle i obiekty niezbędne do obsługi terenu, w tym również tymczasowe pomieszczenia socjalne, gospodarcze, administracyjne, sanitarne, punkty naprawy sprzętu.

5. W ramach terenu nie przewiduje się budowy trwałych obiektów zakładu górniczego lub zakładu przerobczego.

6. Wydobywanie kruszywa odbywać się może wyłącznie na podstawie koncesji, o której mowa w przepisach prawa geologicznego i górniczego.

7. Na terenie 11PG obowiązują przepisy prawa geologicznego i górniczego, w tym zasady eksploatacji złoża określone w projekcie zagospodarowania złoża oraz planie ruchu zakładu górniczego.

8. Ustala się następujące warunki i sposób zagospodarowania mas ziemnych lub skalnych usuwanych lub przemieszczanych w związku z wydobywaniem kopalin ze złoża:

- 1) masy ziemne i skalne powstałe w wyniku działalności górniczej należy gromadzić w obrębie terenu;
- 2) masy ziemne i skalne należy zagospodarować wykorzystując je do rekultywacji terenu przekształconego w wyniku działalności górniczej, poprzez właściwe kształtowanie skarp i zboczy oraz ich stosowne umocnienie;
- 3) dopuszcza się inny sposób zagospodarowania mas ziemnych i skalnych pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.

9. Wyrobiska po eksploatacji kruszywa nie mogą służyć do składowania odpadów, za wyjątkiem naturalnych mas ziemnych, powstałych w wyniku działalności górniczej, będących nadkładem nad złożem lub piaskiem odsiewkowym z uszlachetniania kruszywa.

10. Po wyeksploatowaniu złoża teren należy poddać rekultywacji w kierunku rolno-wodnym.

11. W przypadku likwidacji zakładu górniczego inwestor jest zobowiązany:

- 1) zabezpieczyć lub zlikwidować wyrobiska górnicze;
- 2) zabezpieczyć niewykorzystaną część złoża;
- 3) przedsięwziąć niezbędne środki w celu ochrony środowiska, rekultywacji gruntów i zagospodarowania terenów po działalności górniczej.

12. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDW oraz z drogi 1 KDD a następnie systemem dróg gruntowych.

**§ 29.1** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające zakład przerobczy terenu górniczego, oznaczony na rysunku planu symbolem **12PGp**, o powierzchni ok. 10,53 ha.

2. W ramach przeznaczenia ustala się lokalizację zakładu przerobczego kruszywa naturalnego dla którego ustala się wstępną obróbkę i przetwórstwo kruszywa naturalnego oraz produkcję i kruszenie betonu.

3. Na terenie 12PGp obowiązują przepisy prawa geologicznego i górniczego.

4. Ustala się możliwość lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i liniowych związanych z prowadzeniem działalności górniczej w ramach zakładu przerobczego:

- 1) budynki administracyjno-socjalne kopalni wraz z dojazdami i miejscami postojowymi;
- 2) place oraz parkingi na sprzęt i samochody;
- 3) zaplecze techniczne i urządzenia technologiczne dla potrzeb wydobywania i sortowania kopaliny;
- 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb funkcjonowania zakładu;
- 5) silosy i węzły betoniarskie;
- 6) wytwórnie mas bitumicznych;
- 7) przyzakładowe stacje paliw;
- 8) i inne obiekty związane z charakterem zakładu, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej, usługowej, handlowej, zamieszkania zbiorowego i innej podlegającej ochronie akustycznej.

5. Nie ustala się parametrów i wskaźników zabudowy takich jak: minimalna powierzchnia biologicznie czynna, minimalna i maksymalna intensywność zabudowy, maksymalna powierzchnia zabudowy, wysokość zabudowy oraz geometria dachów, ich wielkość będzie zależna o zastosowanej technologii wydobywania, obróbki i przetwórstwa.

6. Po zakończeniu eksploatacji dopuszcza się adaptację i utrzymanie obiektów na cele związane z przetwórstwem kruszywa, w tym produkcji mas bitumicznych.

7. Obsługa komunikacyjna terenu z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDW.

**§ 30.1** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami: **13R** o powierzchni ok. 22,04 ha, **14R** o powierzchni ok. 35,24 ha, **15R** o powierzchni ok. 21,28 ha.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego ustala się na terenach 13R, 14R i 15R funkcję rolniczą z zakazem zabudowy.

3. Na terenach 13R, 14R i 15R obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej.

4. Dopuszcza się realizację dojazdów do zabudowy siedliskowej.

5. Dopuszcza się lokalizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki.

**§ 31.1** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem **16R** o powierzchni ok. 51,89 ha.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego ustala się na terenie 16R funkcję rolniczą o szczególnych walorach przyrodniczych.

3. W granicach terenu 16R zlokalizowany jest obszar cenny przyrodniczo, który obejmuje mozaikę siedlisk torfowiskowych, łąkowych, pastwiskowych oraz muraw napiaskowych.

4. Dla obszaru 16R ustala się utrzymanie oraz przywrócenie łąk kośnych i pastwisk poprzez ich ekstensywny wypas i koszenie.

5. Ustala się utrzymanie istniejących stosunków wodnych, z zakazem prowadzenia melioracji.

6. Wprowadza się zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej.

7. Wprowadza się zakaz lokalizacji fotowoltaiki.

**§ 32.1** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny rolnicze z dopuszczeniem zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolami: **17R/ZL** o powierzchni ok. 0,49 ha, **18R/ZL** o powierzchni ok. 111,98 ha, **19R/ZL** o powierzchni ok. 1,26 ha, **20R/ZL** o powierzchni ok. 1,07 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. Wprowadza się zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej.

6. Dopuszcza się realizację dojazdów do zabudowy siedliskowej.

7. Wprowadza się zakaz lokalizacji fotowoltaiki.

**§ 33.1** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolami: **21Wp** o powierzchni ok. 0,78 ha, **22Wp** o powierzchni ok. 0,24 ha.

**§ 34.1** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolami: **23ZL** o powierzchni ok. 4,39 ha, **24ZL** o powierzchni ok. 5,46 ha, **25ZL** o powierzchni ok. 3,32 ha, **26ZL** o powierzchni ok. 0,01 ha, **27ZL** o powierzchni ok. 2,77 ha, **28ZL** o powierzchni ok. 0,32 ha, **29ZL** o powierzchni ok. 0,08 ha, **30ZL** o powierzchni ok. 0,03 ha, **31ZL** o powierzchni ok. 6,84 ha.

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

## **Rozdział 9.** **USTALENIA KOŃCOWE**

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

**§ 36.** W granicach objętych planem tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk obejmującego złoża kruszywa położone na terenie górniczym Sobolewo B w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr LVII/605/02 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 czerwca 2002 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 07 sierpnia 2002 r., Nr 36 poz. 888,
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk obejmującego złoża kruszywa „Sobolewo A” - pole II” i „Sobolewo C” uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/34/2001 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 marca 2001 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 04 czerwca 2001 r., Nr 16 poz. 290.

**§ 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.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego terenu Sianożęć – Sobolewo złoża w Suwałkach**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2022 r.

**Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Sianożęć – Sobolewo złoża w Suwałkach**



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2022 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**