

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Stanisława Staszica, Szymona Konarskiego, Łanową i granicami działek: 30612, 30613, 30614 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, 1005 i 1079) 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 uchwałą Nr XXVII/358/2020 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 23 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Stanisława Staszica, Szymona Konarskiego, Łanową i granicami działek: 30612, 30613, 30614 w Suwałkach Rada Miejska 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 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Stanisława Staszica, Szymona Konarskiego, Łanową i granicami działek: 30612, 30613, 30614 w Suwałkach

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 2,16 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

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

- 1) ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 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.

2. Dokumentacja planu składa się z następujących elementów niepodlegających uchwaleniu:

- 1) opracowania ekofizjograficznego;
- 2) prognozy skutków oddziaływania planu na środowisko przyrodnicze;
- 3) prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

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

- 1) korekta układu komunikacyjnego (projektowanych w obowiązujących planach dróg i ciągów komunikacyjnych);
- 2) ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania;

- 3) uporządkowanie istniejącego zagospodarowania w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego i własnościowego;
- 4) ustalenie zasad inwestowania, w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne.

§ 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;
- 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) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i zagospodarowywania terenów;
- 10) 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 podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w granicach objętych planem miejscowym, dokonywanych zgodnie z Działem III, Rozdz. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 r. poz. 1899 z późniejszymi zmianami);
- 3) warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 2) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem CPJ;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 4) teren zieleni nieurządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZN.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, czyli dominujące na tym terenie, w sposób określony w ustaleniach planu, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Tereny, o których mowa w ust. 2, mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach 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. 1. 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) symbole literowe określające przeznaczenie terenów oraz ich numery porządkowe.

2. Pozostałe oznaczenia użyte w legendzie i na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 7. 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Stanisława Staszica, Szymona Konarskiego, Łanową i granicami działek: 30612, 30613, 30614 w Suwałkach 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 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) ustaleniach 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) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 12) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte zewnętrzne lico ściany budynku w poziomie parteru, linia ta dotyczy również budynków istniejących w przypadku ich przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, nie dotyczy natomiast urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, obiektów małej architektury oraz urządzeń pomocniczych;
- 13) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, za wyjątkiem piwnic, suterren, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 14) zakazie zabudowy – należy przez to rozumieć zakaz budowy obiektów budowlanych nadziemnych i podziemnych;
- 15) zasadach wyposażenia w urządzenia sieciowe lub uzbrojenia technicznego – należy przez to rozumieć zasady: doprowadzenia energii elektrycznej, gazu, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i wód opadowych, telekomunikacji oraz sposobu ogrzewania obiektów;
- 16) 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 konieczność ustanowienia stref ochronnych lub stref ograniczonego użytkowania na terenach osób trzecich, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi, które nie kolidują z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu o przeznaczeniu podstawowym;
- 18) urządzeniach służących utrzymaniu porządku – należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia i osłony;
- 19) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie; do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dojazdów i dojazdów;
- 20) powierzchni zabudowy – powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek, liczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 21) zieleni towarzyszącej – należy przez to rozumieć zielenią urządzonej, towarzyszącą zabudowie lub ciągom komunikacyjnym, spełniającą funkcje estetyczne;
- 22) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć zielenią niską i wysoką komponowaną pod kątem izolacji akustycznej, widokowej oraz kształtowania krajobrazu;
- 23) 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 czy parkometr;
- 24) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na danym terenie przez powierzchnię tego terenu;
- 25) froncie działki - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się wjazd lub wejście na działkę.

2. Ustalone w planie wskaźniki powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej odnoszą się do inwestycji objętych jednym pozwoleniem na budowę.

§ 8. Ustala się następujące zasady podziału terenów objętych planem:

- 1) minimalna powierzchnia działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 600 m²;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej, niż ustalona w punkcie 1, w przypadku przeznaczenia ich na polepszenie zagospodarowania nieruchomości sąsiednich, na cele dróg wewnętrznych oraz działek pod infrastrukturę techniczną;
- 3) linie podziału należy wyznaczać równoległe lub prostopadle do granic istniejących działek;
- 4) minimalna szerokość drogi wewnętrznej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 5,00 m;
- 5) 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 przepisami szczególnymi, w tym:
 - a) zachowaniem odległości nowoprojektowanych budynków od granic działek,
 - b) zachowaniem odległości od ulic, zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 6) zakazuje się podziału terenu bez zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

Rozdział 2.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY, KRAJOBRAZU ORAZ ZASAD KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

§ 9. 1. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD, 4MN i 6ZN występuje obszar na którym głębokość do pierwszego zwierciadła wód podziemnych wynosi 0,0 do 2,0 m p.p.t.

2. W granicach obszaru, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje bezwzględne ustanowienie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W granicach terenu objętego planem, nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) tereny zalewowe lub zagrożone powodzią;
- 4) tereny uzdrowiskowe.

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

- 1) zakaz realizacji stacji paliw płynnych i gazowych oraz innych usług i prowadzenia działalności, które mogłyby oddziaływać na działki sąsiednie, w szczególności w zakresie przekroczenia norm poziomu hałasu, które dla zabudowy mieszkaniowej wynoszą odpowiedni: 50db w porze dnia i 40db w porze nocy;
- 2) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, które nie są związane z funkcją terenu;
- 3) tereny niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć pod zieleń;
- 4) nakaz wprowadzania zieleni towarzyszącej przy nowo powstałych obiektach i tworzenia zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych.

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

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej oraz infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności;

- 2) zakaz lokalizowania magazynów substancji chemicznych, w tym produktów ropopochodnych;
- 3) zakaz tworzenia składowisk i przetwarzania wszelkich rodzajów odpadów;
- 4) zrzut do wód powierzchniowych i gruntu wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) dopuszczenie bezpośredniego zrzutu do wód powierzchniowych i do gruntu wód deszczowych pochodzących z powierzchni dachowych oraz terenów zielonych;
- 6) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 7) nakaz odprowadzania ścieków socjalno - bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej; do czasu realizacji sieci dopuszcza się realizację i użytkowanie szczelnych zbiorników na nieczystości, które po wykonaniu sieci będą stanowić jej element; nie dopuszcza się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 8) zakaz wydobywania kopalni, jeżeli nie jest to związane z dostępnością terenu pod zabudowę;
- 9) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu, prowadzenia nasadzeń oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu.

Rozdział 3.

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB OBRONY CYWILNEJ I OCHRONY PRZECIWOŻAROWEJ

§ 13. Ustala się zasady wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa oraz ochrony przeciwpożarowej, które należy wprowadzać poprzez:

- 1) realizację 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 budowę 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 powiadomianiu i alarmowaniu w okresie podwyższonej obronności Państwa,
 - e) zapewnienie właściwej ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczeń przeciwpożarowych budynków i budowli,
 - f) zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe
- 2) istniejąca i projektowana komunikacja powinna umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej;
- 3) obiekty budowlane należy projektować i budować:
 - a) w sposób zapewniający ochronę ludności w zakresie wymagań obrony cywilnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych,
 - c) w granicach opracowania planu nie przewiduje się realizacji obiektów w których przebywać może powyżej 15 osób, których projekty powinny podlegać uzgodnieniu pod kątem wymagań obrony cywilnej na terenie gminy przez właściwego szefa obrony cywilnej gminy tj. Prezydenta Miasta Suwałk.

Rozdział 4.

USTALENIA DOTYCZĄCE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

§ 14. 1. W granicach terenu objętego planem nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

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

- 1) droga publiczna, gminna, dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KD (istniejący fragment drogi gminnej 101445B - ulica Łanowa i jej projektowany odcinek);
- 2) droga publiczna, gminna, dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 2KD (droga gminna 101441B - ulica Szymona Konarskiego);
- 3) ciąg pieszo-jezdny, publiczny, łączący ulicę Łanową z ulicą S. Staszica, oznaczony na rysunku planu symbolem 3CPJ.

Rozdział 5.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZACHOWANIA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM OCHRONY KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KLUTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 15. Tereny położone w granicach planu nie podlegają ochronie konserwatorskiej.

§ 16. W granicach planu nie występują obiekty wpisane do rejestru lub ewidencji zabytków.

§ 17. Na obszarze objętym planem, zarówno na terenie zabudowanym, jak i niezabudowanym pod powierzchnią gruntu, mogą znajdować się relikty budowli i innych procesów związanych z działalnością człowieka, wartościowe pod względem historycznym, kulturowym, naukowym i wymagające ochrony konserwatorskiej: w związku z powyższym inwestor ma obowiązek powiadomić o każdym znalezisku wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Rozdział 6.

USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

§ 18. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb socjalno - bytowych należy realizować z istniejących miejskich sieci wodociągowych;
- 2) pobór wody do celów przeciwpożarowych realizować bezpośrednio z miejskich sieci wodociągowych lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;
- 3) do budowy sieci wodociągowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami.

§ 19. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji kanalizacji sanitarnej:

- 1) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej kanalizacji miejskiej, a w miejscach, gdzie brak jest kanalizacji miejskiej - po jej zaprojektowaniu i wybudowaniu;
- 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej na terenie objętym planem dopuszcza się realizację i użytkowanie szczelnych zbiorników na nieczystości, które po wykonaniu sieci będą stanowić jej element; nie dopuszcza się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) kanały sanitarne muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 4) do budowy sieci kanału sanitarnego należy rezerwować pas terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami.

§ 20. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji kanalizacji deszczowej:

- 1) wody opadowe i roztopowe z ulic i parkingów należy odprowadzać do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, a w miejscach gdzie jej brak - po jej zaprojektowaniu i wybudowaniu;

- 2) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez np. bezpośrednie odprowadzenie do ziemi; w przypadku braku możliwości odprowadzenia do ziemi, dopuszcza się odprowadzanie do istniejącej lub zaprojektowanej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez eksploatatora sieci;
- 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.

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

- 1) dla terenów objętych planem, utrzymuje się istniejący system zaopatrzenia w ciepło;
- 2) dopuszcza się realizację indywidualnych źródeł ciepła, w tym zbiorników na gaz, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub gazowej po ich wybudowaniu.

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

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się 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) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu średniego ciśnienia;
- 5) szafki gazowe powinny być lokalizowane zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej;
- 7) w przypadku braku miejsca w pasie drogowym dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na działkach prywatnych.

§ 23. Ustala się następujące zasady dotyczące gospodarki odpadami:

- 1) wszystkie odpady komunalne z terenu odbierane będą w sposób zorganizowany, zgodnie z przepisami gminnymi;
- 2) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych i z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 3) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę.

§ 24. 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 terenach;
- 3) projektowane stacje transformatorowe 20/0,4 kV zasilające jednego odbiorcę należy lokalizować na jego działce, natomiast stacje służące do zasilania kilku odbiorców - na działkach wydzielonych; powyższe należy uwzględnić przy opracowywaniu projektów zagospodarowania działek, przewidzieć dojazdy do stacji transformatorowych z dróg publicznych;

- 4) projektowane stacje transformatorowe zasilić 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;
- 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) wszystkie linie elektroenergetyczne realizować jako kablowe zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci.

§ 25. Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne;
- 2) sieci telefoniczne realizować w oparciu o linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne;
- 3) przyłącza do poszczególnych budynków wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;
- 4) urządzenia telekomunikacyjne, kolidujące z projektowaną zabudową, dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci.

§ 26. 1. 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) 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
- 2) przy realizacji miejsc do parkowania, obsługujących tereny wymienione w punkcie 1, należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 miejsc postojowych, jeżeli liczba stanowisk wynosi do 100,
 - b) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi ≥ 101 , przy czym ilość miejsc parkingowych zaokrąglą się w górę do najbliższej liczby całkowitej.
- 3) 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 z późniejszymi zmianami);
- 4) do powierzchni użytkowej podstawowej budynku usługowego nie wlicza się powierzchni użytkowej zapleczy socjalnych, magazynów i komunikacji wewnętrznej budynków;

- 5) 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;
- 6) rozwiązania skrzyżowań ulic, określone w planie, mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą dróg;
- 7) parametry techniczne wydzielonych parkingów takie jak szerokości dróg manewrowych, miejsc postojowych oraz chodników są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych korygowane z zachowaniem przepisów szczególnych;
- 8) należy zapewnić dostępność terenów publicznych i usług osobom niepełnosprawnym; przy realizacji układu drogowego należy wprowadzić urządzenia umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych (obniżenia krawężników przy przejściach dla pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne);
- 9) w obrębie parkingów należy wydzielić miejsca parkowania rowerów i wyposażyć je w niezbędne do tego urządzenia;
- 10) dopuszcza się parkingi podziemne lub wbudowane w bryłę budynku, przy założeniu zapewnienia minimum 20% niezbędnych miejsc parkingowych na poziomie terenu;
- 11) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych związanych z działalnością usługową, handlową i produkcyjną dla potrzeb użytkowników i klientów w granicach działek, z uwzględnieniem przepisów szczególnych;
- 12) dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań technicznych, niż określone w planie, zgodnie z przepisami szczególnymi, na warunkach zarządcy drogi.

2. Liczbę miejsc postojowych, o których mowa w ust. 1 zaokrągliła się w górę do najbliższej liczby całkowitej.

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

- 1) realizacje sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;
- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci;
- 4) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) sieci infrastruktury technicznej należy realizować poza jezdniami, o ile nie występują istotne przeciwwskazania;
- 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 ustaleń niniejszego planu;
- 8) sieci, jako inwestycje celu publicznego, należy chronić przed zabudową;
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

2. Dojazdy do urządzeń technicznych przewiduje się z istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego.

Rozdział 7.

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 28. 1. Ustala się linie rozgraniczające pas drogi publicznej klasy D - dojazdowa, w ciągu i na przedłużeniu ulicy Łanowej o szerokości w liniach rozgraniczających od 8,00 m do 13,00 m, o powierzchni ok. 0,12 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KD**.

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

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

3. Dla ulicy 1KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 5,00 m i 7,00 m od linii rozgraniczającej ulicy;
- 2) skrzyżowanie z ulicą Szymona Konarskiego, oznaczoną na rysunku planu jako zwykłe.

§ 29. 1. Ustala się linie rozgraniczające pas drogi publicznej klasy D - dojazdowa, w ciągu ulicy Szymona Konarskiego o szerokości w liniach rozgraniczających od ok. 11,00 m do 21,00 m, o powierzchni ok. 0,11 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KD**.

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

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

3. Dla ulicy 2KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu, w odległości minimum 5,00 m od linii rozgraniczającej ulicy;
- 2) skrzyżowanie z ulicą Łanową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KD, jako zwykłe.

§ 30. 1. Ustala się linie rozgraniczające publiczny ciąg pieszo-jezdny o szerokości w liniach rozgraniczających od ok. 3,00 m do 10,00 m, o powierzchni ok. 0,06 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **3CPJ**.

2. Od terenu 3CPJ ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,00 m i 7,00 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. W granicach terenu 3CPJ dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej.

§ 31. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **4MN** o powierzchni ok. 0,24 ha i **5MN** o powierzchni ok. 1,55 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się dla terenów wymienionych w ustępie 1 funkcję mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą.

3. Zakazuje się realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w formie zabudowy bliźniaczej i szeregowej.

4. Adaptuje się istniejące w granicach opracowania planu usługi bez prawa ich rozbudowy i lokalizacji nowych, za wyjątkiem wymienionych w ust. 5; dopuszcza się zmianę sposobu ich użytkowania na cele mieszkalne i gospodarcze lub inną działalność usługową, której oddziaływanie zamyka się w granicach działki objętej inwestycją; wyklucza się usługi rzemieślnicze i produkcyjne stanowiące źródło hałasu przekraczającego normy dopuszczone dla zabudowy mieszkaniowej.

5. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych, o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

6. Dopuszcza się budowę garaży i budynków gospodarczych oraz wiat i altan; powierzchnię budynków gospodarczych i garażowych ogranicza się do 100 m²; nie dotyczy obiektów istniejących.

7. Zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych bez bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, przez co rozumie się położenie bezpośrednio przy linii rozgraniczającej drogi publicznej lub wewnętrznej.

8. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy nowej i rozbudowywanej:

- 1) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,3 do 1,0;
- 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg publicznych oraz publicznego ciągu pieszo-jezdnego w odległości odpowiednio 5,00 m i 7,00 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dopuszcza się budowę budynków w granicy, przy szerokości działek do 16,0 m lub jako przyległych do budynków już istniejących;
- 6) wysokość zabudowy budynków mieszkalnych do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji frontowej, mierzona, dla budynków usytuowanych od strony ulicy Stanisława Staszica od poziomu rzędnej terenu w osi ulicy Stanisława Staszica, dla budynków usytuowanych od strony ulicy Łanowej od poziomu rzędnej terenu w osi ulicy Łanowej, dla budynków usytuowanych od strony ulicy Szymona Konarskiego od poziomu rzędnej terenu w osi ulicy Szymona Konarskiego, do 8,5 m;
- 7) wysokość budynków gospodarczych do kalenicy do 6,0 m, do górnej krawędzi elewacji frontowej do 4,0 m, przy czym wyniesienie parterów do 0,3 m ponad poziom terenu przy najniższej położonym wejściu lub wjeździe do budynku;
- 8) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 30°- 45°, nie dotyczy przebudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz zadaszeń, lukarn, wejść do budynków, tarasów, wiat i garaży dla których można zachować istniejące spadki i geometrię dachów; dopuszcza się dachy o nachyleniu mniejszym niż 30° i dachy płaskie;
- 9) pokrycie połaci z materiałów np.: blacha płaska, dachówka, blacha dachówkopodobna w kolorach czerwieni, brązów, szarości, zieleni, grafitu;
- 10) zakaz stosowania blach stalowych niepowlekanych;
- 11) usytuowanie kalenicy głównej równolegle lub prostopadle, wzdłuż granicy działki; dopuszcza się realizację lukarn, o kalenicy poniżej głównej kalenicy dachu oraz naczółków;
- 12) zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych uniemożliwiających zagospodarowanie terenu zgodnie z warunkami określonymi w uchwale;
- 13) przy podziale obowiązują następujące zasady:
 - a) front działki minimum 20,00 m,
 - b) powierzchnia działki minimum 600 m²,

c) linie podziału prostopadle lub równoległe do istniejących granic działek;

14) dopuszcza się podział na uzupełnienie zagospodarowania sąsiednich nieruchomości oraz podział zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem, w celu wydzielenia budynków mieszkalnych, w tych przypadkach nie obowiązują ustalenia pkt. 13;

15) ustala się zasadę lokalizowania maksymalnie 2 budynków mieszkalnych na działce, w tym łącznie z budynkami przekształconymi z usługowych lub gospodarczych na mieszkalne;

16) miejsca parkingowe wyłącznie w granicach działek, nie dopuszcza się bilansowania miejsc parkingowych z terenami dróg publicznych i terenami sąsiednimi.

§ 32. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zieleni nieurządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **6ZN** o powierzchni ok. 0,08 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 6ZN przewiduje się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość realizacji terenowych urządzeń rekreacyjnych i wypoczynkowych oraz małej architektury.

4. Zakazuje się budowy obiektów kubaturowych.

Rozdział 8. USTALENIA KOŃCOWE

§ 33. Ustala się jednorazową stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5 % (słownie: pięć procent).

§ 34. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia:

1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XLV/490/06 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 22 lutego 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. W. Sikorskiego, Grunwaldzką, 23 Października, Bakalarzewską i St. Staszica w Suwałkach (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2006 r., Nr 94, poz. 924);

2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XLVIII/610/2018 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 lipca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu południowej części ulicy Stanisława Staszica w Suwałkach (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2018 r., poz. 3266).

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

§ 36. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia 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 ograniczonego ulicami: Stanisława Staszica, Szymona Konarskiego, Łanową i granicami działek: 30612, 30613, 30614 w Suwałkach

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2022 r.

Sposób realizacji oraz zasad finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Stanisława Staszica, Szymona Konarskiego, Łanową i granicami działek: 30612, 30613, 30614 w Suwałkach, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) stwierdza się, że na terenie objętym planem, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, będą realizowane zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi Miasta Suwałki.

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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 503).