

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego po północnej stronie ulicy Zastawie od nr 26 do nr 44 w Suwałkach

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747), w związku uchwałą Nr XLIV/541/2022 z dnia 22 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego po północnej stronie ulicy Zastawie od nr 26 do nr 44 w Suwałkach – Rada Miejska uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałki”, uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego po północnej stronie ulicy Zastawie od nr 26 do nr 44 w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar zabudowy mieszkalnej, usługowej oraz tereny rekreacyjne położone nad Zalewem Arkadia o łącznej powierzchni ok. 1,59 ha, w granicach określonych w części graficznej planu. Ograniczony jest od południa ulicą Zastawie, a od zachodu, północy i wschodu terenami rekreacyjnymi Zalewu Arkadia.

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

- 1) ustaleń planu stanowiących część tekstową niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej w skali 1:1000, stanowiącej 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 3. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach części tekstowej jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, z jednoczesną minimalizacją skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze;
- 2) przeznaczenie terenów na potrzeby zabudowy mieszkaniowej, usługowej i sportowo - rekreacyjnej wraz z obsługującą infrastrukturą techniczną;
- 3) rewaloryzacja środowiska przyrodniczego i kulturowego miasta;
- 4) porządkowanie istniejącej zabudowy;
- 5) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w granicach objętych planem.

§ 4. W niniejszym planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania, w tym nazwę klasy przeznaczenia terenu oraz symbol wraz z numeracją wyróżniającą je spośród innych terenów,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawierające określenie:
 - a) cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji,
 - b) nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej zawierające określenie obiektów i terenów chronionych ustaleniami planu miejscowego, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawierające w szczególności określenie zasad umieszczania w obszarach przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowych, urządzeń technicznych i zieleni, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;
- 7) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawierające:
 - a) zasady, parametry i wskaźniki, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, w tym minimalną liczbę miejsc do parkowania w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych,
 - b) w zależności od potrzeb, ustalenia, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 8 i 10 ustawy;
- 8) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy, zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;
- 9) szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości zawierające określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych:
 - a) szerokości frontów działek oraz ich powierzchni,
 - b) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zawierające:
 - a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją dróg i innych szlaków komunikacyjnych,
 - b) określenie powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, w tym

określenie terminu, do którego tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane;

- 13) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji, w tym nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu tych terenów;
- 14) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych zawierające określenie zasad wyposażania tych terenów w urządzenia techniczne i budowlane oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu tych terenów;
- 15) wysokości stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, oznaczone w części graficznej planu symbolem MNW, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy, numerujący teren
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony w części graficznej planu symbolem MW-U, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy, numerujący teren;
- 3) teren usług, oznaczony w części graficznej planu symbolem literowym U, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy, numerujący teren;
- 4) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony w części graficznej planu symbolem literowym US, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy, numerujący teren;
- 5) teren zieleni urządzonej, oznaczony w części graficznej planu symbolem ZP, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy, numerujący teren.

2. Dla każdego z terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, dopuszczalne oraz uzupełniające.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia w części graficznej (załącznik Nr 1) są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) rodzaj przeznaczenia terenu oznaczony symbolem cyfrowo - literowym, w którym człon cyfrowy jest porządkowy (numerujący poszczególne tereny), a człon literowy określa podstawowe przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Następujące oznaczenia w części graficznej (załącznik Nr 1) mają znaczenie informacyjne:

- 1) treść numerycznej mapy zasadniczej;
- 2) wymiarowanie podane w metrach;
- 3) powierzchnia terenu;
- 4) ciąg ekologiczny;
- 5) granica terenu rekreacyjno - wypoczynkowego oraz terenu służącego organizacji imprez masowych.

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

- 1) **dachach retencyjnych** - należy przez to rozumieć umiejscowiony na płaskim dachu, tarasie lub stropie garażu podziemnego system umożliwiający okresowe przetrzymywanie wody opadowej w momencie występowania opadu;

- 2) **działce** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **infrastrukturze technicznej i urządzeniach sieciowych** – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody i urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną (w tym oświetlenie uliczne) i ciepłą, gaz, łączność, wodę oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe;
- 4) **linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** - należy przez to rozumieć linie wyznaczające teren przeznaczony w planie pod zainwestowanie;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowlanych naziemnych niebędących liniami przesyłowymi oraz sieciami uzbrojenia terenu i której nie mogą przekroczyć kondygnacje nadziemne wznoszonych budynków oraz budowli; linia ta nie dotyczy:
 - dociepleń budynków istniejących,
 - elementów zewnętrznych budynku takich, jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza – o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
 - elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich, jak np.: parapet, pilaster, gzyms, ryzalit, żaluzja zewnętrzna - o maksymalnym wysięgu do 0,5 m poza lico ściany zewnętrznej budynku,
 - urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów ziemnych, w tym zadaszonych, ramp oraz podestów, osłon i doświetlaczy okien piwnicznych,
 - stacji transformatorowych, budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, urządzeń porządkowych i reklamowych,
 - urządzeń komunikacyjnych, w tym parkingów,
 - istniejących budynków, ich przebudowy i nadbudowy w obecnych lokalizacjach,
 - wiat śmietnikowych o powierzchni zabudowy do 25,0 m² i wysokości do 3,0 m,
 - małej architektury, instalacji przestrzennych i urządzeń zabawowych i sportowych;
- 6) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny największy wymiar budynku lub budowli w metrach; podana definicja wysokości zabudowy nie dotyczy infrastruktury technicznej (masztów radiokomunikacyjnych, urządzeń instalacyjnych, kominów, masztów na dachach budynków, itp.);
- 7) **ogrodzie deszczowym** - należy przez to rozumieć rodzaj terenu zielonego, spełniającego funkcję dekoracyjną oraz służącego do filtrowania wody opadowej, tym samym zwiększając jej retencję;
- 8) **otwartym systemie kanalizacji deszczowej** - należy przez to rozumieć urządzenia takie, jak np. korytka odwadniające, rynsztoki, rynny, rowy, systemy odwodnień i profile dróg, chodników oraz innych powierzchni utwardzonych;
- 9) **powierzchni całkowitej budynku** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku; jako kondygnacja mogą być traktowane kondygnacje znajdujące się całkowicie lub częściowo poniżej poziomu terenu, kondygnacje powyżej poziomu terenu, poddasza, tarasy, tarasy na dachach, kondygnacje techniczne i kondygnacje magazynowe; powierzchnię całkowitą kondygnacji mierzy się na poziomie posadzki po

zewnątrznym obrysie budynku, uwzględniając tynki, okładziny ścienne oraz balustrady (zgodnie z PN-ISO 9836:1997);

- 10) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć definicję zgodną z obowiązującymi przepisami prawa, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych ;
- 11) **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;
- 12) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnie pod budynkami i wiatami, do której nie wlicza się dojeżdż i dojazdów oraz parkingów podziemnych poza obrysem budynków;
- 13) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 14) **przestrzeniach publicznych** - należy przez to rozumieć ogólnodostępne przestrzenie o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno - przestrzenne;
- 15) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe i uzupełniające przeznaczenie podstawowe, określone w ustaleniach szczegółowych;
- 16) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i obejmuje ponad 50% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na nim zlokalizowanych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 17) **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;
- 18) **systemie małej retencji miejskiej** - należy przez to rozumieć wszelkie działania techniczne i nietechniczne, wydłużające zdolności magazynowania wody opadowej oraz jej przetrzymywania w środowisku biotycznym i abiotycznym w celu zwiększenia bezpieczeństwa przeciwpowodziowego; na system małej retencji miejskiej składają się obiekty powierzchniowe i podziemne takie, jak na przykład:
 - a) zagłębienia retencyjne w zieleni,
 - b) dachy zielone lub retencyjne,
 - c) niecki trawiaste,
 - d) ogrody deszczowe,
 - e) inne podobne obiekty małej retencji miejskiej;
- 19) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo - literowym objaśnionym w części tekstowej i graficznej planu;
- 20) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków, w tym kondygnacji podziemnych, na danym terenie przez powierzchnię tego terenu;

21) **zamkniętym systemie kanalizacji deszczowej** - należy przez to rozumieć rurociągi oraz zamknięte kanały ściekowe wraz ze studzienkami.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku, zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

3. Ustalone wskaźniki dotyczące powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej oraz inne, należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę.

Rozdział 2.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH, OCHRONY ZDROWIA, BEZPIECZEŃSTWA LUDZI I MIENIA ORAZ POTRZEB OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA

§ 8. 1. Podstawą ustaleń miejscowego planu jest zasada zrównoważonego rozwoju, przez którą rozumie się taki rozwój społeczno – gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania potrzeb mieszkańców miasta Suwałki.

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

3. Tereny, o których mowa w § 5, mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub dopuszczalnym i tymczasowym, na zasadach podanych w ustaleniach szczegółowych.

4. Plan dopuszcza właścicielom lub użytkownikom istniejących nieruchomości lub ich części zlokalizowanych na obszarze objętym planem:

- 1) korzystanie z nich bez istotnych ograniczeń w dotychczasowy sposób;
- 2) remontowanie i przebudowę stanu istniejącego zarówno w budynkach mieszkalnych, jak i innych, znajdujących się w granicach opracowania planu;
- 3) doprowadzenie infrastruktury technicznej.

5. Zmiany zaistniałe w wyniku ww. przedsięwzięć nie mogą uniemożliwiać realizacji określonego planem przeznaczenia poszczególnych terenów.

6. Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, stacji paliw, myjni, zakładów mechaniki pojazdowej, warsztatów rzemieślniczych, zakładów pogrzebowych, obiektów produkcyjnych, baz transportowych i magazynowych, farm fotowoltaicznych oraz innych obniżających jakość i walory zabudowy na terenach, o których mowa w § 5.

§ 9. Zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) inwestycje należy realizować według zasad i z zachowaniem parametrów ustalonych w niniejszej uchwale;
- 2) ustalone wskaźniki powierzchni zabudowy należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę;
- 3) ustaloną wysokość zabudowy należy odnosić od poziomu ulicy w osi najniższej położonego wejścia do budynku w poziomie parteru do górnej krawędzi elewacji, gzymsu wieńczącego elewację lub attyki oraz kalenicy, o ile z ustaleń szczegółowych uchwały nie wynika inaczej;
- 4) intensywność zabudowy - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, przy czym do powierzchni biologicznie czynnej nie zalicza się dojeżdż i dojazdów, stropodachów kondygnacji nadziemnych; gdy w ustaleniach szczegółowych wskazuje się grunt rodzimy, to rozumie się grunt wolny od zabudowy i utwardzeń z wykorzystaniem materiałów budowlanych - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5;

6) zasady kształtowania zabudowy:

a) lokalizacja budynków i budowli w wyznaczonych liniach zabudowy - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,

b) wysokość:

- budynków usługowych i usługowo - mieszkalnych - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,

- budynków gospodarczych, w tym garażowych oraz wiat - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,

- budowli – zgodnie z ustaleniami rozdziału 5 oraz zależnie od potrzeb i uwarunkowań technologicznych przeznaczenia budowli,

c) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,

d) kolorystyka budynków z wyłączeniem odcieni fioletoń, różu i niebieskich (nie dotyczy detali architektonicznych, balustrad balkonowych oraz elementów informacyjnych i reklamowych),

e) nakaz realizacji elewacji w wysokim standardzie materiałowym, zakaz stosowania elewacji z blach falistych i trapezowych,

f) dopuszcza się przeszklenia na elewacjach nowo projektowanych lub przebudowywanych budynków w wielkości nie przekraczającej 80% powierzchni elewacji w formie fasad szklanych, do powierzchni tych nie wlicza się okien, drzwi balkonowych i wejściowych;

g) dopuszcza się stosowanie rolet i krat składanych lub zwijanych, zabezpieczających otwory okienne i drzwiowe, montowanych w grubości ściany,

h) dopuszcza się montaż paneli słonecznych na dachach, wyklucza się montaż ogniw fotowoltaicznych na elewacjach i na terenie,

7) dopuszcza się obiekty małej architektury, altany oraz budynki i wiaty rekreacyjne, o wysokości do 4,0 m i powierzchni do 35,0 m²;

8) zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych, nawet jako tymczasowych;

9) ustala się następujące zasady podziału terenów:

a) dopuszcza się podziały i połączenia działek w celu uzupełnienia lub regulacji granic pomiędzy nieruchomościami sąsiednimi,

b) dopuszcza się podziały na podstawie istniejącego zagospodarowania,

c) nie dopuszcza się podziału celem wydzielenia nowych działek budowlanych.

§ 10. Zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) na obszarze objętym planem obowiązuje:

a) zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska,

b) zakaz składowania i magazynowania wszelkich odpadów,

- c) nakaz ograniczenia emisji pyłów i gazów poprzez podłączenie budynków do sieci ciepłowniczej lub gazowej, dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii bez emisji spalin oraz utrzymanie w zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej na okres perspektywiczny istniejących źródeł ciepła,
 - d) zakaz wydobywania kopalin,
 - e) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu,
 - f) zakaz budowy szamb i oczyszczalni ścieków,
 - g) zakaz budowy elektrowni wiatrowych,
 - h) zrzut do wód powierzchniowych i gruntu wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych - zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - i) dopuszczenie bezpośredniego zrzutu wód deszczowych pochodzących z powierzchni dachowych oraz terenów komunikacyjnych i terenów zielonych do otwartych systemów kanalizacji deszczowej tworzących system małej retencji miejskiej mającej na celu kompleksowe zarządzanie wodą opadową, poprzez realizację obiektów małej retencji, które naśladują naturę w gromadzeniu, oczyszczaniu i opóźnianiu spływu deszczówki takich, jak na przykład: zagłębienia retencyjne w zieleni, zielone lub retencyjne dachy, niecki trawiaste, ogrody deszczowe i inne podobne obiekty małej retencji miejskiej,
 - j) nakaz odprowadzania ścieków bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej,
 - k) nakaz przestrzegania emisji zanieczyszczeń powietrza wynikających z przepisów szczególnych,
 - l) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach szczególnych,
 - m) tereny oznaczone w części graficznej planu symbolami: 1MNW, 2MNW i 1U, należą odpowiednio do określonych w art. 113 ust. 2 pkt 1 lit. a i pkt 1 lit. e, ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973, 1718, 2269, i 2127) terenów, 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),
 - n) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów związanych z imprezami masowymi, ogródków gastronomicznych i instalacji przestrzennych na terenach 1ZP i 2US;
- 2) na obszarze objętym planem:
- a) nie zachodzą przesłanki do określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych,
 - b) nie określa się szczegółowych zasad i warunków połączenia i podziału nieruchomości dokonywanych zgodnie z Działem III, Rozdz. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 poz. 1899 ze zm.) ze względu na brak wyznaczonych w planie obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości,
 - c) ustala się parametry działek położonych na terenie 1MNW uzyskiwanych w wyniku połączenia i podziału nieruchomości:
 - szerokość frontu działki od około 16,0 m do około 32,0 m, zgodnie z podziałami katastralnymi; minimalna powierzchnia 500,0 m²,

- ustala się, że działki o nr geod.31374/1, 31376/3 i 31363/11, zawierające się w konturze 1MNW, nie mogą stanowić samodzielnych działek budowlanych, powinny stanowić uzupełnienie działek sąsiednich lub być zagospodarowane zielenią urządzoną z dopuszczeniem małej architektury,
- d) na działce budowlanej przeznaczonej pod zabudowę jednorodziną wolno stojącą dopuszcza się budowę:
 - jednego budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy do 210 m², łącznie z wbudowanym garażem
 - dwóch wiat, dwóch altan, budynku garażowego, gospodarczego, z zastrzeżeniem, że powierzchnia zabudowy każdego z obiektów nie przekroczy 35 m², a wysokość 4,0 m; dopuszcza się zamiast dwóch wiat budowę jednej o powierzchni zabudowy do 60 m² i wysokości do 4,0 m,
- e) nie zachodzą przesłanki do określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poza ogólnymi zasadami wymienionymi w rozdziale 3 tekstu niniejszej uchwały,
- f) nie zachodzą przesłanki do określenia warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych.

§ 11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na obszarze objętym planem występują przestrzenie publiczne i inwestycje publiczne w rozumieniu definicji podanej w § 7. ust. 1. pkt. 13 o znaczeniu lokalnym, do których należą:
 - a) teren usług sportu i rekreacji - 2US,
 - b) infrastruktura techniczna, na którą składają się urządzenia i przewody przesyłowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

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

- 1) realizację i utrzymanie inwestycji (obiektów i urządzeń) celu publicznego o znaczeniu lokalnym, niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także zapewnienia bezpieczeństwa publicznego w sytuacji innych zagrożeń, w tym budowa i utrzymanie:
 - a) układu komunikacji wewnętrznej - dojazdów i dojść pieszych, o szerokości uniemożliwiającej zagruzowanie i zapewniającej sprawną ewakuację ludności w sytuacji podwyższenia gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia, połączonej z ulicami podstawowego układu komunikacji publicznej,
 - b) publicznych sieci i urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, w tym studni awaryjnych,
 - c) publicznych sieci oświetleniowych, przystosowanych do zaciemniania i wygaszania w sytuacji podwyższenia gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia,
 - d) publicznych sieci przesyłowych telekomunikacyjnych, służących powiadamianiu i alarmowaniu w sytuacji podwyższenia gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia;
- 2) realizacja w obiektach będących inwestycjami celu publicznego miejsc ochronnych w ukryciach podstawowej odporności dla takiej liczby osób, która wynika z założeń projektowych dla danego budynku lub zespołu budynków;

- 3) realizacja nowo powstających garaży podziemnych oraz innych pomieszczeń położonych na najniższych kondygnacjach budynków użyteczności publicznej oraz mieszkalnictwa, w sposób zapewniający w razie potrzeby wykorzystanie ich, po zaadoptowaniu do funkcji ochronnej dla takiej liczby osób, która wynika z założeń projektowych dla danego budynku lub zespołu budynków, jako ukrycia podstawowej odporności;
- 4) realizacja na terenach wolnych od zabudowy tymczasowych lub stałych szczelin przeciwlotniczych;
- 5) w przypadku, gdy planowane budowle ochronne projektowane są jako wspólne dla zespołu kilku budynków, należy zapewnić do nich promień dościa od budynków mieszkalnych i od innych miejsc stałego przebywania ludzi mających z nich korzystać, nie większy niż 150 metrów ale nie bliżej niż 1/2 ich wysokości plus 3,0 m;
- 6) realizację zadań w zakresie zabezpieczenia potrzeb obronności państwa zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 11 marca 2022 r. o obronie Ojczyzny (tj. z 2022 r, poz. 2305.), z § 4 pkt 12 rozporządzenia Ministra Obrony Narodowej z dnia 24 lutego 2017 r. w sprawie wojewódzkich sztabów wojskowych i wojskowych komend uzupełnień (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1784) oraz z zarządzeniem Nr 145/2022 Wojewody Podlaskiego z dnia 18 października 2022 r w sprawie zakresu przygotowania warunków do ochrony ludności na wypadek wojny, polegającą na ustaleniu ograniczeń w użytkowaniu terenów objętych strefami ochronnymi wojskowego obiektu technicznego zlokalizowanego na terenie zamkniętym przy ulicy Wojska Polskiego 21; ograniczenia w użytkowaniu terenów objętych planem przyjmuje się dla jednego promienia mierzonego od punktu odniesienia usytuowania obiektu technicznego odpowiednio:
 - a) 1500 m od obiektu technicznego o współrzędnych N:54°4'53", E:22°56'7", z zakazem wznoszenia nowych stacji bazowych telefonii komórkowej, poza obiektami już istniejącymi,
 - b) 1500 m od obiektu technicznego o współrzędnych N:54°4'53", E:22°56'7", z możliwością modernizacji istniejących urządzeń z zastrzeżeniem, że modernizacja nie spowoduje przekroczenia parametrów technicznych ich pierwotnego stanu, np. zwiększenia wysokości słupów, wartości napięcia, mocy nadajników, itp.

Rozdział 3.

USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 13. 1. Teren objęty planem miejscowym położony jest poza obszarem zabytkowego układu urbanistycznego miasta Suwałk.

2. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty nieruchome podlegające ochronie konserwatorskiej oraz udokumentowane stanowiska archeologiczne.

§ 14. W przypadku odkrycia podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na terenie objętym planem przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, obowiązuje postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

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

§ 15. System komunikacji:

- 1) na terenie objętym planem nie występuje system komunikacji publicznej,
- 2) skomunikowanie obszaru odbywa się poprzez ulicę Zastawie, graniczącą od południa z obszarem objętym planem;

- 3) miejsca postojowe należy realizować w granicach poszczególnych posesji, na warunkach podanych w pkt. 4;
- 4) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio do funkcji:
 - a) zabudowy mieszkaniowej - 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) budynków zamieszkania zbiorowego - 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe,
 - c) usług administracji i biur - 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej podstawowej,
 - d) usług gastronomii – 1 miejsce na 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - e) usług zdrowia – 1 miejsce na 1 gabinet lub 1 miejsce na 5 łóżek szpitalnych,
 - f) usług oświaty - 1 miejsce na 25 miejsc dydaktycznych,
 - g) usług kultury i sportu - 1 miejsce na 10 miejsc na widowni,
 - h) usług innych niż wymienione w od lit. c – do lit. h - 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej podstawowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce na lokal użytkowy;
- 5) do bilansu nie wlicza się miejsc istniejących;
- 6) przy realizacji miejsc do parkowania, obsługujących tereny wymienione w pkt. 4, należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - a) 1 miejsce na każde 25 miejsc postojowych jeżeli liczba stanowisk wynosi do 100,
 - b) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi ≥ 101 ;
- 7) należy zapewnić dostępność terenów publicznych i usług osobom niepełnosprawnym poprzez wydzielone miejsca postojowe na tych terenach;
- 8) wewnętrzna komunikacja na terenach publicznych powinna spełniać następujące warunki:
 - a) dojazdy i dojścia piesze, projektować o szerokości uniemożliwiającej zagruzowanie i zapewniającej sprawną ewakuację ludności w sytuacji podwyższenia gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia,
 - b) dojazdy i dojścia piesze projektować jako połączone z ulicami podstawowego układu komunikacji publicznej i zapewniające sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia;
- 9) 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;
- 10) 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 i 655);
- 11) nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych z terenami dróg publicznych.

§ 16. Ogólne zasady dotyczące systemu zaopatrzenia w media:

- 1) realizację sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;
- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 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 należytym 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 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.

§ 17. System zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb socjalno – bytowych należy realizować z istniejącej sieci wodociągowej poza obszarem planu w ulicy Zastawie (wodociąg o średnicy 100 mm);
- 2) pobór wody do celów przeciwpożarowych realizować bezpośrednio z sieci wodociągowych lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;
- 3) nie dopuszcza się realizacji indywidualnych ujęć wody dla potrzeb socjalno - bytowych.

§ 18. System odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej poza obszarem planu w ulicy Zastawie (sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 300 mm);
- 2) kanały sanitarne muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 3) na terenie objętym planem nie dopuszcza się realizacji szczelnych zbiorników na nieczystości i przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 19. System odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe z komunikacji wewnętrznej i parkingów należy odprowadzać do gruntu lub do istniejących sieci kanalizacji deszczowej znajdującej się poza planem w ulicy Zastawie (sieć kanalizacji deszczowej o średnicy 400 mm);
- 2) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz terenów utwardzonych jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez np. bezpośrednie odprowadzenie do ziemi; w przypadku braku możliwości odprowadzenia do ziemi, dopuszcza się odprowadzenie do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 3) dopuszcza się tworzenie otwartych systemów kanalizacji deszczowej mających na celu kompleksowe zarządzanie wodą opadową, poprzez realizację obiektów małej retencji, które naśladują naturę w gromadzeniu, oczyszczaniu i opóźnianiu spływu deszczówki takich, jak na przykład: zagłębienia retencyjne w zieleni, zielone lub retencyjne dachy, niecki trawiaste, ogrody deszczowe i inne podobne obiekty małej retencji miejskiej;
- 4) na całym obszarze objętym planem, w celu zwiększenia retencji dopuszcza się montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych, a także zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód opadowych i roztopowych i wykorzystywanie do tego celu natury;
- 5) dopuszcza się dachy zielone lub retencyjne.

§ 20. System zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się utrzymanie istniejącego sposobu ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła i lokalne systemy grzewcze;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie z miejskiej sieci ciepłowniczej wysokoparametrowej zlokalizowanej na wschód od obszaru objętego planem;
- 3) dopuszcza się instalowanie naziemnych zbiorników z gazem;
- 4) dopuszcza się montaż na dachach budynków ogniw do konwersji fotowoltaicznej, jak i fototermicznej z zastrzeżeniem, że ogniwa nie mogą pokrywać więcej niż 30% połaci dachowej.

§ 21. System zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się docelowo z systemu sieci gazowej średniego ciśnienia zlokalizowanej poza obszarem objętym planem w ulicy Zastawie;
- 2) w przypadku braku miejsca w pasie drogowym dopuszcza się lokalizację sieci gazowej w działkach prywatnych;
- 3) dopuszcza się umieszczenie sieci gazowej w tzw. kanałach zbiorczych technologicznych;
- 4) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
- 5) w strefach kontrolowanych gazociągów nie należy wznosić budynków, urządzeń stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
- 6) w strefie kontrolowanej istniejących już gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych.

§ 22. System 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 z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 3) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę.

§ 23. System zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną realizować w oparciu o stacje transformatorowe zlokalizowane na terenach sąsiednich, poza granicami planu;
- 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na wszystkich terenach;
- 3) nie wskazuje się konkretnej lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych SN/nn; stacje winny być realizowane zgodnie z potrzebami inwestora w ramach jego działki z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej; dokładną lokalizację stacji transformatorowych należy określić w projekcie budowlanym;
- 4) 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; stacje transformatorowe realizować zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) projektowane stacje transformatorowe zasilic liniami kablowymi z miejskiej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia;

- 6) 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;
- 7) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;
- 8) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową należy dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu i przebudować zgodnie z warunkami wydanymi przez administratora sieci;
- 9) projektowane oświetlenie 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;
- 10) trasy istniejących i projektowanych sieci mogą ulec zmianie w wyniku ich przebudowy zgodnie z warunkami administratora sieci;
- 11) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 12) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;
- 13) dopuszcza się stosowanie ogniw i paneli fotowoltaicznych, montowanych na dachach budynków lub wiat; zakaz montażu na gruncie.

§ 24. System obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy realizować w oparciu o istniejące sieci, z możliwością ich rozbudowy i projektowane sieci teletechniczne;
- 2) utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci teletechniczne z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb oraz dopuszcza się realizację nowych, w tym stacji bazowych oraz masztów telefonii komórkowej i radiofonii pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu;
- 3) sieci telekomunikacyjne realizować za pomocą kanalizacji teletechnicznej, kabli doziemnych lub napowietrznych i innych dostępnych operatorowi rozwiązań;
- 4) sieci telekomunikacyjne kolidujące z projektowaną zabudową należy przebudować;
- 5) przy realizacji ustaleń planu należy zachować od istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej podziemnej i naziemnej odległości zgodne z obowiązującymi normami;
- 6) ustala się, że nowe uzbrojenie terenu w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej realizowane będzie w miarę przyrostu zapotrzebowania na usługi telefoniczne.

Rozdział 5.

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

Oddział 1.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej

§ 25. Na terenie oznaczonym w części graficznej planu symbolem **1MNW**, o powierzchni ok. 0,39 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego usługi nieuciążliwe, w parterach, do 30% powierzchni całkowitej budynku, związane z wypoczynkiem, rekreacją, gastronomią, ochroną zdrowia, itp.; wyklucza się usługi z zakresu handlu;
- 3) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:

- a) ustala się szerokość frontu działki od około 16,0 m do około 32,0 m, zgodnie z podziałami katastralnymi i minimalną powierzchnią działki na 500,0 m²,
- b) ustala się, że działki o nr geod.31374/1, 31376/3 i 31363/11, zawierające się w konturze 1MNW, nie mogą stanowić samodzielnych działek budowlanych, powinny stanowić uzupełnienie zagospodarowania działek sąsiednich lub być zagospodarowane zielenią urządzoną z dopuszczeniem małej architektury,
- c) na działce budowlanej przeznaczonej pod zabudowę jednorodziną wolno stojącą dopuszcza się budowę:
 - jednego budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy do 210 m², łącznie z wbudowanym garażem
 - dwóch wiat, dwóch altan, budynku garażowego, gospodarczego, z zastrzeżeniem, że powierzchnia zabudowy każdego z obiektów nie przekroczy 35m², a wysokość 4,0 m; dopuszcza się zamiast dwóch wiat budowę jednej o powierzchni zabudowy do 60 m² i wysokości do 4,0 m,
- d) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5,0 m od południowej granicy planu, zgodnie z częścią graficzną,
- e) skomunikowanie z ulicy Zastawie, przyległej od południa do terenu 1MNW i do granicy planu,
- f) miejsca postojowe w granicy terenu, zgodnie z ustaleniami § 19 pkt 4 i 5 niniejszej uchwały; zakazuje się zmniejszania ilości miejsc postojowych,
- g) maksymalna powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki,
- h) intensywność zabudowy od 0,3 do 1,0,
- i) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,
- j) maksymalna wysokość budynków 9,0 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku, do kalenicy; wyniesienie poziomu parteru do 50 cm nad poziom chodnika ulicznego, liczone w osi wejścia głównego do budynku,
- k) dach wysoki, dwuspadowy lub wielopołaciowy o nachyleniu połaci głównych do 35°±5% i z główną kalenicą równoległą do ulicy położonej poza granicą planu, z dopuszczeniem jej odchylenia o ±15°, celem nawiązania do granic wzdłużnych działki budowlanej; dopuszcza się facjaty i lukarny; dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe na lukarnach, facjatach, garażach, wiatrolapach i budynkach gospodarczych, nad wejściami i tarasami,
- l) pokrycie dachu blachą w kolorze zielonym lub grafitowym; zakaz stosowania blachy ocynkowanej niepowlekaniej,
- m) dopuszcza się garaże wbudowane w budynki mieszkalne,
- n) dopuszcza się panele słoneczne na połaciach dachowych,
- o) dopuszcza się garaże wolno stojące, budynki gospodarcze, wiaty i altany realizowane zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 3 lit c niniejszego paragrafu,
- p) dopuszcza się montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych.

§ 26. Na terenie oznaczonym w części graficznej planu symbolem **2MNW**, o powierzchni ok. 0,12 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego:
 - a) adaptuje się istniejący budynek i dopuszcza się jego rozbudowę i nadbudowę w sposób spełniający ustalenia pkt 3 niniejszego paragrafu,
 - b) usługi nieuciążliwe w parterze budynku mieszkalnego, do 30% powierzchni całkowitej, związane z wypoczynkiem, rekreacją, gastronomią, ochroną zdrowia, itp.; wyklucza się usługi z zakresu handlu;
- 3) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4,0 m od południowej granicy planu i w odległości od 20,0 m do 30,3 m od północnej granicy planu, zgodnie z częścią graficzną,
 - b) skomunikowanie z ulicy Zastawie, przyległej od południa do terenu 2MNW i do granicy planu,
 - c) miejsca postojowe w granicy terenu, zgodnie z ustaleniami § 19 pkt 4 i 5 tekstu niniejszej uchwały; zakazuje się zmniejszania ilości miejsc postojowych,
 - d) szerokość frontu działki ok. 21,0 m,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy do 25%,
 - f) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,0,
 - g) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%,
 - h) maksymalna wysokość budynków 9,0 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku, do kalenicy; wyniesienie poziomu parteru do 50 cm nad poziom chodnika ulicznego, liczone w osi wejścia głównego do budynku; przy rozbudowie dopuszcza się kontynuację istniejącej wysokości,
 - i) dach wysoki, dwuspadowy lub wielopołaciowy o nachyleniu połaci głównych do $35^{\circ} \pm 5\%$ i z główną kalenicą równoległą lub prostopadłą do ulicy położonej poza granicą planu, z dopuszczeniem jej odchylenia o $\pm 15^{\circ}$; dopuszcza się facjaty i lukarny; dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe na lukarnach, facjatach, garażach, wiatrołapach i budynkach gospodarczych, nad wejściami i tarasami,
 - j) pokrycie dachu blachą w kolorze zielonym lub grafitowym; zakaz stosowania blachy ocynkowanej niepowlekaniej,
 - k) dopuszcza się garaże wbudowane w budynki mieszkalne,
 - l) dopuszcza się panele słoneczne na połaciach dachowych,
 - m) dopuszcza się montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych.

Oddział 2.

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług

§ 27. Na terenie oznaczonym w części graficznej planu symbolem **1MW-U**, o powierzchni ok. 0,26 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego usługi: gastronomiczne, zamieszkania zbiorowego;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego funkcja mieszkalna wielorodzinną nieprzekraczająca 50% powierzchni całkowitej budynku;

3) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:

- a) adaptuje się istniejący obiekt usług zamieszkania zbiorowego i gastronomicznych,
- b) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 12,0 m od południowej granicy planu i w odległości 21,2 m od północnej granicy planu, zgodnie z częścią graficzną,
- c) skomunikowanie z ulicy Zastawie, przyległej od południa do terenu 1MW-U i do granicy planu,
- d) miejsca postojowe w granicy terenu, zgodnie z ustaleniami § 19 pkt 4 i 5 tekstu niniejszej uchwały; zakazuje się zmniejszania ilości istniejących miejsc postojowych,
- e) teren położony od strony Zalewu Arkadia należy zagospodarować w sposób umożliwiający realizację gastronomicznego letniego ogrodu, z urządzeniami rekreacji, małej architektury; dopuszcza się wiaty i altany,
- f) pomiędzy linią zabudowy, a południową granicą planu, należy zrealizować parkingi na potrzeby funkcji podstawowej i dopuszczalnej,
- g) maksymalna powierzchnia zabudowy do 35%,
- h) intensywność zabudowy od 0,5 do 1,5,
- i) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej 35%,
- j) dopuszcza się montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych,
- k) maksymalna wysokość nowych budynków:
 - do górnej krawędzi elewacji, gzymsu lub okapu do 8,5 m,
 - wysokość kalenicy do 10,5 m,
- l) dach wysoki, dwu- lub wielopołaciowy o nachyleniu połaci głównych do $35^{\circ} \pm 5\%$ i z główną kalenicą równoległą do ściany frontowej; dopuszcza się facjaty i lukarny oraz dachy jednopołaciowe nad tarasem; dopuszcza się dach płaski na elementach drugorzędowych oraz na lukarnach i facjatach,
- m) pokrycie dachu blachą w kolorze zielonym lub grafitowym; zakaz stosowania blachy ocynkowanej niepowlekaniej,
- n) dopuszcza się funkcję mieszkalną wielorodzinną powyżej parteru,
- o) zakaz realizacji garaży wolno stojących, dopuszcza się garaże wbudowane w budynek lub podziemie.

**Oddział 3.
Teren usług**

§ 28. Na terenie oznaczonym w części graficznej planu symbolem **1U**, o powierzchni ok. 0,15 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego usługi z zakresu oświaty i kultury;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego inne usługi nieuciążliwe z zakresu sportu i rekreacji, administracji i ochrony zdrowia, w tym z zakresu usług niepublicznych, z wyłączeniem usług zamieszkania zbiorowego i mieszkalnictwa,
- 3) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) adaptuje się istniejący obiekt, dopuszcza się jego rozbudowę i nadbudowę do 10,5 m w kalenicy,

- b) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 2,5 m od południowej granicy planu, zgodnie z częścią graficzną,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30%,
- d) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,7,
- e) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej 40%,
- f) dopuszcza się montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych,
- g) maksymalna wysokość:
 - do górnej krawędzi elewacji, gzymsu, okapu do 8,5 m,
 - wysokość do kalenicy do 10,5 m,
- h) dach wysoki dwu- lub wielopołaciowy o nachyleniu połaci do $35^{\circ} \pm 5\%$ i z główną kalenicą równoległą do ulicy; dopuszcza się facjaty i lukarny; dopuszcza się dach płaski na lukarnach, facjatach i elementach drugorzędnych,
- i) pokrycie dachu blachą w kolorze zielonym lub grafitowym; zakaz stosowania blachy ocynkowanej niepowlekaniej,
- j) skomunikowanie z ulicy Zastawie przyległej od południa do terenu 1U i do granicy planu,
- k) miejsca postojowe zgodnie z ustaleniami § 19 pkt 4 i 5 tekstu niniejszej uchwały,
- l) realizacja placu zabaw z urządzeniami sportowymi i wypoczynkowymi, ogródka dydaktycznego, itp.; dopuszcza się wiaty o powierzchni do 35 m² i wysokości do 4,0 m,
- m) zakaz budowy obiektów gospodarczych i garażowych jako wolno stojących.

Oddział 4. Teren usług sportu i rekreacji

§ 29. Na terenie oznaczonym w części graficznej planu symbolem **2US**, o powierzchni ok. 0,47 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - usługi sportu i rekreacji z zakresu żeglarstwa;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego – funkcja gastronomiczna i realizacja obiektów towarzyszących funkcji podstawowej i dopuszczalnej, w tym między innymi: skutni, hangarów, na sprzęt pływający, garaży i budynków gospodarczych wolno stojących, slipu, itp.; zakaz funkcji mieszkalnej;
- 3) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) adaptuje się istniejący obiekt szkoleniowo - warsztatowy bazy żeglarskiej, z dopuszczeniem jego nadbudowy i rozbudowy,
 - b) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5,0 m południowej granicy planu, a po stronie północnej w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 1ZP, zgodnie z częścią graficzną,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40%
 - d) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,6,
 - e) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej 35%,
 - f) dopuszcza się montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych

- g) maksymalna wysokość budynków do 9,0 m,
 - h) nie ustala się geometrii dachu,
 - i) przy dachu wysokim pokrycie dachu blachą w kolorze zielonym lub grafitowym; zakaz stosowania blachy ocynkowanej niepowlekannej,
 - j) przy dachu płaskim dopuszcza się realizację dachu retencyjnego lub zielonego,
 - k) skomunikowanie z ulicy Zastawie przyległej od południa do terenu 2US i do granicy planu,
 - l) miejsca postojowe zgodnie z ustaleniami § 19 pkt 4 i 5 tekstu niniejszej uchwały; zakazuje się zmniejszania ilości istniejących miejsc postojowych;
- 4) na terenie 3US dopuszcza się organizowanie imprez masowych.

Oddział 5.

Teren zieleni urządzonej

§ 30. Na terenie oznaczonym w części graficznej planu symbolem **1ZP**, o powierzchni ok.0,19 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni urządzonej w granicach terenu rekreacyjno - wypoczynkowego, stanowiący część ciągu ekologicznego miasta Suwałki;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) nie ustala się linii zabudowy,
 - b) ustala się zakaz lokalizowania parkingów,
 - c) ustala się dojazd z ulicy Zastawie, przyległej do południowej granicy planu,
 - d) utrzymuje się urządzonej zieleni z możliwością jej przebudowy,
 - e) utrzymuje się istniejącą drogę rowerową oraz ścieżkę spacerową, z możliwością zmiany ich przebiegu,
 - f) dopuszcza się realizację pomostów i slipów,
 - g) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej; dopuszcza się realizację małej architektury np.: ławek, koszy na śmieci, stojaków rowerowych, oświetlenia, tablic informacyjnych, tymczasowych instalacji przestrzennych, niezbędnych do przeprowadzania imprez masowych oraz wiat i altan,
 - h) na elementach małej architektury oraz na wiatkach i altanach dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych, służących do zasilania oświetlenia LED, stacji ładowania telefonów komórkowych, sieci Wi-Fi, podgrzewania siedzisk lub stacji ładowania rowerów elektrycznych, itp,
 - i) dopuszcza się realizację systemu otwartej kanalizacji deszczowej, tworzącej system małej retencji składający się z ogrodów deszczowych, retencyjnych niecek trawiastych i innych zagłębień retencyjnych w zieleni i służących odbieraniu wód oraz ścieków opadowych i roztopowych,
 - j) nie ustala się intensywności zabudowy,
 - k) maksymalna powierzchnia utwardzona do 25%;
- 3) na terenie 1ZP dopuszcza się realizację okolicznościowych imprez masowych.

Rozdział 6.

USTALENIA KOŃCOWE

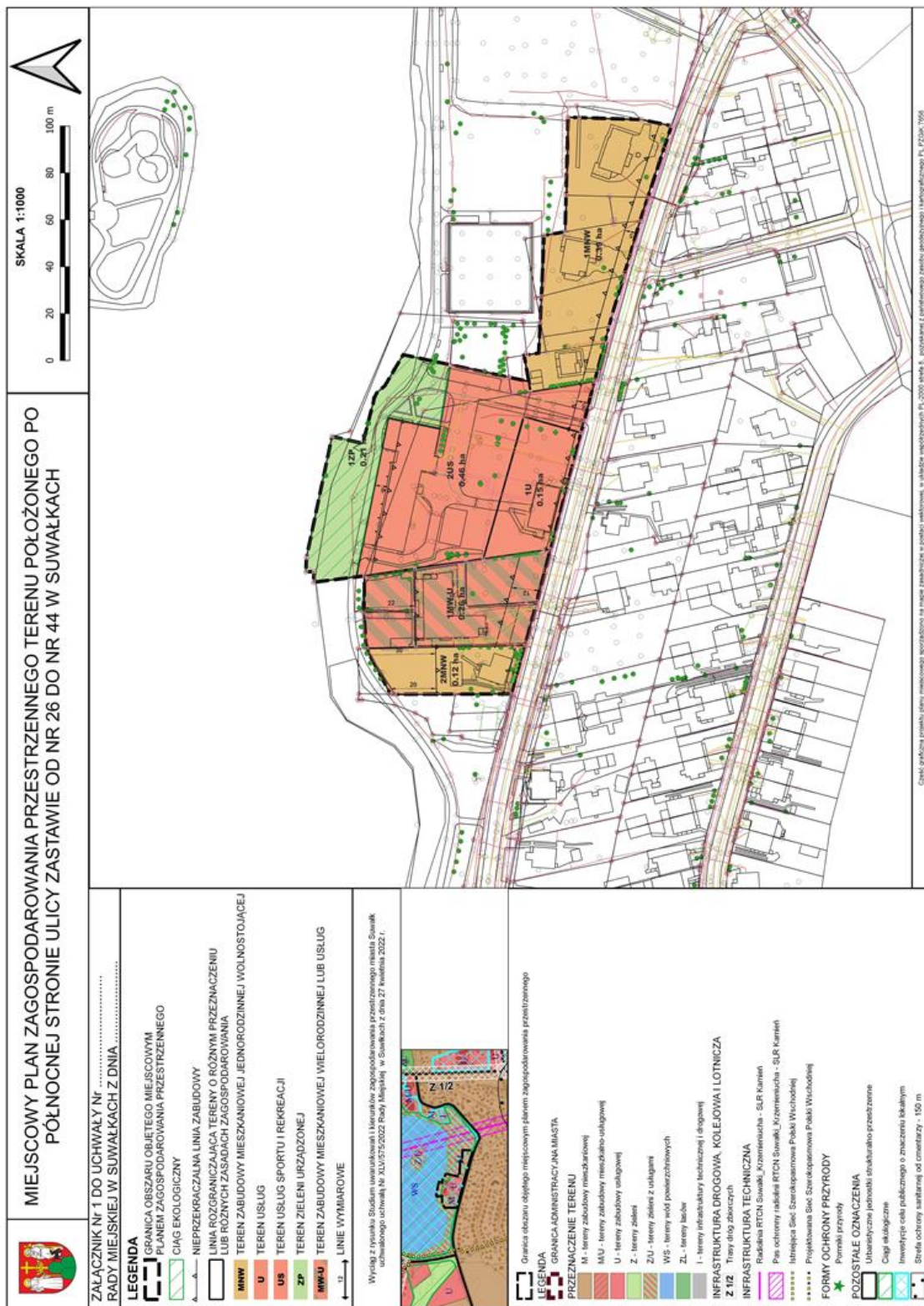
§ 31. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent).

§ 32. W granicach objętych planem tracą moc ustalenia uchwały Nr LIV/601/2014 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 października 2014 r., zmienionej uchwałą Nr XXXIV/457/2021 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 lipca 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, A. Mickiewicza i rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach (Obwieszczenie Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały, Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 11 kwietnia 2022 r., poz. 1781).

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
 Rady Miejskiej w Suwałkach
 z dnia.....2023 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego po północnej stronie ulicy Zastawie od nr 26 do nr 44 w Suwałkach

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2023 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego po północnej stronie ulicy Zastawie od nr 26 do nr 44 w Suwałkach, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2023 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, 1846, 2185 i 2747)**