

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działki
o nr ewid.: 20476, 20478, 20477/1, 20477/2 przy ul. Szwajcaria 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, 572, 1463 i 1688) 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 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w związku uchwałą Nr LIX/786/2023 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działki o nr ewid.: 20476, 20478, 20477/1, 20477/2 przy ul. Szwajcaria w Suwałkach Rada Miejska Suwałkach uchwala, 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, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działki o nr ewid.: 20476, 20478, 20477/1, 20477/2 przy ul. Szwajcaria w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 3,22 ha w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Plan składa się z ustaleń tekstowych, stanowiących treść niniejszej uchwały oraz następujących załączników:

- 1) rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

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

- 1) stworzenie podstaw formalnych i prawnych do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w tym rejonie miasta;
- 2) ustalenie zasad inwestowania w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne, w tym wprowadzenie ograniczeń w sposobie zagospodarowania terenów;
- 3) ustalenie jednolitych zasad zabudowy i zagospodarowania, w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego i własnościowego.

§ 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 kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym;
- 7) 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;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) ustalenia w zakresie potrzeb obronności, bezpieczeństwa państwa oraz ochrony przeciwpożarowej;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz od granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów, minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 15) wymagania wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa oraz ochrony przeciwpożarowej.

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

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych dotyczących: terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) zakazu zabudowy;
- 5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości objętych planem miejscowym, dokonywanych zgodnie z Działem III, Rozdz. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.).

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) MNW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
- 2) ML - tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
- 3) KDD - teren drogi dojazdowej.

2. W ramach ustalonego w planie przeznaczenia terenów dopuszcza się realizację budowli i urządzeń technicznych związanych z obiektami budowlanymi niezbędnymi do ich właściwego użytkowania jak przyłącza, urządzenia służące oczyszczaniu ścieków, urządzone miejsca do gromadzenia odpadów, miejsca i place postojowe, o ile z przepisów szczegółowych nie wynika inaczej.

3. 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.

§ 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 oraz symbole literowe określające klasy przeznaczenia terenów oraz ich numery porządkowe;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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 obejmującego działki o nr ewid.: 20476, 20478, 20477/1, 20477/2 przy ul. Szwajcaria w Suwałkach o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) tekście planu – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń i informacji wykonany na mapie w skali 1:2000, 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 i aktów prawa miejscowego;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, których nie może przekroczyć zabudowa kubaturowa nadziemna oraz wiaty inne niż stanowiące zadaszenie śmietników, przy czym linia ta nie dotyczy: balkonów, loggii, werand, wykuszy, okapów i nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 2,0 m oraz schodów zewnętrznych, pochylni i ramp przy wejściach do budynków, małej architektury, altan ogrodowych, wiat śmietnikowych, urządzeń budowlanych i budowli ochronnych;
- 8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustaloną w planie funkcję zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu przeważający na działce budowlanej, przy czym funkcja ta musi zajmować co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej lub co najmniej 70% powierzchni całkowitej budynków;
- 10) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, uzupełniające przeznaczenie podstawowe do 30% powierzchni całkowitej budynku, w przypadkach szczególnie uzasadnionych;
- 11) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe określone ustaleniami szczegółowymi planu;

- 12) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek, liczoną zgodnie z PN-ISO 9836:2022-07; do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnie pod wiatami i altanami;
- 13) powierzchni użytkowej podstawowej - należy przez to rozumieć sumę części powierzchni kondygnacji budynków netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynków, do której nie wlicza się pomieszczeń socjalnych, magazynowych, technicznych, porządkowych, gospodarczych, sanitariatów, klatek schodowych, przedsionków, szybów windowych i pomieszczeń o wysokości poniżej 2,0 m;
- 14) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, o którym mowa w przepisach budowlanych, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych planu;
- 15) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na danym terenie przez powierzchnię tego terenu,
- 16) maksymalnej wysokości budynku - należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar budynku mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy, nie dotyczy kontynuacji wysokości istniejących budynków przy ich rozbudowie;
- 17) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 18) obiektach małej architektury - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, o których mowa w przepisach budowlanych;
- 19) dachach płaskich - należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia głównych połączeń w stosunku do płaszczyzny poziomej do 12°;
- 20) budynkach i budowlach pomocniczych - należy przez to rozumieć budynki i budowle uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu np. budynki gospodarcze, garaże, altany, deszczochrony, wiaty na potrzeby gospodarcze i rekreacyjne i inne obiekty związane z funkcją terenu;
- 21) urządzeniach służących utrzymaniu porządku - należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia, osłony, wiaty oraz place pod pojemniki lub kontenery na odpady wraz z zielenią izolacyjną;
- 22) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą lub usługową, których uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez tą działalność nie może wykraczać poza granice obiektu lub działki, a tym samym powodować konieczności ustanowienia stref ochronnych lub stref ograniczonego użytkowania na terenach osób trzecich, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 w planie wskaźniki odnoszą się do terenu inwestycji objętej pozwoleniem na budowę, z wyłączeniem terenów dróg publicznych i wewnętrznych.

Rozdział 2.

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

§ 8. 1. W celu ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

- 2) kształtowanie zabudowy na obszarze objętym planem w oparciu o parametry i wskaźniki ustalone niniejszym planem,
- 3) tereny niezabudowane i nieutwardzone przeznaczyć pod zieleń.

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

- 1) zakaz tworzenia składowisk i przetwarzania wszelkiego rodzaju odpadów,
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu,
- 3) zakaz wydobywania kopalin.

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

- 1) zapewnienie właściwej ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczeń przeciwpożarowych budynków i budowli;
- 2) zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe.

2. Projektowana komunikacja powinna umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej .

3. Obiekty budowlane należy projektować i budować:

- 1) w sposób zapewniający ochronę ludności w zakresie wymagań obrony cywilnej, zgodnie z zarządzeniem Wojewody Podlaskiego Nr 145/2022 z dnia 18 października 2022 r. w sprawie ustalenia zakresu przygotowania warunków do ochrony ludności na wypadek wojny;
- 2) zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych.

4. Projekty budowlane obiektów powinny zawierać analizę pod kątem wymagań w zakresie przygotowania warunków do ochrony ludności na wypadek wojny (opisane jako obrona cywilna), w szczególności w zakresie: planowanych budowli ochronnych, ostrzegania i alarmowania, awaryjnych ujęć wody.

5. Projekty budynków, o których mowa w ust. 4, podlegają uzgodnieniu pod kątem wymagań obrony cywilnej przez Prezydenta Miasta Suwałk.

Rozdział 3.

USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

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

2. W granicach planu nie występują zabytki nieruchome.
3. W granicach planu nie występują udokumentowane stanowiska archeologiczne.

4. Na wszystkich terenach w granicach planu ustala się obowiązek zabezpieczenia przypadkowo znalezionej przedmioty, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, i niezwłocznego zawiadomienia o znalezieniu tego przedmioty właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Prezydenta Miasta Suwałk.

Rozdział 4.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM

§ 11. 1. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości przeznaczonych pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej:
 - a) minimalne szerokości frontów działek - 20,0 m,
 - b) minimalna powierzchnia - 1000 m²;
- 2) ustala się parametry działek dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej:
 - a) minimalna szerokość frontu działek - 20,0 m,
 - b) minimalna powierzchnia - 450 m².
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do granic pasów drogowych - 90°, z tolerancją wynikającą z parametrów istniejących działek $\pm 15^\circ$.

2. W granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

3. Dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych wielkościach na polepszenie zagospodarowania nieruchomości sąsiednich, na cele dróg wewnętrznych oraz działek pod infrastrukturę techniczną.

4. 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 nowo projektowanych budynków od granic działek,
- b) zachowaniem odległości od ulic, zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

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

Rozdział 5.

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW I OBSZARÓW INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM I LOKALNYM ORAZ USTALENIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§ 12. 1. W granicach planu nie występują tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

2. W granicach terenu objętego planem nie są rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Na obszarze objętym planem teren 1KDD stanowi obszar przestrzeni publicznej.

Rozdział 6.

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

§ 13. System zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych należy realizować z istniejącej sieci wodociągowej objętej poza obszarem planu w ulicy Szwajcaria wodociąg o średnicy 110/160 mm,
- 2) wskazane powyżej sieci wodociągowe zasilane są z miejskiego ujęcia wody, zlokalizowanego przy ul. gen. Władysława Sikorskiego 14,
- 3) jako rozwiązanie docelowe dla nowych terenów inwestycyjnych należy przyjąć zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; dla realizacji tego celu należy rozbudować istniejącą sieć wodociągową w nowo projektowanej ulicy 1KDD,
- 4) pobór wody do celów przeciwpożarowych realizować bezpośrednio z sieci wodociągowej lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe,

- 5) w przypadku konieczności przebudowy i rozbudowy, modernizacji sieci wodociągowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami,
- 6) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie,
- 7) dopuszcza się realizacji indywidualnych ujęć wody, do czasu realizacji sieci wodociągowej, o ile zostaną spełnione warunki wynikające z przepisów szczególnych,
- 8) dopuszcza się lokalizację studni na granicy działek oraz studni głębinowej, która będzie obsługiwać zespół działek rekreacyjnych,
- 9) studnie po wybudowaniu sieci podlegają likwidacji, dopuszcza się ich wykorzystanie wyłącznie do celów gospodarczych.

§ 14. System odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) jako rozwiązanie docelowe dla nowych terenów inwestycyjnych należy przyjąć odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej; dla realizacji tego celu należy zaprojektować i wybudować sieć kanalizacji sanitarnej w nowo projektowanej ulicy 1KDD,
- 2) ścieki z terenu opracowania odprowadzane będą poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej przy ul. Sejneńskiej 86,
- 3) przepompownie ścieków należy traktować jak urządzenia liniowe, które można lokalizować na dowolnym terenie przy zachowaniu przepisów szczególnych,
- 4) do budowy sieci kanalizacji sanitarnej należy zarezerwować pas terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami,
- 5) kanały sanitarne muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność,
- 6) dopuszcza się lokalizację kanałów sanitarnych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie,
- 7) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej na terenie objętym planem dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników na nieczystości; szczelne zbiorniki na nieczystości należy traktować jako rozwiązania tymczasowe – do momentu realizacji sieci z obowiązkiem przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu,
- 8) szczelne zbiorniki na nieczystości projektować przy granicy działki z pasem drogowym w celu ich późniejszego i łatwiejszego przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej,
- 9) nie dopuszcza się realizacji oczyszczalni ścieków, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

§ 15. System odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe z ulic i parkingów należy odprowadzać do gruntu,
- 2) sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz terenów utwardzonych jest zagospodarowanie ich na działce inwestora,
- 3) do budowy sieci należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne,
- 4) dopuszcza się lokalizację kanałów deszczowych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie,
- 5) 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,

- 6) 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,
- 7) na budynkach garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy zielone lub retencyjne.

§ 16. System zaopatrzenia w ciepło:

- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącego systemu ogrzewania budynków,
- 2) dopuszcza się kominki opalane biomasa jako uzupełnienie ogrzewania podstawowego,
- 3) dopuszcza się indywidualne źródła ciepła nieemitujące zanieczyszczeń (energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła).

§ 17. System zaopatrzenia w gaz:

- 1) 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,
- 2) w przypadku braku miejsca w pasach drogowych dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na działkach prywatnych,
- 3) w strefie kontrolowanej istniejących już gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych,
- 4) w strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,
- 5) przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

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

- 1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców odbywać się będzie ze stacji 110/20 kV za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii średniego napięcia 20kV oraz w oparciu o projektowane i istniejące stacje transformatorowe SN/nn (20/0,4 kV); bezpośrednia obsługa odbiorców odbywać się będzie projektowanymi i istniejącymi liniami niskiego napięcia oraz przyłączami napowietrznymi i kablowymi,
- 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nn na wszystkich obszarach w granicach planu oraz wydzielanie pod nie działek,
- 3) wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania,
- 4) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej,
- 5) projektowane oświetlenie uliczne realizować jako wydzieloną sieć kablową zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa,
- 6) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi, tam gdzie to możliwe poza jezdniami,
- 7) trasy adaptowanych w planie istniejących urządzeń elektrycznych mogą ulec zmianie w wyniku ich modernizacji,
- 8) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci.

§ 19. System obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci, tam gdzie to możliwe poza jezdniami,
- 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 należy realizować za pomocą kanalizacji teletechnicznej i kabli doziemnych lub napowietrznych oraz innych rozwiązań zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi,
- 4) przyłącza do poszczególnych budynków wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci.

§ 20. System gospodarki odpadami:

- 1) wszystkie odpady komunalne z terenu odbierane będą w sposób zorganizowany, zgodnie z przepisami gminnymi,
- 2) na działkach budowlanych należy przewidzieć powierzchnie na miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, częstotliwości odbioru odpadów oraz pojemności pojemników w przeliczeniu na ilość mieszkańców, zgodnie z przepisami gminnymi,
- 3) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę,
- 4) pojemniki powinny być zabezpieczone przed żerowaniem ptaków, należy stosować zamykane i zadane wiaty lub pomieszczenia przeznaczone do gromadzenia odpadów wbudowane w budynki.

§ 21. System 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) sieci infrastruktury technicznej, o ile nie wynika to z warunków technicznych, powinny być projektowane i prowadzone poza jezdniami ulic,
- 5) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 6) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należyтым stanie techniczno – użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył,
- 7) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych 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.

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

1. Ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc do parkowania lub jako stanowiska w garażach podziemnych, nadziemnych lub naziemnych.

2. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- 1) do funkcji mieszkaniowej - 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla funkcji letniskowej lub rekreacji indywidualnej - 1 miejsce na 1 działkę letniskową lub rekreacyjną;
- 3) dla funkcji uzupełniającej - usługowej - 1 miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej podstawowej, przy czym 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 .

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

4. 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 645 ze zm.).

Rozdział 7.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA WYZNACZONYCH W PLANIE

§ 23. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy "D" - dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,00÷32,00 m, o powierzchni ok. 0,62 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD.

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

- 1) jezdnię o szerokości minimum 5,00 m;
- 2) dopuszcza się wspólna nawierzchnię jezdni i chodnika oraz parkingi;
- 3) ścieżkę rowerową lub ciąg pieszo-rowerowy;
- 4) chodniki;
- 5) urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 7) miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

§ 24. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNW o powierzchni ok. 0,20 ha, 2MNW o powierzchni ok. 0,24 ha, 3MNW o powierzchni ok. 0,21 ha, 4MNW o powierzchni ok. 0,25 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej.

3. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych z zakresu: administracji, zdrowia, oświaty, kultury, zaspokajających potrzeby lokalnej społeczności, takich jak: lokale fryzjerskie, kosmetyczne, lekarskie, weterynaryjne, biura projektowe, doradcze, ubezpieczeniowe, rachunkowe, bankowe, kancelarie prawne, krawieckie, artystyczne, napraw, w tym elektroniki i sprzętu agd oraz innych związanych z działalnością gospodarczą prowadzoną przez użytkownika budynku, z wyłączeniem usług pogrzebowych i handlowych, wbudowanych w obiekty mieszkalne do 30% powierzchni całkowitej obiektu.

4. Dopuszcza się lokalizację budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej.

5. W ramach terenu ustala się możliwość realizacji:

- 1) budynków mieszkalnych;
- 2) budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej;
- 3) budynków mieszkalno-usługowych, zgodnie z ust. 3;
- 4) budynków i budowli pomocniczych, obiektów rekreacyjnych;
- 5) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 6) urządzeń budowlanych, w tym służących utrzymaniu porządku;
- 7) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 8) zieleni;
- 9) budowli ochronnych.

6. Dopuszcza się dalsze funkcjonowanie w ramach terenu 3MNW placu zabaw, położonego na działce ewidencyjnej nr 20478 wraz z:

- 1) możliwością rozbudowy o nowe elementy i urządzenia;
- 2) możliwością realizacji obiektów i urządzeń rekreacyjnych oraz sportowych, w tym wiat, budynków i budowli pomocniczych, socjalno-gospodarczych, takich jak toalety oraz małej architektury;
- 3) możliwością podziału nieruchomości w celu wydzielenia publicznego terenu rekreacyjnego, który wynikać powinien z docelowego zagospodarowania działki.

7. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - 25%,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku letniskowego lub rekreacji indywidualnej - 70 m²,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - 60%,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m²,
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,01 do 0,45,
- 6) maksymalnie 2 budynki mieszkalne lub 1 mieszkalny i 1 rekreacji indywidualnej lub letniskowy na działce budowlanej;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji (parter z poddaszem użytkowym), nie wyżej niż 9,0 m, licząc od poziomu parteru do kalenicy, górnej krawędzi elewacji lub attyki, przy czym wyniesienie parteru maksymalnie 0,9 m nad poziom przyległego terenu przy głównym wejściu do budynku,
- 8) maksymalna wysokość zabudowy letniskowej lub rekreacyjnej - 2 kondygnacje naziemne, nie wyżej niż 7,0 m, licząc od poziomu parteru do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji frontowej, przy czym wyniesienie poziomu parteru do 0,9 m nad poziom terenu, liczony jako średnia rzędnych najniżej i najwyżej położonego narożnika budynku,

- 9) maksymalna wysokość zabudowy pomocniczej - jedna kondygnacja, nie wyżej niż 5,0 m licząc od poziomu parteru do kalenicy, przy czym wyniesienie parteru maksymalnie 0,3 m nad poziom naturalnego terenu,
- 10) dachy dwuspadowe lub wielospadowe oraz zielone i retencyjne, o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°, dopuszcza się dachy jednospadowe i płaskie na budynkach gospodarczych, gankach, garażach, tarasach i lukarnach,
- 11) pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówko podobnym lub blachą płaską w kolorach brązów, czerwieni, szarości lub grafitów, jednolite w obrębie działki budowlanej,
- 12) dla wiat i altan nie ustala się geometrii i rodzaju pokrycia,
- 13) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 22 uchwały.

8. Obsługa komunikacyjna terenów z ul. Szwajcaria zlokalizowanej poza granicami planu.

9. Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających ul. Szwajcaria oraz 5,0 m od linii rozgraniczających drogi 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ML o powierzchni ok. 0,47 ha, 2ML o powierzchni ok. 0,76 ha oraz 3ML o powierzchni ok. 0,47 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się realizację zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.

3. W zakresie terenów określonych w ust. 1, ustala się realizację:

- 1) budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej,
- 2) altan ogrodowych i wiat o wysokości 4,0 m do kalenicy,
- 3) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 4) urządzeń budowlanych, w tym służących utrzymaniu porządku;
- 5) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 6) zieleni;
- 7) budowli ochronnych.

4. Nie dopuszcza się lokalizacji funkcji usługowej, w tym handlowej.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku letniskowego lub rekreacji indywidualnej - 70 m²,
- 3) nie dopuszcza się lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych, funkcje te powinny być wbudowane w budynek,
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy elementów drugorzędnych takich jak: zadaszenia, tarasy - do 70 m²,
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,1 do 0,7,
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60%,
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 450 m²,
- 8) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej - 20,0 m,
- 9) maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje naziemne, nie wyżej niż 7,0 m, licząc od poziomu parteru do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji frontowej, przy czym wyniesienie

poziomu parteru do 0,9 m nad poziom terenu, liczony jako średnia rzędnych najniższej i najwyższej położonego narożnika budynku

- 10) maksymalna wysokość wiat i altan - nie wyżej niż 4,0 m licząc od poziomu parteru do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji frontowej, przy czym wyniesienie poziomu parteru do 0,3 m nad poziom naturalnego terenu,
- 11) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°, dopuszcza się dachy zielone lub retencyjne,
- 12) dopuszcza się dachy płaskie na lukarnach, tarasach i wystających elementach budynków,
- 13) pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówko podobnym lub blachą płaską w kolorach brązów, czerwieni, szarości lub grafitów, jednolite w obrębie działki budowlanej,
- 14) dla wiat i altan nie ustala się geometrii i rodzaju pokrycia,
- 15) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 22 uchwały.

6. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi 1KDD.

7. Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających drogi 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 8.

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

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

Rozdział 9.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 27. W granicach objętych planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części rejonu ulicy Szwajcaria w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XXVI/340/2020 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 13 listopada 2020 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 20 listopada 2020 r., poz. 4821.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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