

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

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działki o nr ewid.: 20480/5, 20480/4, 20469/1, 20469/2, 20480/2, 20470 oraz części działek o nr ewid.: 20468, 20479/1, 20492/9, 20471, 20480/3, 20481, 20482 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 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 LXVI/867/2024 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działki o nr ewid.: 20480/5, 20480/4, 20469/1, 20469/2, 20480/2, 20470 oraz części działek o nr ewid.: 20468, 20479/1, 20492/9, 20471, 20480/3, 20481, 20482 przy ul. Szwajcaria w Suwałkach, Rada Miejska w 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.: 20480/5, 20480/4, 20469/1, 20469/2, 20480/2, 20470 oraz części działek o nr ewid.: 20468, 20479/1, 20492/9, 20471, 20480/3, 20481, 20482 przy ul. Szwajcaria w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 7,77 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) części graficznej w skali 1:2000, stanowiącej 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:

- 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 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.

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 wolnostojącej;
- 2) KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) L - teren lasu;

4) ZN - teren zieleni naturalnej.

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.

4. Dopuszcza się rolne użytkowanie gruntów bez prawa ich zabudowy.

5. Dopuszcza się funkcjonowanie istniejących siedlisk rolniczych bez prawa ich rozbudowy na cele związane z hodowlą i produkcją rolniczą.

6. Dopuszcza się adaptację istniejących budynków gospodarczych lub garażowych na cele mieszkaniowe, przy czym ilość budynków mieszkalnych w ramach jednego siedliska ogranicza się do 2, łącznie z budynkami których funkcja została zmieniona z gospodarczej lub garażowej.

**§ 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.: 20480/5, 20480/4, 20469/1, 20469/2, 20480/2, 20470 oraz części działek o nr ewid.: 20468, 20479/1, 20492/9, 20471, 20480/3, 20481, 20482 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) 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;
- 12) budynkach i budowlach pomocniczych - należy przez to rozumieć budynki i budowle uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu np. budynki gospodarcze, garaże, obiekty rekreacyjne, oranżerie, altany, deszczochrony, domki narzędziowe, sauny, wiaty na potrzeby gospodarcze i rekreacyjne i inne obiekty związane z funkcją terenu;
- 13) budynkach rekreacji indywidualnej - należy przez to rozumieć budynki, o których mowa w przepisach Prawa budowlanego;
- 14) urządzeniach służących utrzymaniu porządku - należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia, osłony, kompostowniki, wiaty oraz place pod pojemniki lub kontenery na odpady wraz z zielenią izolacyjną.

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 jednym 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 ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizacje zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) kształtowanie zabudowy na obszarze objętym planem w oparciu o parametry i wskaźniki ustalone niniejszym planem;
- 3) tereny niezbudowane i nieutwardzone przeznaczyć pod zieleni;
- 4) nakaz zachowania naturalnego ukształtowania terenu z dopuszczeniem przekształceń na cele realizacji dróg;
- 5) nie dopuszcza się realizacji obiektów budowlanych w granicy działki, za wyjątkiem określonych w przepisach szczególnych z zakresu przepisów prawa budowlanego;
- 6) w ramach jednej działki budowlanej w granicach terenów 1MNV i 2MNV, dopuszcza się lokalizację: 1 budynku mieszkalnego, 1 budynku rekreacyjnego, 1 budynku garażowego, 1 budynku gospodarczego oraz maksymalnie 5 wiat o łącznej powierzchni zabudowy wszystkich wiat do 200,0 m<sup>2</sup>;
- 7) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej lub grupowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

8) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej uciążliwej dla otoczenia, w tym budynków warsztatowych, handlowych, hurtowych i magazynowych.

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;
- 4) zakaz niszczenia skarp i istotnych deniwelacji terenu.

**§ 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.

### **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 się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości przeznaczonych pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MNW, 2MNW:
  - a) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych - 30,0 m,
  - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 3000 m<sup>2</sup>,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: 3MNW, 4MNW:

a) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych - 20,0 m,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>;

2. Wprowadza się obowiązek przyległości frontu nowo wydzielanych działek do dróg publicznych lub wewnętrznych wyznaczonych planem.

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

4. Zakazuje się wtórnych podziałów wydzielonych na podstawie ustaleń planu działek, o ile nie wynika to z przepisów szczególnych i orzeczeń sądowych.

5. Dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych wielkościach wyłącznie na polepszenie zagospodarowania nieruchomości sąsiednich, działek pod infrastrukturę techniczną oraz wynikających z orzeczeń sądowych i innych przepisów szczególnych.

6. 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:

1) zachowaniem odległości nowo projektowanych budynków od granic działek,

2) zachowaniem odległości od ulic, zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

7. 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.

#### **Rozdział 6.**

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

§ 13. 1. System zaopatrzenia w wodę:

1) pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych należy realizować z istniejącej sieci wodociągowej posadowionej 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 projektowanych ulicach;

4) do czasu realizacji sieci wodociągowej, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;

5) pobór wody do celów przeciwpożarowych realizować bezpośrednio z sieci wodociągowej lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;

6) 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;

7) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

#### **§ 14. 1. 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;
- 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) dopuszcza się realizację oczyszczalni ścieków, o ile strefa oddziaływania zamknie się w granicach działki inwestora uwzględniając możliwość realizacji studni na działce sąsiedniej, zgodnie z przepisami szczególnymi.

#### **§ 15. 1. 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 obiekty retencji;
- 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) dopuszcza się dachy zielone lub retencyjne.

#### **§ 16. 1. System zaopatrzenia w ciepło:**

- 1) ustala się indywidualne źródła ciepła nieemitujące zanieczyszczeń (energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła, itd.);

- 2) dopuszcza się piece opalane biomasą lub olejem jako ogrzewanie podstawowe;
- 3) dopuszcza się utrzymanie istniejącego systemu ogrzewania budynków.

**§ 17. 1. 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. 1. 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. 1. 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. 1. 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) pojemniki powinny być zabezpieczone przed żerowaniem ptaków, należy stosować zamykane i zadaszone wiaty lub pomieszczenia przeznaczone do gromadzenia odpadów wbudowane w budynki.

**§ 21. 1. 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 uzupełniającej - usługowej - 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> 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  $\geq 101$ .

3. Parkowanie wyłącznie na działkach własnych nie dopuszcza się bilansowania miejsc bilansowania miejsc parkingowych z terenami dróg.

4. 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.

5. 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 2024 r. poz. 320).

## **Rozdział 7.**

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

§ 23. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNW o powierzchni ok. 3,61 ha oraz 2MNW o powierzchni ok. 1,5 ha.

2. 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.

3. W ramach terenu ustala się możliwość realizacji:

- 1) budynków mieszkalnych;
- 2) budynków mieszkalno-usługowych, zgodnie z ust. 2;
- 3) budynków i budowli pomocniczych;
- 4) budynków rekreacji indywidualnej;
- 5) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 6) budowli ochronnych;
- 7) obiektów i urządzeń małej architektury.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy - 0,35;
- 2) minimalna intensywność zabudowy - 0,01;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - 60%
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej - 20%;
- 5) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej - 3000 m<sup>2</sup>;
- 6) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej - 30,0 m;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji (parter z poddaszem użytkowym), nie wyżej niż 9,0 m;

- 8) maksymalna wysokość zabudowy budynków i budowli pomocniczych, urządzeń służących utrzymaniu porządku oraz obiektów i urządzeń małej architektury - jedna kondygnacja, nie wyżej niż 5,0 m;
- 9) w ramach jednej działki budowlanej, dopuszcza się lokalizację: 1 budynku mieszkalnego, 2 budynków rekreacji indywidualnej, 1 budynku garażowego, 1 budynku gospodarczego oraz maksymalnie 5 wiat o łącznej powierzchni zabudowy wszystkich wiat do 200,0 m<sup>2</sup>;
- 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.

5. Obsługa komunikacyjna terenów z dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KR i 2KR.

6. Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 7,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych: 1KR i 2KR, zgodnie z rysunkiem planu

§ 24. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami 3MNW o powierzchni ok. 0,52ha, 4MNW o powierzchni ok. 0,28 ha.

2. 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.

3. W ramach terenu ustala się możliwość realizacji:

- 1) budynków mieszkalnych;
- 2) budynków mieszkalno-usługowych, zgodnie z ust. 2;
- 3) budynków i budowli pomocniczych;
- 4) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 5) budowli ochronnych;
- 6) obiektów i urządzeń małej architektury.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy - 0,5;
- 2) minimalna intensywność zabudowy - 0,01;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - 60%
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej - 25%;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 1000 m<sup>2</sup>;
- 6) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej - 20,0 m;

- 7) maksymalna wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji (parter z poddaszem użytkowym), nie wyżej niż 9,0 m;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy budynków i budowli pomocniczych, urządzeń służących utrzymaniu porządku oraz obiektów i urządzeń małej architektury - jedna kondygnacja, nie wyżej niż 5,0 m;
- 9) maksymalna powierzchnia zabudowy budynków i budowli pomocniczych, urządzeń służących utrzymaniu porządku oraz obiektów i urządzeń małej architektury - do 35 m<sup>2</sup>;
- 10) w ramach jednej działki budowlanej, dopuszcza się lokalizację: 1 budynku mieszkalnego, 1 budynku garażowego, 1 budynku gospodarczego oraz maksymalnie 3 wiat o łącznej powierzchni zabudowy wszystkich wiat do 100,0 m<sup>2</sup>
- 11) 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;
- 12) pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówko podobnym lub blachą płaską w kolorach brązów, czerwieni, szarości lub grafitów, jednolite w obrębie działki budowlanej;
- 13) dla wiat i altan nie ustala się geometrii i rodzaju pokrycia;
- 14) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 22 uchwały.

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

6. Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających ul. Szwajcaria oraz 7,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych 1KR i 2 KR, zgodnie z rysunkiem planu

**§ 25.** 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZN o powierzchni ok. 0,21 ha oraz 2ZN o powierzchni ok. 0,58 ha

2. Przeznaczenie uzupełniające teren lasu.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1, ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, małej architektury, urządzeń zabawowych, kompostowników, obiektów rekreacyjnych typu sauna, wiata o maksymalnej wysokości zabudowy 3,0 m i łącznej powierzchni zabudowy do 200,0 m<sup>2</sup>.

4. Dopuszcza się realizację parkingów do 10 miejsc postojowych w granicach terenu i o przepuszczalnej nawierzchni.

5. Dopuszcza się realizację oczek wodnych oraz stawów rekreacyjnych o powierzchni 100,0 m<sup>2</sup>.

6. Wprowadza się zakaz lokalizacji fotowoltaiki, za wyjątkiem realizowanej na dachach obiektów, o których mowa w ust. 3.

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

**§ 26.** 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem 1L o powierzchni ok. 0,53 ha.

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

3. Dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, urządzeń rekreacyjnych, ścieżek rowerowych i spacerowych.

4. Wprowadza się zakaz lokalizacji budynków.

§ 27. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny komunikacji drogowej wewnętrznej o szerokości 10,0 m, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KR o powierzchni ok. 0,18 ha oraz 2KR o powierzchni ok. 0,37 ha.

2. W granicach pasa drogowego należy zrealizować:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) plan manewrowy;
- 4) zjazdy na działki sąsiednie;
- 5) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) parkingi.

3. Dopuszcza się wykonanie wspólnej nawierzchni drogi i chodnika.

4. Dopuszcza się dojazdy o szerokości minimum 5,0 m w granicach działki inwestora do czasu wykonania drogi w jej pełnych parametrach.

5. Dopuszcza się przekształcenie terenów 1KR i 2 KR w drogi publiczne.

#### **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**

§ 28. 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**

§ 29. W granicach objętych planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania 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.

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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