

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 2013 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół komunalnego
ujęcia wody podziemnej w Suwałkach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 i poz. 645) oraz art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21 i poz. 405), w związku z uchwałą XXIII/244/2012 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół komunalnego ujęcia wody podziemnej w Suwałkach - Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk” uchwalonym uchwałą Nr XXII/244/2012 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 maja 2012 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wokół komunalnego ujęcia wody podziemnej w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 77,59 ha.

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

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym 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.

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

- 1) oceny i analizy stanu istniejącego obszaru opracowania na lata 2009 - 2012 w zakresie rejestru wniosków i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz rejestru pozwoleń na budowę;
- 2) opracowania ekofizjograficznego podstawowego;
- 3) prognozy skutków oddziaływania planu na środowisko przyrodnicze;
- 4) prognozy skutków finansowych uchwalenia planu;
- 5) ideogramu uzbrojenia terenu w skali 1:1000.

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 3. Celem sporządzenia niniejszego planu jest:

- 1) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania działań inwestycyjnych w tym rejonie miasta;
- 2) pozyskanie nowych terenów budowlanych na potrzeby zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami i zielenią im towarzyszącą;
- 3) określenie sposobu zagospodarowania i zasad ochrony terenów położonych w strefie ochronnej komunalnego ujęcia wody podziemnej uwzględniające ograniczenia i zakazy w zagospodarowaniu i zabudowie terenów wynikających z Rozporządzenia Nr 1/2010

Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 27 maja 2010 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej komunalnego ujęcia wody podziemnej w Suwałkach, opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego Nr 150, poz. 1904 z dnia 24 czerwca 2010 r. oraz jego zmiany wprowadzonej Rozporządzeniem Nr 1/2011 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 4 sierpnia 2011 r., opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego Nr 212, poz. 2553 z dnia 25 sierpnia 2011 r.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenu;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) klasyfikacja techniczno - funkcjonalna ulic.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne odnoszące się do terenów ochrony komunalnego ujęcia wody podziemnej są oznaczeniami informacyjnymi, niebędącymi ustaleniami planu:

- 1) teren ochrony bezpośredniej obejmujący grunty wokół studni zlokalizowanych na obszarach: 9Wa, 9Wb, 9Wc, 9Wd, 9We, 9Wf, 9Wg, 9Wh, 9Wi oraz grunty w granicach stacji wodociągowej – 6PW;
- 2) teren ochrony pośredniej o zaostrzonych warunkach ochrony – A;
- 3) teren ochrony pośredniej- B.

2. Pokazane na rysunku planu lokalizacje wjazdów w konturze 10MW są ustaleniami postulowanymi.

§ 6. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny komunikacji publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW;
- 4) teren zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, oznaczony na rysunku planu symbolem U/MW;
- 5) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RM;
- 6) tereny upraw rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 7) teren stacji wodociągowej i zaplecza Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o, oznaczony na rysunku planu symbolem PW;
- 8) tereny studni głębinowych, oznaczone na rysunku planu symbolem Wa - Wi;
- 9) tereny urządzeń elektroenergetycznych oznaczone na rysunku planu symbolem Ea- Eb.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Tereny, o których mowa w ust 2, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w odrębnych przepisach.

§ 7. Plan dopuszcza korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób; dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektów istniejących, pod warunkiem, że zmiany powstałe w wyniku tych przedsięwzięć nie uniemożliwią realizacji określonego planem przeznaczenia terenu.

§ 8. Na obszarze objętym planem, nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 9. Na obszarze objętym niniejszym planem nie zachodzi potrzeba przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół komunalnego ujęcia wody podziemnej w Suwałkach;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem opisanym w tekście planu;
- 5) symbolu przeznaczenia terenu – należy przez to rozumieć cyfrowe i literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające;
- 6) obszarze – należy przez to rozumieć więcej niż jeden teren wyznaczony na rysunku planu;
- 7) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana (lico) budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki z zastrzeżeniem § 15 pkt. 14, 15;
- 10) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje lub przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 11) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 12) przeznaczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może występować w wyznaczonym terenie w ograniczonym czasie, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych;
- 13) powierzchni zabudowanej działki – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy budynku lub budynków i wiat łącznie z nawierzchniami utwardzonymi dojazdów, parkingów i placów gospodarczych;
- 14) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez obiekt, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, w tym również pochylni, schodów, tarasów, balkonów, loggi itp.;
- 15) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, lub usługową, których ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez tę działalność nie może wykraczać poza granice obiektu lub działki, a tym samym powodować 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;
- 16) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi, które nie kolidują z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu o przeznaczeniu podstawowym;

- 17) urządzeniach służących utrzymaniu porządku - należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia i osłony wraz z zielenią izolacyjną;
- 18) urządzeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć: wyposażenie techniczne dróg, oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie, monitoringu, a także ogólnodostępny automat telefoniczny;
- 19) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki, na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², do powierzchni terenu biologicznie czynnego nie wlicza się powierzchni dojazdów i dojazdów;
- 20) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń oraz umożliwiają jej zabudowę zgodnie z ustaleniami planu;
- 21) zabudowie – należy przez to rozumieć budynki i zespoły budynków oraz budowle w rozumieniu przepisów budowlanych, z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 22) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, za wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 23) elewacjach uprzywilejowanych – należy przez to rozumieć elewację wymagającą szczególnie starannego i atrakcyjnego traktowania w zakresie projektowanych rozwiązań architektonicznych i materiałowych;
- 24) elewacjach frontowych - należy przez to rozumieć elewację budynku usytuowanego od strony ulicy, z której odbywać się będzie wjazd na działkę;
- 25) zorganizowanej działalności inwestycyjnej - należy przez to rozumieć, że na wskazanym terenie może odbywać się tylko kompleksowa realizacja zamierzenia inwestycyjnego przez jednego lub zespół inwestorów;
- 26) zakazie zabudowy – należy przez to rozumieć zakaz budowy obiektów budowlanych nadziemnych i podziemnych, za wyjątkiem małej architektury, infrastruktury technicznej i urządzeń sieciowych;
- 27) zasadach wyposażenia w urządzenia sieciowe lub uzbrojenia technicznego – należy przez to rozumieć zasady: doprowadzenia energii elektrycznej, gazu, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i wód opadowych, telekomunikacji oraz sposobu ogrzewania obiektów;
- 28) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, pełniące funkcje estetyczne, rekreacyjne, zdrowotne lub osłonowe;
- 29) zieleni towarzyszącej – należy przez to rozumieć zieleni, towarzyszącą zabudowie lub ciągom komunikacyjnym, spełniającą funkcje estetyczne;
- 30) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć zieleni niską i wysoką komponowaną pod kątem izolacji akustycznej, widokowej oraz kształtowania krajobrazu;
- 31) infrastrukturze technicznej i urządzeniach sieciowych – należy przez to rozumieć urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną i ciepłą, łączność, wodę oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe;
- 32) strefie ochronnej komunalnego ujęcia miejskiego wody podziemnej - należy przez to rozumieć strefę ochronną całego miejskiego ujęcia wody podziemnej w Suwałkach, w tym : tereny ochrony bezpośredniej poszczególnych studni głębinowych, teren ochrony pośredniej wewnętrznej, teren ochrony bezpośredniej zewnętrznej, ustanowionej Rozporządzeniem nr 1/2011 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 4 sierpnia

2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ustanowienia strefy ochronnej komunalnego ujęcia wody podziemnej w Suwałkach, opublikowane w Dzienniku Urzędowym Woj. Podlaskiego Nr 212, poz. 2553 z dnia 25 sierpnia 2011 r.

2. Ustalone w planie wskaźniki powierzchni zabudowy, powierzchni zabudowanej działki i powierzchni terenów biologicznie czynnych odnoszą się do inwestycji objętych jednym pozwoleniem na budowę.

Rozdział 2.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

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

- 1) powstawania obiektów budowlanych niespełniających wymogów zawartych w niniejszych przepisach;
- 2) zakaz realizacji warsztatów obsługi technicznej pojazdów, powyżej dwóch stanowisk, stacji paliw płynnych i gazowych;
- 3) zakaz realizacji zakładów rzemieślniczych o profilu produkcyjnym, składów hurtowych, baz przedsiębiorstw budowlanych, zakładów pogrzebowych, innych baz i zapleczy, o ile z treści ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 4) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem elementów małej architektury oraz obiektów sezonowych związanych z plenerową formą wystawienniczą i prowadzeniem działalności usługowej, o ile szczegółowe zapisy planu nie stanowią inaczej i na okres dłuższy niż 120 dni, zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 5) nakazuje się wprowadzenie zieleni towarzyszącej przy nowo powstałych obiektach, tworzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych i parkingów;
- 6) tereny niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć pod zieleń.

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

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej, dróg, infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności;
- 2) zakaz lokalizowania magazynów substancji chemicznych, w tym produktów ropopochodnych;
- 3) zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska;
- 4) zakaz składowania wszelkich odpadów;
- 5) zakaz realizacji indywidualnych ujęć wód podziemnych (studni kopanych i wierconych);
- 6) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 7) zakaz zrzutu do wód powierzchniowych i gruntu nieoczyszczonych wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych (place, parkingi, ulice);
- 8) nakaz podłączenia do miejskich sieci wodociągowych;
- 9) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach szczególnych;
- 10) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu, prowadzenie nasadzeń oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu;
- 11) zakaz likwidacji istniejących zalesień i zadrzewień, z wyjątkiem sytuacji wynikających z potrzeb realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w ustaleniach niniejszej uchwały i rysunku;

- 12) przestrzeganie zakazów, nakazów i ograniczeń określonych w rozporządzeniu Nr 1/2010 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 27 maja 2010 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej komunalnego ujęcia wody podziemnej w Suwałkach (z późn. zm.), w czasie obowiązywania rozporządzenia;
- 13) nakaz prowadzenia regularnych prac pielęgnacyjnych koryta rzecznego i utrzymywania dobrego stanu ekologicznego wód zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 14) obowiązek przestrzegania zakazów i ograniczeń w użytkowaniu terenów, określonych dla obszarów terenu ochrony pośredniej oraz terenu ochrony bezpośredniej miejskiego ujęcia wód podziemnych.

3. Na obszarze terenu ochrony pośredniej ujęcia komunalnego obowiązują następujące zakazy:

- 1) rolniczego wykorzystania ścieków i osadów ściekowych;
- 2) przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych;
- 3) stosowania środków ochrony roślin, z wyjątkiem środków ochrony roślin dopuszczonych do stosowania w strefach ochrony ujęć wody;
- 4) budowy autostrad i dróg krajowych oraz torów kolejowych;
- 5) lokalizowania zakładów przemysłowych oraz ferm chowu lub hodowli zwierząt;
- 6) lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji niebezpiecznych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz.627, z późniejszymi zmianami) oraz rurociągów do ich transportu;
- 7) lokalizowania składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych;
- 8) lokalizowania nowych ujęć wód podziemnych, z wyjątkiem studni zastępczych dla ujęcia komunalnego;
- 9) lokalizowania cmentarzy oraz grzebania zwłok zwierzęcych;
- 10) wydobywania kopalin;
- 11) budowy studni kopanych;
- 12) wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, za wyjątkiem ścieków bytowych z oczyszczalni przydomowych oraz wód opadowych i roztopowych;
- 13) mycia pojazdów samochodowych poza myjniami.

4. Na obszarze terenu ochrony pośredniej o zastrzonych warunkach ochrony ujęcia komunalnego, gdzie obowiązują zakazy określone powyżej w punktach od 1 do 13 zabrania się ponadto:

- 1) budowy obiektów zabudowy mieszkalnej, komunalnej, usługowej i magazynowej nie związanej z funkcjonowaniem ujęcia, z wyjątkiem modernizacji lub przebudowy istniejącej zabudowy mieszkalnej i gospodarczej zlokalizowanej na działkach nr 30245, 30246, 30247 i 30338;
- 2) wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, poza ściekami z oczyszczalni przydomowych z budynków zlokalizowanych na działkach 30245, 30246, 30247, 30338;
- 3) prowadzenia odwodnień nie związanych z funkcjonowaniem ujęcia;
- 4) wykonywania obozowisk;
- 5) budowy dróg nie związanych z funkcjonowaniem ujęcia, poza dojazdami do istniejącej zabudowy;
- 6) wykonywania wykopów nie związanych z funkcjonowaniem ujęcia z wyłączeniem wykopów pod sieć wodną, kanalizacyjną i gazową oraz wykopów związanych z modernizacją lub

przebudową istniejącej zabudowy mieszkalnej i gospodarczej na działkach nr 30245, 30246, 30247, 30338;

7) urządzania parkingów;

5. Na obszarze terenu ochrony bezpośredniej zabrania się użytkowania gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia wody.

6. Na terenie ochrony bezpośredniej należy:

- 1) odprowadzać wody opadowe w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody;
- 2) zagospodarować teren zielenią;
- 3) odprowadzać poza granicę terenu ochrony bezpośredniej ścieki z urządzeń sanitarnych, przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody;
- 4) ograniczyć do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody.

Rozdział 3.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZACHOWANIA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 12. Obszar objęty planem nie jest objęty strefą ochrony konserwatorskiej.

§ 13. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 2) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

§ 14. W przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy:

- 1) wstrzymać wszelkie prace mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym fakcie wojewódzkiego konserwatora zabytków lub Prezydenta Miasta Suwałk.

Rozdział 4.

USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 15. Ustala się następujące ogólne warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) projektowane inwestycje realizować zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy należy ustalać w odległościach zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt. 14, 15;
- 3) zakaz powstania obiektów budowlanych niespełniających wymogów zawartych w niniejszych przepisach;
- 4) zakaz dokonywania podziałów geodezyjnych, naruszających ustalone w planie zasady podziału oraz obsługi komunikacyjnej działek budowlanych;
- 5) zakaz sytuowania obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu;
- 6) zakaz stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekanej;
- 7) zasięg przestrzennej uciążliwości działalności związanej z lokalizacją inwestycji nie może wykraczać poza granice działki, na której będzie lokalizowana;

- 8) obsługę komunikacyjną wewnątrz terenu, należy projektować przy zachowaniu następujących wskaźników:
- a) droga wewnętrzna manewrowa o szerokości jezdni min. 5,00 m,
 - b) miejsca postojowe o wymiarach min. 2,30 ÷ 5,00 m.
- 9) projektowana inwestycja nie może kolidować z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenów sąsiednich, w szczególności z istniejącą infrastrukturą podziemną;
- 10) dopuszcza się łączenie działek budowlanych w ramach jednej własności pod zagospodarowanie przez jednego inwestora celem uzyskania korzystniejszych warunków użytkowych oraz korygowanie granic działek zgodnie z zasadami określonymi w pkt. 16 lit. c i d;
- 11) dopuszcza się lokalizowanie obiektów na granicy działek, pod warunkiem sąsiadowania z podobnym obiektem istniejącym lub projektowanym na działce przyległej i za zgodą właściciela tej działki, w sytuacji gdy nie występuje podobna zabudowa na działce sąsiedniej, wymagane jest zachowanie obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach szczególnych;
- 12) poziom posadowienia parterów budynków, nie wyżej niż 0,9 m nad naturalnym poziomem terenu przy wejściu głównym, nie dotyczy zabudowy stanowiącej uzupełnienie istniejącej zabudowy;
- 13) należy zagospodarować zielenią tereny nieprzeznaczone pod komunikację i wolne od zabudowy; zapewnić zieleń towarzyszącą stosownie do powierzchni działki budowlanej i ustaleń planu;
- 14)) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszą się do nowych i rozbudowanych inwestycji, za wyjątkiem sytuacji wymienionych w pkt 15;
- 15) ustalone na rysunku planu linie zabudowy nie dotyczą:
- a) dociepleń budynków,
 - b) urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, urządzeń telekomunikacyjnych, urządzeń pomocniczych i technicznych,
 - c) wiat i zadaszeń,
 - d) nadbudowy istniejących budynków oraz przebudowy ich poddaszy, za wyjątkiem obiektów lub ich części wskazanych na rysunku planu do rozbiórki,
 - e) elementów zewnętrznych budynków takich jak: tarasy, balkony, wykusze, ryzality loggie, gzymsy, podpory i słupy, schody wyrównawcze, pochylnie, podesty, okapy, żaluzje zewnętrzne,
 - f) wolno stojących portierni, obiektów małej architektury, parkingów,
 - g) obiektów tymczasowych, o ile ustalenia planu dopuszczają lokalizację takich obiektów na określonym terenie.
- 16) przy podziale terenu, należy zachować szerokości i wielkości działek budowlanych, o ile inaczej nie wynika z rysunku planu lub z istniejącego podziału katastralnego, zgodnie z następującymi zasadami:
- a) należy zachować odległości nowo projektowanych budynków od granic działek,
 - b) należy zachować odległości od ulic, zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy,
 - c) minimalna szerokość frontu działek:
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej - 20,0 m,
 - zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 10,0 m,

- zabudowy usługowej - 30,0 m.

d) minimalna wielkość działek budowlanych:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 700 m²,

- zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 400 m²,

- zabudowy usługowej - 2000 m².

e) wskaźniki dotyczące szerokości i wielkości działek nie dotyczą sytuacji na uzupełnienie zagospodarowania działek sąsiednich,

f) działki wydzielone pod zabudowę powinny posiadać dostęp do dróg publicznych,

g) granice nowo powstających działek należy wyznaczyć prostopadle do osi przyległych dróg, o ile nie wynika to z ustaleń szczegółowych i rysunku planu,

h) podział związany z wydzieleniem terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz infrastrukturę towarzyszącą w tym miejsca postojowe, oznaczonego na rysunku planu symbolem 10MW powinien być realizowany na podstawie zatwierdzonego projektu zagospodarowania terenu.

17) ustala się następujące zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

a) ogrodzenie należy sytuować w linii rozgraniczającej terenu z dopuszczeniem miejscowego wycofania ogrodzenia w głąb terenu działki w formie poszerzonego wjazdu bramowego,

b) maksymalna wysokość do 1,8 m, z zachowaniem jednakowej formy i wyglądu nawiązującego do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy na działce,

c) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń od strony dróg i przestrzeni publicznych,

d) lokalizacja ogrodzeń w granicy pasa drogowego wymaga zgody zarządcy drogi.

18) sumaryczna powierzchnia zabudowy wszystkich obiektów na wydzielonej działce budowlanej oraz powierzchni biologicznie czynnej, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej powinny wynosić:

a) do 35% powierzchni działki o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, udział terenów zieleni (powierzchnia biologicznie czynna) nie mniej niż 50%,

b) do 30% powierzchni działki o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, udział terenów zieleni (powierzchnia biologicznie czynna) nie mniej niż 40%,

c) do 50% powierzchni działki o funkcji mieszkaniowej bliźniaczej; udział terenów zieleni (powierzchnia biologicznie czynna) nie mniej niż 20%,

d) do 40% powierzchni działki o funkcji usługowej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną; udział terenów zieleni (powierzchnia biologicznie czynna) nie mniej niż 30%.

19) nakaz zapewnienia w granicach działek miejsc parkingowych związanych z zamieszkaniem i działalnością usługową dla potrzeb użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsc postojowych dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, z uwzględnieniem przepisów szczególnych i wskaźnika wymienionego w § 17 pkt. 6 niniejszej uchwały;

20) w ramach tymczasowego zagospodarowania dopuszcza się użytkowanie terenów na cele rolnicze i ogrodnicze, bez prawa zabudowy i zmian w sposobie zagospodarowania terenu.

§ 16. Plan przeznacza na cele publiczne tereny określone symbolami: 1KD, 2KD, 9Wa, 9Wb, 9Wc, 9Wd, 9We, 9Wf, 9Wg, 9Wh, 9Wi, 6PW, 15Ea, 15Eb.

§ 17. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji systemu komunikacyjnego i parkowania:

- 1) parametry techniczne ulic takie jak szerokości jezdni są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych korygowane w granicach pasa drogowego;
- 2) nawierzchnie parkingów, chodników i placów, należy projektować w technologii umożliwiającej w razie konieczności demontaż i dostęp do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) rozwiązania skrzyżowań ulic, określonych w planie mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą dróg;
- 4) przy realizacji układu drogowego należy przyjąć rozwiązanie umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych (obniżenia krawężników przy przejściach pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne);
- 5) urządzenia infrastruktury technicznej należy układać w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych, tam gdzie to możliwe, poza jezdnią.
- 6) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy przewidywać według poniższych wskaźników, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej:
 - a) 2 miejsca postojowe na terenie nieruchomości z zabudową jednorodzinną,
 - b) 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej;
 - c) 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowo - handlowego, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal użytkowy,
 - d) 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni sprzedaży,
 - e) 1 miejsce postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii, kawiarni.

Rozdział 5.

USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

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

- 1) zasilanie w energię elektryczną planowanych terenów budowlanych realizować w oparciu o istniejące stacje transformatorowe zlokalizowane na terenie (E) objętym niniejszą uchwałą oraz istniejące i projektowane stacje transformatorowe zlokalizowane na terenach sąsiednich;
- 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na wszystkich terenach;
- 3) projektowane stacje transformatorowe 20/0,4 kV zasilające jednego odbiorcę należy lokalizować na jego działce, natomiast stacje służące do zasilania kilku odbiorców – na działkach wydzielonych; powyższe należy uwzględnić przy opracowywaniu projektów zagospodarowania działek; stacje transformatorowe realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;
- 4) 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;
- 5) w granicach terenów wyznaczonych w planie dopuszcza się możliwość wydzielenia innych niż wskazane w planie działek pod stacje transformatorowe;
- 6) projektowane stacje transformatorowe zasilć liniami kablowymi z miejskiej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 7) 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;
- 8) sieci elektroenergetyczne i przyłącza realizować jako kablowe zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;

- 9) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową należy dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu i przebudować zgodnie z warunkami wydanymi przez administratora sieci;
- 10) projektowane oświetlenie uliczne i innych terenów publicznych realizować jako wydzieloną sieć kablową zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 11) trasy istniejących i projektowanych sieci mogą ulec zmianie w wyniku ich przebudowy zgodnie z warunkami administratora sieci;
- 12) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 13) zakaz stosowania przydomowych lub przemysłowych elektrowni wiatrowych.

§ 19. Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:

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

§ 20. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych i przeciwpożarowych należy realizować z istniejących i projektowanych miejskich sieci wodociągowych;
- 2) do budowy przewodów rozdzielczych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;
- 3) w ulicach lokalnych i dojazdowych sieć wodociagową wyposażać w hydranty uliczne spełniające wymagania według przepisów szczególnych;
- 4) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci miejskich;
- 5) zakazuje się realizacji indywidualnych ujęć wód podziemnych (studni kopanych i wierconych).

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

- 1) jako rozwiązanie podstawowe odprowadzenie ścieków sanitarnych z projektowanej i istniejącej zabudowy planuje się do kanalizacji miejskiej;
- 2) tymczasowo, do momentu realizacji miejskiej kanalizacji sanitarnej umożliwiającej podłączenie do niej budynku, dopuszcza się na działkach z zabudową zagrodową realizację szczelnych zbiorników na nieczystości lub oczyszczalni przydomowych;
- 3) kanały sanitarne jak również przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 4) kanały sanitarne należy układać w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych, tam gdzie to możliwe, poza jezdniami;
- 5) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci miejskich.

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

- 1) dla potrzeb nowych terenów inwestycyjnych projektuje się kanalizację deszczową;

- 2) z dróg o przekroju ulicznym i placów utwardzonych wody opadowe należy odprowadzać do projektowanej kanalizacji deszczowej;
- 3) dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych z terenów utwardzonych oraz dróg do ziemi przy spełnieniu warunków określonych w przepisach szczególnych oraz rozporządzeniu w sprawie ustanowienia strefy ochronnej komunalnego ujęcia wody podziemnej w Suwałkach;
- 4) jako rozwiązanie podstawowe przyjmuje się usytuowanie kanałów deszczowych w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
- 5) kanały i przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, a tym samym uniemożliwiającą oddziaływanie na wody gruntowe;
- 6) jakość odprowadzanych ścieków do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych;
- 7) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci miejskich.

§ 23. Ustala się następujące zasady w zakresie 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 oraz miejską sieć ciepłą dla istniejącej zabudowy;
- 2) jako rozwiązanie podstawowe przyjmuje się dla nowej zabudowy zaopatrzenie z miejskiej sieci ciepłowniczej, lub z sieci gazowej po doprowadzeniu gazu do miasta;
- 3) dla zabudowy na terenach MN, RM, przy zapotrzebowaniu na ciepło do 50 kW na budynek, dopuszcza się realizację indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 4) w kotłowniach indywidualnych zaleca się stosowanie źródeł ciepła nieemitujących zanieczyszczeń (energia elektryczna, słoneczna) lub źródła ciepła opalone drewnem (lub innymi paliwami odnawialnymi), olejem ekologicznym, gazem (po doprowadzeniu gazu przewodowego);
- 5) zakazuje się instalowania zbiorników z gazem.

§ 24. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się docelowo z miejskiego systemu sieci gazowej, po doprowadzeniu gazu ziemnego do miasta Suwałki;
- 2) w ciągach projektowanych ulic, w chodnikach lub pasie zieleni należy pozostawić rezerwę terenu pod lokalizację przyszłych gazociągów, z uwzględnieniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych;
- 3) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci;
- 4) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

§ 25. Ustala się następujące zasady dotyczące gospodarki odpadami:

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

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

- 1) realizacji sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;
- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu 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 chronić przed zabudową;
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

Rozdział 6.

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 27. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Pięknej, wyznaczające pas drogi publicznej klasy "L" Lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, o powierzchni ok. 0,36 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD.

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

- 1) jezdnię o szerokości 7,00 m;
- 2) chodniki;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) zielen towarzyszącą;
- 5) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 1KD ustala się następujące parametry:

- 1) parkowanie należy realizować w granicach działek budowlanych;
- 2) skrzyżowania z ulicami 2KD, Stanisława Staszica, Hugo Kołłątaja projektuje się jako zwykłe.

§ 28. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Hugo Kołłątaja, wyznaczające pas drogi publicznej klasy "D" Dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, o powierzchni ok. 0,42 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD.

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

- 1) jezdnię o szerokości 5,00 m;
- 2) chodniki;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;

4) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 2KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 1KD projektuje się jako zwykłe.

§ 29. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy zagrodowej o łącznej powierzchni 0,49 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) 3RM o powierzchni ok. 0,30 ha;
- 2) 4RM o powierzchni ok. 0,11 ha;
- 3) 5RM o powierzchni ok. 0,08 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego przewiduje się:

- 1) rolne użytkowanie terenów;
- 2) przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków i budowę nowych w ramach istniejących zagród wyłącznie w ustalonych granicach linii rozgraniczających;
- 3) realizację zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 4) budowę infrastruktury technicznej;
- 5) urządzenia służące utrzymaniu porządku.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja:

- 1) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 2) altan i wiat o powierzchni zabudowy do 25 m² i wysokości do 4,0 m przy dachach stromych i do 3,0 m przy dachach płaskich.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń o funkcjach niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 2) zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających w istotny sposób naturalne ukształtowanie terenu oraz wykonywania odwodnień i wykopów poniżej zwierciadła wód gruntowych oraz prowadzenia jakiegokolwiek działalności degradującej środowisko;
- 3) zakaz odprowadzania jakichkolwiek ścieków i rozsączkowania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 4) zakaz stosowania chemicznych środków ochrony roślin i nawozów mineralnych;
- 5) zakaz budowy oczek wodnych, basenów wodnych i stawów;
- 6) zakaz lokalizacji obiektów inwentarskich i hodowlanych, w tym hodowli zwierząt futerkowych, obór, chlewni, owczarni itp.;
- 7) obsługę komunikacyjną przewiduje się z ulicy Hugo Kołłątaja oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD, Ignacego Krasickiego oraz poprzez drogę powiatową zlokalizowaną na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem 8R;
- 8) wysokość budynków do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe – do 9,00 m, liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy wejściu głównym do kalenicy dachu;
- 9) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 10) pokrycie w kolorze ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym, szarym lub grafitu;
- 11) zakaz stosowania blach ocynkowanych niepowlekanych;

- 12) kolorystyka materiałów wykończeniowych budynków mieszkalnych: tynki w jasnych tonacjach z cegły lub płytek ceramicznych i klinkierowych; dopuszcza się elementy drewniane i kamienne lub ich imitacje;
- 13) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami lub oknami połaciowymi, poniżej kalenicy głównej;
- 14) powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 30% powierzchni terenu;
- 15) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50%.

5. Obowiązują ustalenia: Rozdziału II § 11 ust. 1, 2, 3, 4, Rozdziału IV § 15 niniejszej uchwały.

§ 30. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren stacji wodociągowej i zaplecza Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o, o powierzchni ok. 6,20 ha oznaczony na rysunku planu symbolem 6PW.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach obszaru wymienionego w ust. 1 ustala się utrzymanie funkcji i dotychczasowy sposób użytkowania terenu na cele stacji wodociągowej i zaplecza Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest:

- 1) przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejących obiektów;
- 2) uzupełnienie terenu nowymi budynkami i urządzeniami służącymi funkcji ujęcia;
- 3) rozbiórkę istniejących obiektów.

4. Na terenie stacji wodociągowej i zaplecza Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. nie obowiązuje nakaz wygrodzenia terenów studni.

5. Obsługa komunikacyjna z ulicy Generała Władysława Sikorskiego;

6. Ustala się, że cały wygrodzony teren stacji wodociągowej jest terenem wyłączonym z użytkowania nie związanym z eksploatacją urządzeń.

7. Obowiązują ustalenia: Rozdziału II § 11, Rozdziału IV § 15, 16 niniejszej uchwały.

§ 31. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny upraw rolnych, o łącznej powierzchni 64,57 oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) 7R o powierzchni ok. 11,82 ha;
- 2) 8R o powierzchni ok. 52,75 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego przewiduje się:

- 1) rolne użytkowanie;
- 2) zakaz jakiegokolwiek budowy, za wyjątkiem infrastruktury technicznej celu publicznego.

3. Dopuszcza się możliwość:

- 1) budowy nowych otworów studziennych ujęcia miejskiego wody podziemnej służących rozbudowie ujęcia miejskiego i urządzeń infrastruktury technicznej obsługujących te ujęcia;
- 2) dokonania zalesienia i zadrzewienia.

4. Zakaz wykonania placów postojowych i parkingów samochodowych oraz prowadzenia składowisk wszelkich odpadów.

5. Obowiązek wygrodzenia terenów ochrony bezpośredniej otworów studziennych ujęcia miejskiego wody podziemnej; na ogrodzeniu umieścić tablicę informującą o ujęciu wody i zakazie wstępu osób nieupoważnionych.

6. Obowiązują ustalenia: Rozdziału II § 11 ust. 1, 2, 3, 4, Rozdziału IV § 15, 16 niniejszej uchwały.

§ 32. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny otworów studziennych ujęcia miejskiego wody podziemnej o łącznej powierzchni około 0,60 ha oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) 9Wa o powierzchni ok. 0,04ha;
- 2) 9Wb o powierzchni ok. 0,04 ha;
- 3) 9Wc o powierzchni ok. 0,04 ha;
- 4) 9Wd o powierzchni ok. 0,05 ha;
- 5) 9We o powierzchni ok. 0,04 ha;
- 6) 9Wf o powierzchni ok. 0,18 ha;
- 7) 9Wg o powierzchni ok. 0,03 ha;
- 8) 9Wh o powierzchni ok. 0,10 ha;
- 9) 9Wi o powierzchni ok. 0,08 ha.

2. Na terenie ochrony bezpośredniej otworów studziennych ujęcia miejskiego wody podziemnej w promieniu 10 m od osi studni obowiązują następujące ograniczenia:

- 1) zakazuje się użytkowania gruntów na cele nie związane z eksploatacją ujęcia;
- 2) nakazuje się odprowadzać wody opadowe w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody;
- 3) nakazuje się zagospodarować teren zielenią;
- 4) nakazuje się ograniczyć do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody;
- 5) nakazuje się ogrodzić i oznakować teren ochrony bezpośredniej poprzez umieszczenie na ogrodzeniu tablicy.

3. Obowiązują ustalenia: Rozdziału II § 11 ust. 5, 6, Rozdziału IV § 16 niniejszej uchwały.

§ 33. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 10MW o powierzchni ok. 3,71 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 10MW ustala się funkcję mieszkalną wielorodzinną.

3. Na terenie, o którym mowa w ustępie 1, dopuszcza się realizację:

- 1) lokali użytkowych, w tym handlowych o łącznej powierzchni sprzedażowej do 400,0m² wbudowanych w parter lokalu mieszkalnego, zlokalizowanych od strony ulicy Generała Władysława Sikorskiego;
- 2) urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw dla dzieci;
- 3) dróg dojazdowych, parkingów, placów manewrowych, wiat parkingowych i garaży wbudowanych w obiekty;
- 4) zieleni izolacyjnej i towarzyszącej;
- 5) obiektów i urządzeń małej architektury i urządzeń podwórkowych (śmietniki, trzepaki, itp.);
- 6) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 7) oświetlenia terenu, urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń pomocniczych.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i realizacji budynków:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 10,0 ÷ 37,0 m od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) obsługę komunikacyjną przewiduje się z ulicy Generała Władysława Sikorskiego na warunkach zarządcy drogi i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych;
- 3) zabudowę realizować wyłącznie pod budownictwo w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej;
- 4) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów i urządzeń o funkcjach nie związanych i kolidujących z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 6) elewacje od strony ulicy Generała Władysława Sikorskiego należy traktować jako uprzywilejowane;
- 7) zakaz umieszczania na ścianach obiektów, od strony ulicy Generała Władysława Sikorskiego, urządzeń technicznych np. anten, klimatyzatorów, skrzynek energetycznych itp.;
- 8) dopuszcza się podział terenu, umożliwiający zagospodarowanie terenu zgodnie z zatwierdzonym projektem zagospodarowania;
- 9) należy zapewnić dostęp do budynków osobom niepełnosprawnym;
- 10) wszystkie projektowane obiekty na terenie 10MW powinny być spójne, co do form architektonicznych i zastosowanych materiałów, stanowiąc jednolity kompleks zabudowy;
- 11) ze względu na oddziaływanie projektowanego w niedalekim sąsiedztwie kompleksu sportów motorowych stosować rozwiązania dźwiękoszczelne przy realizacji zabudowy mieszkalnej;
- 12) dopuszcza się grodzenie terenu;
- 13) maksymalna wysokość od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do górnej krawędzi elewacji frontowej do 12,0 m;
- 14) nakaz stosowania dachów płaskich;
- 15) przestrzenie niezabudowane należy urządzić zielenią z elementami małej architektury służącej wypoczynkowi mieszkańców;
- 16) ilość miejsc postojowych w tym parkingi i garaże samochodów osobowych, według ustaleń zawartych w § 17 pkt. 6 niniejszej uchwały;
- 17) miejsca postojowe należy realizować w zieleni towarzyszącej wysokiej i niskiej lub w formie parkingów podziemnych; minimum 30% niezbędnych miejsc należy zapewnić na poziomie terenu;
- 18) w granicy terenu stacji wodociągowej i zaplecza Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji, oznaczonej na rysunku planu symbolem 6PW realizować pas zieleni izolacyjnej wysokiej o szerokości min. 30 m;
- 19) zapewnić min. 30 miejsc postojowych dla samochodów osób przybywających z zewnątrz, poza ogrodzeniem terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 20) wskaźniki powierzchni zabudowy i zieleni zgodnie z § 15 pkt. 18.

5. Obowiązują ustalenia rozdziału II § 11 ust. 1, 2, rozdziału III § 14, rozdziału IV § 15, § 17 niniejszej uchwały.

§ 34. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, oznaczony na rysunku planu symbolem 11U/MW o powierzchni ok. 0,80 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 11U/MW planuje się realizację obiektów o funkcjach handlowych, usługowych nieuciążliwych, zdrowotnych i oświatowych.

3. Na terenach, o których mowa w ustępie 1 dopuszcza się realizację:

- 1) funkcji mieszkalnej powyżej parteru;

- 2) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 3) dróg wewnętrznych, placów manewrowych, miejsc postojowych, wiat oraz garaży wbudowanych w obiekty;
- 4) zieleni izolacyjnej i towarzyszącej;
- 5) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 6) oświetlenie terenu, urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń pomocniczych;

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości $5,0 \div 25,0$ m od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z ulicy Ignacego Krasickiego na warunkach zarządcy drogi i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych;
- 3) architektura współczesna z zachowaniem prawidłowych relacji przestrzennych w stosunku do projektowanej zabudowy mieszkalnej na terenie 10MW;
- 4) ze względu na oddziaływanie projektowanego w niedalekim sąsiedztwie kompleksu sportów motorowych stosować rozwiązania dźwiękoszczelne przy realizacji funkcji mieszkalnej;
- 5) elewacje od strony ulicy Generała Władysława Sikorskiego należy traktować jako uprzywilejowane;
- 6) nakaz stosowania dachów płaskich;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 8) zakaz umieszczania na ścianach obiektów, od strony ulicy Generała Władysława Sikorskiego, urządzeń technicznych np. anten, klimatyzatorów, skrzynek energetycznych itp.;
- 9) dopuszcza się grodzenie terenu;
- 10) miejsca postojowe w tym parkingi i garaże dla potrzeb klientów i usług zlokalizowanych na tym terenie, w tym również dla osób niepełnosprawnych, według ustaleń zawartych w § 17 pkt. 6 niniejszej uchwały;
- 11) wysokość posadowienia parteru od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do 60 cm;
- 12) należy zapewnić dostęp do budynku osobom niepełnosprawnym;
- 13) maksymalna wysokość od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do górnej krawędzi elewacji frontowej do 12,0 m;
- 14) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorach: brązowym, zielonym, szarym lub grafitowym;
- 15) wskaźniki powierzchni zabudowy i zieleni zgodnie z § 15 pkt. 18.

5. Obowiązują ustalenia rozdziału II § 11 ust. 1, 2, rozdziału III § 14, rozdziału IV § 15, § 17 niniejszej uchwały.

§ 35. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczone na rysunku planu symbolem 12MN o powierzchni ok. 0,15 ha;
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej o łącznej powierzchni 0,26 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) 13MN o powierzchni ok. 0,09 ha,
 - b) 14MN o powierzchni ok. 0,17 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się dla terenów wymienionych w ust. 1 funkcję mieszkaniową jednorodzinną.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

- 1) usług nieuciążliwych zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych lub wbudowanych w budynki pomocnicze;
- 2) budynków gospodarczo – garażowych;
- 3) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 4) miejsc postojowych;
- 5) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;
- 6) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 7) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego dla terenów wymienionych w ust. 1, możliwa jest:

- 1) przebudowa, rozbudowa i nadbudowa obiektów;
- 2) rozbudowa i adaptacja budynków mieszkalnych na cele związane z prowadzoną nieuciążliwą działalnością gospodarczą;
- 3) prowadzenie działalności gospodarczej nieuciążliwej;
- 4) zmiana funkcji usług na inne usługi nieuciążliwe lub wprowadzenie nowych nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym;
- 5) uzupełnienie terenów nowymi budynkami i urządzeniami związanymi z funkcją podstawową.

5. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 8,0 m ÷ 10,0 m od linii rozgraniczających.

6. Obsługę komunikacyjną przewiduje się z ulicy Generała Władysława Sikorskiego i istniejącej drogi dojazdowej biegnącej od ulicy Hugo Kołłątaja do terenu PWIK, zgodnie z rysunkiem planu.

7. Powierzchnia użytkowa części gospodarczo - garażowej i usługowej nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

8. Zakazuje się na terenie, o którym mowa w ust. 1 realizacji, warsztatów obsługi technicznej pojazdów, stacji paliw płynnych i gazowych, zakładów rzemieślniczych o profilu produkcyjnym, składów hurtowych, baz przedsiębiorstw budowlanych, innych baz i zapleczy, zakładów pogrzebowych, zakaz nie dotyczy obiektów istniejących.

9. Ustala się następujące warunki zabudowy i realizacji budynków:

- 1) zabudowa winna być realizowana w formie architektonicznej, harmonijnie nawiązującej do skali istniejących budynków na sąsiednich terenach, w szczególności w zakresie zachowania kąta nachylenia połaci dachowych i ich kolorystyki;
- 2) wysokość zabudowy mieszkalnej i usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych - do 9,5 m, liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy wejściu głównym do kalenicy dachu;
- 3) wysokość zabudowy gospodarczo – garażowej do 6,0 m liczona od naturalnej powierzchni gruntu przy wejściu głównym do kalenicy dachu;
- 4) wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych - do 9,0 m do górnej krawędzi elewacji frontowej lub kalenicy;
- 5) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°; układ kalenic równoległy do osi przyległych ulic dojazdowych lub granic działki, dopuszcza się dachy płaskie;

- 6) dopuszcza się usytuowanie na granicy działki obiektów gospodarczo - garażowych o dachach płaskich lub jednospadowych; dopuszczalna różnica wysokości obiektów w granicy do 1,0 m ze spadkiem do wnętrza działki;
- 7) zakaz stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekanej;
- 8) pokrycie dachów dachówką lub blachą dachówkową, profilowaną lub powlekaną;
- 9) pokrycie w kolorze ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym, szarym lub grafitu;
- 10) kolorystyka materiałów wykończeniowych budynków mieszkalnych: tynki w jasnych tonacjach z cegły lub płytek ceramicznych i klinkierowych; dopuszcza się elementy drewniane i kamienne lub ich imitacje;
- 11) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami lub oknami połaciowymi poniżej kalenicy głównej;
- 12) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych do 90 cm powyżej poziomu przyległego terenu, dla funkcji usługowych na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych, nie wyżej niż 60 cm.

10. Zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 17 pkt.6 niniejszej uchwały

11. Wskaźniki powierzchni zabudowy i zieleni zgodnie z § 15 pkt. 18.

12. Obowiązują ustalenia rozdziału II § 12 ust. 1, 2, rozdziału IV § 15, § 17 niniejszej uchwały.

§ 36. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) 17Ea o powierzchni ok. 0,006 ha;
- 2) 17Eb o powierzchni ok. 0,018 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach wymienionych w ustępie 1, przewiduje się adaptację istniejących lub realizację nowych obiektów stacji transformatorowych.

3. Możliwa jest likwidacja istniejących stacji i wykorzystanie terenu stacji na inne cele, zgodnie z wiodącą funkcją terenu przyległego.

4. Dojazdy do urządzeń technicznych przewidziano z istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego.

5. Dopuszcza się zmianę lokalizacji stacji transformatorowych i wydzielanie nowych działek pod stacje transformatorowe w granicach wszystkich terenów objętych planem, zgodnie z przepisami szczególnymi, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

6. Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych wbudowanych w bryłę budynku.

7. Stacje transformatorowe niezbędne do obsługi poszczególnych obiektów mogą być lokalizowane w granicach wszystkich terenów wyznaczonych w planie, za zgodą zarządcy sieci, zgodnie z przepisami szczególnymi, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

Rozdział 7. USTALENIA KOŃCOWE

§ 37. W stosunku do terenu objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia uchwały Nr VI/43/03 z dnia 26 lutego 2003 r. Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Ogrodowej w Suwałkach, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego Nr 33 z dnia 1 kwietnia 2003 r. poz. 757.

§ 38. Ustala się jednorazową opłatę w związku ze wzrostem wartości nieruchomości wynikającej z opracowania planu w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 3RM, 4RM, 5RM, 6PW, 7R, 8R, 9Wa, 9Wb, 9Wc, 9Wd, 9We, 9Wf, 9Wg, 9Wh, 9Wi, 15Ea, 15Eb - stawki nie ustala się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości;
- 2) dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 1KD, 2KD, 12MN, 13MN, 14MN – 5% (słownie pięć procent);
- 3) dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 10MW, 11U/MW – 30% (słownie: trzydzieści procent).

§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

§ 40. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Suwałkach