

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Stanisława Staniszewskiego w Suwałkach

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675 i z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281 i z 2012 r. poz. 567), art. 15 ust. 2 i art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647), w związku z uchwałą nr XI/87/2011 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 21 czerwca 2011 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Stanisława Staniszewskiego w Suwałkach – Rada Miejska w Suwałkach uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk” zmienionego w pełnym zakresie uchwałą Nr XXII/238/2012 z dnia 30 maja 2012 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Stanisława Staniszewskiego w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 103,19 ha.

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

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

2. Dokumentacja planu składa się z następujących elementów niepodlegających uchwaleniu: ideogramu uzbrojenia terenu w skali 1:1000;

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

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

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

- 1) wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową jednorodzinną z usługami, usługi, zieleni izolacyjną i rekreacyjną;
- 2) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie zasad ich zagospodarowania;
- 3) określenie zasad zabudowy;

- 4) ustalenie zasad i sposobu skomunikowania terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w granicach objętych planem;
- 6) określenie zadań publicznych, w szczególności wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, komunikacji publicznej oraz wyposażenia w infrastrukturę społeczną i techniczną.

§ 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, liczbę miejsc parkingowych i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i zagospodarowywania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren strefy ochronnej od kolei, oznaczony na rysunku planu symbolem KK;
- 2) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 3) teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem CP;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 5) tereny usług publicznych oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem UO;
- 6) tereny zorganizowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej w zieleni rekreacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem U/MW/ZP;
- 7) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem MNU;
- 8) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 9) tereny zabudowy mieszkalno-pensjonatowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MP;
- 10) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, adaptowane z istniejącej zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/RM;
- 11) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem R;

- 12) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 13) tereny zieleni nie urządzonej o funkcji izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZN;
- 14) tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 15) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem E;
- 16) teren infrastruktury technicznej – kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem K.

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 wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w odrębnych przepisach.

4. Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.

5. W granicach opracowania planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

6. Wszystkie zamierzenia inwestycyjne w sąsiedztwie terenów kolejowych winny spełniać zapisy wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności rozdziału 9 ustawy o transporcie kolejowym z 28 marca 2003 r. (Dz. U. z 2007 r. Nr 16 poz. 94 tekst jednolity z późniejszymi zmianami) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2008 r. Nr 153 poz. 955).

7. Zabrania się odprowadzania wód opadowych na teren kolejowy i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy - nieprzekraczalne;
- 4) zasady wewnętrznego podziału terenów;
- 5) klasyfikacja techniczno-funkcjonalna ulic.

§ 7. Przebieg linii rozgraniczającej może być uściślony z tolerancją do 5 metrów w przypadku uzasadnionym rozwiązaniem urbanistycznym zgodnym z ideą planu.

§ 8. 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 niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Stanisława Staniszewskiego w Suwałkach wraz z rysunkiem planu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) tekście planu – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń i informacji wykonany na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;

- 5) ustaleń planu – należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 6) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym objaśnionym w legendzie rysunku i tekście planu;
- 8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) linii podziału wewnętrznego – należy przez to rozumieć linię oddzielającą działki budowlane położone w granicach jednego terenu;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy budynku przy czym nie dotyczy to takich elementów jak schody zewnętrzne, pochylnie, urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 11) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje lub przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 12) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, przeważające na danym terenie;
- 13) przeznaczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może występować w wyznaczonym obszarze w ograniczonym czasie, określonym w decyzji administracyjnej, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych i odrębnych;
- 14) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, lub usługową, których ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez tą działalność nie może wykraczać poza granice obiektu lub działki, a tym samym powodować konieczności ustanowienia stref ochronnych lub stref ograniczonego użytkowania na terenach osób trzecich, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) zabudowie pensjonatowej - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z częścią posiadającą co najmniej 7 pokoi przeznaczonych do wynajmu i z możliwością wydawania gościom całodziennych posiłków;
- 16) zabudowie rezydencjonalnej - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o powierzchni zabudowy zawartą pomiędzy 250 m² a 1000 m² i powierzchnią działki powyżej 3000 m²;
- 17) zorganizowanej działalności inwestycyjnej - należy przez to rozumieć, że na wskazanym terenie może odbywać się tylko kompleksowa realizacja zamierzenia inwestycyjnego przez jednego lub zespół inwestorów;
- 18) 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;
- 19) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu pod budynkami, do której nie wlicza się dojsć i dojazdów;
- 20) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m² oraz wodę powierzchniową na

tym terenie; do powierzchni terenu biologicznie czynnego nie wlicza się powierzchni dojeżdżalni i dojazdów;

- 21) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, za wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 22) urządzeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, urządzenie ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenie służące informacji o terenie a także ogólnodostępny automat telefoniczny;
- 23) infrastrukturze technicznej i urządzeniach sieciowych – należy przez to rozumieć urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną i ciepłą, gaz, łączność, wodę oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe;
- 24) urządzeniach służących utrzymaniu porządku – należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia i osłony wraz z zielenią izolacyjną.

2. Ustalone wskaźniki dotyczące powierzchni zabudowy i powierzchni terenu biologicznie czynnego należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę.

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji systemu komunikacyjnego:

- 1) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, należy przewidywać w granicach terenów objętych inwestycją, według poniższych wskaźników:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - b) 1,2 miejsca na jedno mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej, w tym 1 miejsce na terenie własnym inwestora, 0,2 miejsca w liniach rozgraniczających przyległych ulic,
 - c) 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni sprzedażowej lub użytkowej obiektu usługowego,
 - d) 1 miejsce postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii,
 - e) 1 miejsce postojowe na 30 uczniów przy obiektach oświatowych;
- 2) w granicach wydzielonych parkingów należy przewidzieć miejsca przeznaczone do parkowania rowerów i wyposażać je w niezbędne do tego urządzenia umożliwiające oparcie i uwiązanie ramy roweru;
- 3) parametry techniczne ulic, takie jak szerokości: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych korygowane w granicach pasa drogowego w zależności od potrzeb i zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami szczególnymi;
- 4) rozwiązania skrzyżowań ulic, określone w planie mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą dróg;
- 5) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych związanych z działalnością usługową i handlową dla potrzeb użytkowników i klientów w granicach działek, z uwzględnieniem przepisów szczególnych;
- 6) dopuszcza się wykonanie miejsc parkingowych przeznaczonych dla klientów przy zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w granicach linii rozgraniczających przyległej drogi na warunkach jej zarządcy;
- 7) wszelkie inwestycje w granicach pasa drogowego muszą być realizowane za zgodą i na warunkach zarządcy drogi zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań technicznych w zakresie komunikacji publicznej, niż określone w planie, zgodnie z przepisami szczególnymi, na warunkach zarządcy drogi.

§ 10. 1. Przy nowym podziale terenu, należy zachować szerokości działek budowlanych zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jednorodzinnej z usługami realizowanej w budynkach wolno stojących minimum 23,00 m;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jednorodzinnej z usługami realizowanej w formie zabudowy szeregowej minimum 9,00 m;
- 3) dla zabudowy usługowej minimum 60,00 m;
- 4) dla zabudowy mieszkalno-pensjonatowej minimum 45,00 m;

2. Wydzielone działki winny posiadać bezpośredni dostęp do projektowanego układu drogowego.

3. Granice nowopowstających działek należy wyznaczać prostopadle do osi przyległych dróg, w oparciu o zasady pokazane na rysunku planu.

4. Zakazuje się podziału terenów na mniejsze działki budowlane niż określone ustaleniami planu.

5. Dopuszcza się łączenie działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalno-usługową w ramach jednej własności pod zagospodarowanie przez jednego inwestora celem uzyskania korzystniejszych warunków użytkowych oraz korygowanie granic działek zgodnie z zasadami określonymi w ustępie 1 i przepisami szczególnymi.

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

- 1) warunkiem realizacji nowej zabudowy jest:
 - a) wydzielenie dróg i zapewnienie dostępu do drogi publicznej;
 - b) realizacja sieci energetycznej, wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) projektowane inwestycje należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych;
- 3) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszą się do nowych i rozbudowanych inwestycji, obiekty istniejące nie przeznaczone do rozbiórki, mogą funkcjonować i być remontowane w dotychczasowych obrysach, o ile niemożliwe jest zastosowanie linii zabudowy określonych w niniejszej uchwale;
- 4) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, urządzeń telekomunikacyjnych, urządzeń pomocniczych;
 - b) wiat śmietnikowych, obiektów małej architektury, zadaszeń;
 - c) obiektów tymczasowych, o ile ustalenia planu dopuszczają lokalizację takich obiektów na określonym terenie;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy nowych i rozbudowanych budynków ustala się zgodnie z rysunkiem planu, 10,00 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej i 5,00 m od projektowanych ulic lokalnych i dojazdowych;
- 6) przewiduje się realizację jednego obiektu mieszkalnego, na każdej wyznaczonej działce budowlanej;
- 7) dla nowej zabudowy usytuowanie kalenicy ustala się równoległe do osi otaczających dróg;
- 8) dopuszcza się usytuowanie kalenicy prostopadle do osi przylegającej drogi w przypadku uzasadnionym warunkami sąsiedniej zabudowy, pod warunkiem wykazania poprawności takiego rozwiązania w dokumentacji budowlanej i uzyskania akceptacji architekta miejskiego;

- 9) powierzchnię terenu biologicznie czynnego należy zagospodarować zielenią urządzoną niską i wysoką;
- 10) zasięg przestrzennej uciążliwości działalności związanej z lokalizacją inwestycji nie może wykraczać poza granice własnej działki;
- 11) zakazuje się realizacji wszelkich obiektów budowlanych, które kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu i urządzeń tymczasowych nie związanych z funkcją podstawową lub inną dopuszczoną w niniejszej uchwale;
- 12) zakazuje się stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekaniej;
- 13) obsługę komunikacyjną należy zapewnić z istniejących i projektowanych dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) architektura nowych obiektów winna być dostosowana do otoczenia i krajobrazu oraz spełniać wymagania niniejszej uchwały;
- 15) miejsca na odpady komunalne należy urządzić w granicach działki, z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej;
- 16) w ramach tymczasowego zagospodarowania dopuszcza się użytkowanie terenów na cele rolnicze bez prawa zabudowy i zmian w sposobie ukształtowania terenu.

Rozdział 2.

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

§ 12. 1. Południową granicę planu stanowią tereny obszaru Natura 2000: Obszar specjalnej ochrony ptaków „Puszcza Augustowska” oraz Specjalny obszar ochrony „Ostoja Augustowska”.

2. W granicach opracowania nie występują ujęcia wód podziemnych, tereny uzdrowiskowe ani obszary chronione ustanowione na podstawie przepisów o chronie przyrody.

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

- 1) zakaz realizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem elementów małej architektury oraz obiektów sezonowych związanych z plenerową formą wystawienniczą realizowaną na terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową i zieleni parkową;
- 2) zakaz realizacji obiektów usługowych o funkcji dysharmonizującej z funkcją mieszkaniową np. domów pogrzebowych;
- 3) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu;
- 4) tereny niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć pod zieleni.

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

- 1) zakaz tworzenia stałych składowisk wszelkich rodzajów odpadów;
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 3) nakaz odprowadzania ścieków socjalno - bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej;
- 4) zakaz wydobywania kopalin.

Rozdział 3.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZACHOWANIA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

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

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

3. Na wszystkich terenach w granicach planu, w przypadku odkrycia, w trakcie wykonania robót ziemnych, przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem inwestor i wykonawca robót są zobowiązani wstrzymać prace i zawiadomić o tym fakcie wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Rozdział 4.

USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

§ 16. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w otoczeniu lotniska Suwałki, w związku z powyższym na jego obszarze nie można lokalizować obiektów przewyższających powierzchnie ograniczające wysokości zabudowy wokół lotniska. Zapis ten dotyczy także inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 17. 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 ciągi komunikacyjne;
- 3) w ulicach lokalnych i dojazdowych sieć wodociągową 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.

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

- 1) jako rozwiązanie docelowe odprowadzenie ścieków sanitarnych z projektowanej i istniejącej zabudowy planuje się wyłącznie do kanalizacji miejskiej;
- 2) przepompownie ścieków należy traktować jak urządzenia liniowe, które można lokalizować na dowolnym terenie przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 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;
- 6) jako rozwiązanie tymczasowe, do momentu realizacji miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków.

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

- 1) dla potrzeb nowych terenów inwestycyjnych projektuje się kanalizację deszczową w ulicach projektowanych;
- 2) z dróg o przekroju ulicznym i placów utwardzonych, wody opadowe należy odprowadzać za pośrednictwem projektowanej kanalizacji deszczowej, do zbiornika powyrobiskowego w Sobolewie na warunkach określonych w przepisach szczególnych;
- 3) dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych z terenów utwardzonych oraz dróg do ziemi przy spełnieniu warunków określonych w przepisach szczególnych;
- 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 uniemożliwiającej 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.

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

- 1) przyjmuje się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, dopuszcza się zaopatrzenie z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) w kotłowniach indywidualnych zaleca się stosowanie źródeł ciepła nie emitujących zanieczyszczeń (energia elektryczna, słoneczna) oraz opalanych gazem lub olejem ekologicznym.

§ 21. Ustala się następujące zasady w zakresie 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.

§ 22. Ustala się następujące zasady dotyczące gospodarki odpadami:

- 1) wymóg składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów, stosownie do ich charakteru w kompostowni miejskiej na warunkach określonych przez gminę i w przepisach szczególnych;
- 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.

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

- 1) elektroenergetyczne linie napowietrzne 20kV Suwałki-Sękopól wraz z odgałęzieniem do stacji 20/0,4 kV 10-902 oraz Suwałki-X1110 (dawniej Sudowia) należy zdemontować na odcinkach kolidujących z przewidywaną w planie zabudową zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;
- 2) zdemontowane odcinki linii napowietrznych 20kV zastąpić liniami kablowymi 20kV w sposób zapewniający zachowanie pierwotnego układu pracy linii i zasilanie istniejącej stacji SN/nn napowietrznej zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;
- 3) zasilanie odbiorców w energię elektryczną odbywać się będzie nowymi liniami kablowymi nn za pośrednictwem złączy kablowo-pomiarowych; linie nn wyprowadzone będą ze stacji transformatorowych SN/nn wewnątrzowych;
- 4) wybudowane w ramach likwidacji kolizji linie kablowe SN będą prowadzone przelotowo przez projektowane stacje;
- 5) na rysunku planu ustalono lokalizację terenów pod budowę stacji transformatorowych o minimalnych wymiarach 4,00 x 3,50 m;

- 6) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nn na wszystkich obszarach w granicach planu, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej i możliwości dojazdu transportu ciężkiego;
- 7) budowa nowych linii kablowych średniego i niskiego napięcia będzie realizowana w pasach technicznych pod chodnikami lub w pasach zieleni w liniach rozgraniczających ulice lub ciągi pieszo-jezdne i piesze oraz tereny zieleni urządzonej;
- 8) dopuszcza się przeprowadzanie kabli pod jezdniami w osłonach rurowych;
- 9) 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;
- 10) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;
- 11) projektowane oświetlenie uliczne i oświetlenie 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;
- 12) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 13) wszystkie linie elektroenergetyczne należy realizować jako kablowe.

§ 24. Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:

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

§ 25. 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 budowy nowych i 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 nie wymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu;
- 8) sieci, jako inwestycje celu publicznego należy chronić przed zabudową;
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

Rozdział 5.

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 26. 1. Ustala się linie rozgraniczające teren strefy ochronnej od kolei o powierzchni w granicach opracowania ok. 3,95 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KK, wyznaczonej w pasie o szerokości 42 m od osi skrajnego toru.

2. Dopuszcza się przeznaczenie terenu 1KK na potrzeby budowy nowej infrastruktury kolejowej.

3. Zagospodarowanie strefy powinno spełniać wszystkie wymagania Ustawy o transporcie kolejowym z 28 marca 2003 r. (Dz. U. z 2007 r. Nr 16 poz. 94 teks jednolity z późniejszymi zmianami) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2008 r. Nr 153 poz. 955).

§ 27. 1. Ustala się linie rozgraniczające teren przeznaczony na poszerzenie ulicy Stanisława Staniszewskiego - drogi publicznej klasy "Z" – zbiorcza w ciągu drogi powiatowej nr 1149, o powierzchni w granicach opracowania ok. 0,82 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 2KD.

2. Dla ulicy 2KD klasy „D” ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu w odległości nie mniejszej niż 10,00 m od linii rozgraniczających ulicę;
- 2) skrzyżowania projektowanych ulic lokalnych: 3KD i 4KD z ulicą Staniszewskiego projektuje się jako zwykle.

§ 28. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pasy dróg publicznych klasy „L” – lokalne o szerokości w liniach rozgraniczających 20,00 m, oznaczone na rysunku planu symbolami: 3KD o powierzchni ok. 3,25 ha i 4KD o powierzchni ok. 1,70 ha.

2. W granicach pasów drogowych ulic lokalnych: 3KD i 4KD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnie o szerokości minimum 6,00 m;
- 2) zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 3) miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
- 4) obustronne chodniki szerokości minimum 1,50 m;
- 5) ścieżki rowerowe;
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulic 3KD i 4KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu w odległości nie mniejszej niż 5,00 m od linii rozgraniczających ulicę;
- 2) skrzyżowania z ulicą zbiorczą Stanisława Staniszewskiego i ulicami dojazdowymi projektuje się jako zwykle.

§ 29. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pasy dróg publicznych klasy „D” – dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających 15,00 m, oznaczone na rysunku planu symbolami: 5KD o powierzchni ok. 0,93 ha, 6KD o powierzchni ok. 0,22 ha, 7KD o powierzchni ok. 0,23 ha, 9KD o powierzchni ok. 0,72 ha, 10KD o powierzchni ok. 0,19 ha, 11KD o powierzchni ok. 0,96 ha, 12KD o powierzchni ok. 0,30 ha, 13KD o powierzchni ok. 0,23 ha, 14KD o powierzchni ok. 0,36 ha, 15KD o powierzchni ok. 0,29 ha, 16KD o powierzchni ok. 0,49 ha, 17KD o powierzchni ok. 0,16 ha, 18KD o powierzchni ok. 0,08 ha, 19KD o powierzchni ok. 0,43 ha, 20KD o powierzchni ok. 0,68 ha, 21KD o powierzchni ok. 0,38 ha 22KD o powierzchni ok. 0,47 ha, 23KD o powierzchni ok. 0,38 ha, 24KD o powierzchni ok. 0,47 ha 25KD o powierzchni ok. 0,37 ha, 26KD o powierzchni ok. 0,37 ha, 27KD o powierzchni ok. 0,35 ha.

2. W granicach pasów drogowych ulic dojazdowych, wymienionych w ustępie 1, należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnie o szerokości 5,50÷6,00 m;
- 2) zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 3) miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
- 4) obustronne chodniki szerokości minimum 1,50 m;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne.

3. Na zakończeniu sięgaczy: 6KD, 7KD, 10KD, 12KD, 15KD, 17KD, 18KD projektuje się place manewrowe do zawracania o szerokości w liniach rozgraniczających 25,00 x 25,00 m.

4. Dla ulic dojazdowych ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu w odległości nie mniejszej niż 5,00 m od linii rozgraniczających ulice;
- 2) wszystkie skrzyżowania z ulicami lokalnymi i dojazdowymi projektuje się jako zwykłe.

§ 30. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas publicznego ciągu pieszego o szerokości w liniach rozgraniczających 6,00 m oznaczony na rysunku planu symbolem 8CP, o powierzchni ok. 0,03 ha.

2. W granicach terenu 8CP należy zrealizować docelowo.

- 1) chodnik szerokości minimum 1,50 m;
- 2) zieleń urządzoną;
- 3) uzbrojenie techniczne.

§ 31. 1. Ustala się linie rozgraniczające terenu rolniczego oznaczonego na rysunku planu symbolem 28R o powierzchni ok. 7,29 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 28R utrzymuje się funkcję użytków rolnych z zakazem zabudowy, z zastrzeżeniem ustępu 3.

3. Teren 28R stanowi rezerwę pod budowę urządzeń i obiektów obsługujących nową przelotową stację kolejową, której jedną z alternatywnych lokalizacji przewiduje się przy granicy niniejszego planu.

4. W przypadku lokalizacji w tym rejonie nowej stacji kolejowej, cały teren 28R należy objąć planem realizacyjnym, który rozstrzygnie o szczegółach jego zagospodarowania.

§ 32. 1. Ustala linie rozgraniczające wyznaczające teren usług publicznych oświaty, o powierzchni ok. 1,74 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 29UO.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 29UO przewiduje się lokalizację szkoły podstawowej i przedszkola.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, w granicach terenu 29UO możliwa jest lokalizacja usług z zakresu oświaty, kultury lub ochrony zdrowia np. żłobek uzupełniających funkcję podstawową terenu.

4. Dopuszcza się realizację obiektów oświatowych w systemie niepublicznym bez prawa zmiany funkcji terenu i zmiany funkcji wybudowanych obiektów na inne niż ustalone planem.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obsługę komunikacyjną przewiduje się z projektowanej ulicy lokalnej 3KD;
- 2) miejsca postojowe w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników, zgodnie z ustaleniami § 8 niniejszej uchwały, należy zrealizować w granicach terenu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do terenu objętego jednym pozwoleniem na budowę do 30%;
- 5) obiekt należy wyposażyć w terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne, niezabudowane i nieutwardzone części terenu należy zagospodarować zielenią niską i wysoką;
- 6) wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnego minimum 25%;
- 7) wysokość zabudowy od średniego poziomu terenu przed wejściem do budynku do górnej krawędzi elewacji frontowej ustala się do 12,00; w przypadku zastosowania dachu wysokiego obowiązuje maksymalne pochylenie połaci do 45° i wysokość do kalenicy nie może przekroczyć 16,00 m;
- 8) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych konstrukcji i materiałów.

§ 33. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren projektowanej zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 30U o powierzchni ok. 0,99 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 30U przewiduje się lokalizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedażowej do 2000 m².

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, możliwa jest lokalizacja innych usług podstawowych dla mieszkańców projektowanego osiedla.

4. Obsługę komunikacyjną przewiduje się z projektowanej ulicy lokalnej 3KD.

5. Zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych, naruszających ustaloną w planie zasadę obsługi komunikacyjnej działek budowlanych i minimalną szerokość działki przeznaczonej pod zabudowę usługową.

6. Zakazuje się realizacji funkcji mieszkaniowej.

7. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do terenu objętego jednym pozwoleniem na budowę do 30%;
- 2) wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnego minimum 15%;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) gabaryty projektowanych obiektów powinny wynikać z kompozycji przestrzennej zaprojektowanej dla całego zespołu realizowanego w granicach terenu wyznaczonego planem, obowiązuje ograniczenie wysokości do 12,00 m.
- 5) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych konstrukcji i materiałów.

§ 34. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren istniejącej zabudowy zagrodowej adaptowanej w planie z przekształceniem na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o powierzchni ok. 0,60 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 31MN/MR.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 31MN/MR przewiduje funkcjonowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego w granicach terenu 31MN/MR możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych wbudowanych w obiekty mieszkalne lub z wykorzystaniem adaptowanych istniejących budynków gospodarczych.

4. Dopuszcza się przebudowy i remonty budynków istniejących w celu poprawy stanu technicznego i estetyki, bez prawa rozbudowy budynków gospodarczych.

5. Zakazuje się dokonywania wtórnych podziałów nieruchomości nie ustalonych niniejszym planem.

6. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 10,00 m od linii rozgraniczających ulicy zbiorczej Stanisława Staniszewskiego i 5,00 m od linii rozgraniczających ulic lokalnej 3KD i dojazdowej 5KD;
- 2) ogrodzenia o wysokości do 1,8 m, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupków;
- 3) nakazuje się wydzielenie w granicach działek miejsc z dostępem do drogi, przeznaczonych na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 4) docelowo obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KD i 5KD, czasowo dopuszcza się funkcjonowanie istniejących wjazdów z ulicy zbiorczej Stanisława Staniszewskiego;
- 5) adaptuje się istniejące rozwiązania przestrzenne i architektoniczne;
- 6) w przypadku rozbudowy obiektów mieszkalnych obowiązują standardy i zasady określone dla sąsiednich działek zabudowy mieszkalno- usługowej;
- 7) zakazuje się realizacji obiektów inwentarskich.

§ 35. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami: 32MNU o powierzchni ok. 0,50 ha, 40MNU, o powierzchni ok. 0,40 ha, 41MNU o powierzchni ok. 0,56 ha, 46MNU o powierzchni ok. 0,67 ha, 47MNU o powierzchni ok. 0,65 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów wymienionych w ustępie 1 przewiduje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami handlowymi, wbudowanymi w partery budynków.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja innych usług nieuciążliwych wbudowanych w obiekty mieszkalne, w tym gastronomicznych.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przy podziale terenu na działki budowlane, należy zachować zasady ustalone w § 9 niniejszej uchwały i określone na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 5,00 m od linii rozgraniczających otaczających ulic lokalnych i dojazdowych;
- 3) powierzchnia zabudowy na wydzielonej działce budowlanej o funkcji mieszkalno-usługowej nie może być większa niż 350 m² dla budynku mieszkalnego, powierzchnia terenu biologicznie czynnego powinna zajmować nie mniej niż 30% powierzchni działki;
- 4) na wydzielonych działkach budowlanych, zakazuje się realizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych;
- 5) ogrodzenia o maksymalnej wysokości do 1,80 m, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupków;

- 6) nakazuje się wydzielenie w granicach działek miejsc z dostępem do drogi, przeznaczonych na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 7) obsługę komunikacyjną terenów przewiduje się z projektowanych ulic lokalnych i dojazdowych.

5. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na dwie kondygnacje, łącznie z użytkowym poddaszem i nie wyżej niż 10,00 m do kalenicy;
- 2) poziom posadowienia parterów części usługowej budynków do wysokości 0,30 m. od poziomu przyległego terenu powinien umożliwiać dostęp bez potrzeby stosowania schodów; dopuszcza się posadowienie budynku do wysokości 0,50 m przy zastosowaniu pochylni, w przypadkach uzasadnionych ukształtowaniem terenu;
- 3) poziom posadowienia parterów części mieszkalnej budynków do 0,50 m powyżej poziomu przyległego terenu;
- 4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia od 35° do 45°;
- 5) pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach czerwieni lub brązów;
- 6) układ głównej kalenicy równoległy do osi przyległej drogi.

§ 36. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 33MN o powierzchni ok. 0,37 ha, 34MN o powierzchni ok. 0,40 ha, 35MN o powierzchni ok. 1,04 ha, 36MN o powierzchni ok. 1,00 ha, 37MN o powierzchni ok. 1,00 ha, 38MN o powierzchni ok. 1,12 ha, 39MN o powierzchni ok. 1,01 ha, 42MN o powierzchni 1,78 ha, 43MN, o powierzchni ok. 0,89 ha, 44MN o powierzchni ok. 0,72 ha, 45MN o powierzchni ok. 0,29 ha, 48MN o powierzchni ok. 0,36 ha, 49MN o powierzchni ok. 1,43 ha, 50MN o powierzchni ok. 0,87 ha, 57MN o powierzchni ok. 0,74 ha, 58MN o powierzchni ok. 0,94 ha, 59MN o powierzchni ok. 0,45 ha, 60MN o powierzchni ok. 1,10 ha, 61MN o powierzchni ok. 1,09 ha, 62MN o powierzchni ok. 1,25 ha, 63MN o powierzchni ok. 1,25 ha, 67MN o powierzchni ok. 1,03 ha, 68MN o powierzchni ok. 1,10 ha, 69MN o powierzchni ok. 1,93 ha, 70MN o powierzchni ok. 2,94 ha, 73MN o powierzchni ok. 2,09 ha, 74MN o powierzchni ok. 2,10 ha, 75MN o powierzchni ok. 1,39 ha, 76MN o powierzchni ok. 2,01 ha, 77MN o powierzchni ok. 2,02 ha, 78MN o powierzchni ok. 1,96 ha, 79MN o powierzchni ok. 1,25 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów wymienionych w ustępie 1 przewiduje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych wbudowanych w obiekty mieszkalne, z wyłączeniem usług handlowych o profilu spożywczym i gastronomicznych, z uwzględnieniem ustaleń ust. 4 oraz z wyłączeniem innych usług generujących na ulicach dojazdowych znaczny wzrost obciążenia ruchem; możliwe jest wykonywanie nieuciążliwych usług świadczonych przez mieszkańców, typu, usługi projektowe, krawieckie, rękodzieło itp.

4. Możliwe jest, w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, świadczenie usług gastronomicznych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej graniczących bezpośrednio z terenami zieleni urządzonej: 56ZP, 64ZP i 66ZP.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przy podziale terenu na działki budowlane, należy zachować zasady ustalone w § 9 niniejszej uchwały i określone na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 5,00 m od linii rozgraniczających otaczających ulic lokalnych i dojazdowych;

- 3) powierzchnia zabudowy, na każdej wydzielonej działce budowlanej nie może być większa niż 250 m²,
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego powinna zajmować nie mniej niż 50% powierzchni działki;
- 5) na wydzielonych działkach budowlanych, zakazuje się realizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych;
- 6) dopuszcza się zlokalizowanie altany ogrodowej lub wiaty o powierzchni zabudowy do 25 m² w obrębie jednej działki budowlanej;
- 7) ogrodzenia o maksymalnej wysokości do 1,8 m, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupków;
- 8) nakazuje się wydzielenie w granicach działek miejsc z dostępem do drogi, przeznaczonych na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 9) obsługę komunikacyjną terenów przewiduje się z projektowanych ulic lokalnych i dojazdowych.

6. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy mieszkalnej lub mieszkalno-usługowej ustala się na dwie kondygnacje, łącznie z użytkowym poddaszem i nie wyżej niż 9,00 m do kalenicy;
- 2) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych do 0,90 m powyżej poziomu przyległego terenu;
- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia od 35° do 45°;
- 4) pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach czerwieni lub brązów;
- 5) układ głównej kalenicy równoległy do osi przyległej drogi.

§ 37. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren projektowanej zorganizowanej zabudowy usługowo-mieszkaniowej w zieleni rekreacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 65U/MW/ZP o powierzchni ok. 4,05 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu wymienionego w ustępie 1 przewiduje się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z nakazem realizacji usług wzdłuż ciągu pieszego na kierunku wschód zachód, w parterach budynków.

3. Dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej z nakazem realizacji usług wzdłuż ciągu pieszego na kierunku wschód zachód, w parterach budynków.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja usług lub usług publicznych.

5. Obsługę komunikacyjną przewiduje się z projektowanych ulic lokalnych 3KD i 4KD oraz za pośrednictwem wewnętrznego układu komunikacyjnego; na rysunku planu wskazano miejsca włączenia do ulic układu lokalnego.

6. Nakazuje się realizację zabudowy w formie zorganizowanej, na podstawie zatwierdzonego projektu zagospodarowania terenu obejmującego minimum teren 65U/MW/ZP-a lub teren 65U/MW/ZP-b.

7. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 5,00 m od linii rozgraniczających otaczających ulic lokalnych i dojazdowych;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego powinna zajmować nie mniej niż 30% terenu inwestycji objętej pozwoleniem na budowę;

- 3) zakazuje się realizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych;
- 4) ogrodzenia o maksymalnej wysokości do 1,8 m, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupków;

8. Ustala się następujące warunki zabudowy:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy mieszkalnej lub mieszkalno-usługowej liczoną od poziomu przyległego terenu przy wejściu głównym do kalenicy ustala się na 12,00 m;
- 2) poziom posadowienia parterów części usługowej budynków do wysokości 0,30 m od poziomu przyległego terenu, który powinien umożliwić dostęp bez potrzeby stosowania schodów; dopuszcza się posadowienie budynku do wysokości 0,50 m przy zastosowaniu pochylni, w przypadkach uzasadnionych ukształtowaniem terenu;
- 3) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych do 0,90 m powyżej poziomu przyległego terenu;
- 4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia od 35° do 45°;
- 5) pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach czerwieni lub brązów;
- 6) układ głównej kalenicy równoległy do osi przyległej drogi.

§ 38. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren projektowanej zorganizowanej zabudowy usługowo-mieszkaniowej, wraz z ciągiem usługowo-handlowym i zielenią parkową oznaczony na rysunku planu symbolem 71U/MW/ZP o powierzchni ok. 1,52 ha

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, w granicach terenu wymienionego w ustępie 1, przeznaczonego pod realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z nakazem realizacji usług wzdłuż ciągu pieszego na kierunku wschód zachód, w parterach budynków.

3. Dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy szeregowej z usługami w parterach rozmieszczonymi wzdłuż projektowanego ciągu pieszego na kierunku wschód –zachód.

4. Nakazuje się realizację zabudowy w formie zorganizowanej, na podstawie zatwierdzonego projektu zagospodarowania terenu obejmującego cały teren 71U/ZP/M

5. Ustala się następujące zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 5,00 m od linii rozgraniczających otaczających ulic lokalnych i dojazdowych;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego powinna zajmować nie mniej niż 30% terenu 71U/ZP/M;
- 3) zakazuje się realizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych;

6. Ustala się następujące warunki zabudowy:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy mieszkalnej lub mieszkalno-usługowej liczoną od poziomu przyległego terenu przy wejściu głównym do kalenicy ustala się na 12,00 m;
- 2) poziom posadowienia parterów, części usługowej budynków do wysokości 0,30 m. od poziomu przyległego terenu, powinien umożliwić dostęp bez potrzeby stosowania schodów; dopuszcza się posadowienie budynku do wysokości 0,50 m przy zastosowaniu pochylni, w przypadkach uzasadnionych ukształtowaniem terenu;
- 3) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych do 0,90 m powyżej poziomu przyległego terenu;
- 4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia od 35° do 45°;
- 5) pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach czerwieni lub brązów;

6) układ głównej kalenicy równoległy do osi przyległej drogi.

§ 39. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren projektowanej zorganizowanej zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 72U/ZP o powierzchni ok. 1,94 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, w granicach terenu wymienionych w ustępie 1, przewiduje się funkcję sakralną.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja innych usług skierowanych do mieszkańców osiedla, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej powyżej parteru.

4. W części północnej terenu w trójkącie ograniczonym ulicami 18KD, 19KD, terenem zieleni izolacyjnej 81ZN i terenem przeznaczonym pod zabudowę należy zrealizować zespół parkingowy z zielenią towarzyszącą.

5. Nakazuje się realizację zabudowy w formie zorganizowanej, na podstawie zatwierdzonego projektu zagospodarowania terenu obejmującego cały teren 72U/ZP.

6. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 5,00 m od linii rozgraniczających otaczających ulic lokalnych i dojazdowych;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego powinna zajmować nie mniej niż 30% terenu 72U/ZP;
- 3) zakazuje się realizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych;
- 4) ustala się wysokość zabudowy do 10 m dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej i do 30 m dla zabudowy sakralnej;
- 5) obiekt sakralny należy lokalizować na osi ciągu pieszego;

§ 40. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny projektowanej zabudowy pensjonatowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 51MP, o powierzchni ok. 1,25 ha, 80MP, o powierzchni ok. 3,37 ha

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów wymienionych w ustępie 1 przewiduje się realizację zabudowy mieszkaniowo-pensjonatowej wolno stojącej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych uzupełniających profil świadczonych usług pensjonatowych takich jak: gastronomia, ochrona zdrowia, SPA .

4. Dopuszcza się zamiennie realizację funkcji mieszkaniowej rezydencjonalnej.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przy podziale terenu na działki budowlane, należy zachować zasady ustalone w § 9 niniejszej uchwały i określone na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 5,00 m od linii rozgraniczających otaczających ulic dojazdowych;
- 3) powierzchnia zabudowy na wydzielonej działce budowlanej nie może być większa niż 1000 m²
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego powinna zajmować nie mniej niż 50% powierzchni działki;
- 5) dopuszcza się budowę jednego parterowego budynku gospodarczo-garażowego służącego wyłącznie do obsługi głównej funkcji terenu, o powierzchni zabudowy nie większej od powierzchni zabudowy budynku mieszkalno-pensjonatowego;
- 6) dopuszcza się zlokalizowanie do czterech obiektów w części ogrodowej terenu typu altana, scena o powierzchni zabudowy do 40 m² każda w obrębie jednej działki budowlanej;

- 7) ogrodzenia o maksymalnej wysokości do 1,8 m, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupków;
- 8) nakazuje się wydzielenie w granicach działek miejsc z dostępem do drogi, przeznaczonych na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 9) obsługę komunikacyjną terenów przewiduje się z projektowanych ulic dojazdowych 11KD i 24KD.

6. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy mierzoną od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy ustala się na 10,00 m;
- 2) poziom posadowienia parterów budynków do 0,90 m powyżej poziomu przyległego terenu;
- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia od 35° do 45°;
- 4) pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach czerwieni lub brązów;
- 5) układ głównej kalenicy równoległy do osi przyległej drogi.

§ 41. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny projektowanej zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 56ZP o powierzchni ok. 1,97 ha, 64ZP o powierzchni ok. 1,66 ha, 66ZP o powierzchni ok. 1,77 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów wymienionych w ustępie 1 ustala się tereny parkowe, przeznaczone do wypoczynku i rekreacji mieszkańców.

3. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego tereny te pełnić powinny funkcję komunikacji pieszej i rowerowej oraz przestrzeni integrującej mieszkańców wokół terenów wypoczynkowych i projektowanych na jej obrzeżach usług.

4. W granicach terenów wymienionych w ustępie 1 należy zrealizować docelowo: chodniki i ścieżkę rowerową łączącą tereny południowe i północne osiedla, boiska, place zabaw, miejsca wypoczynku w zieleni, oświetlenie terenu, obiekty małej architektury.

5. Dopuszcza się organizowanie w granicach terenów wymienionych w ustępie 1 wystaw plenerowych oraz ogródków gastronomicznych, posiadających zaplecze kuchenne w granicach sąsiednich działek w zabudowie mieszkaniowej.

§ 42. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zieleni nieurządzonej o funkcji izolacyjnej od terenów kolejowych, oznaczone na rysunku planu symbolem 81ZN o powierzchni ok. 11,16 ha.

2. Na terenach wymienionych w ustępie 1 dopuszcza się czasowo utrzymanie użytkowania rolniczego.

3. Obowiązuje zakaz zabudowy.

4. Docelowo w zagospodarowaniu terenu powinna dominować zieleń wysoka spełniająca funkcję ekranu akustycznego od linii kolejowej.

§ 43. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zieleni nieurządzonej o funkcji krajobrazowej i ekologicznej oraz izolacyjnej od terenów leśnych, oznaczony na rysunku planu symbolem 55ZN o powierzchni ok. 2,24 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach wymienionych w ustępie 1 przewiduje się utrzymanie terenów otwartych zagospodarowanych zielenią.

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

4. Zakazuje się zabudowy i grodzenia terenów.

5. Zakazuje się wykonywania prac ziemnych, naruszających naturalne ukształtowanie terenu.

§ 44. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny leśne pozostające w dotychczasowym użytkowaniu oznaczone na rysunku planu symbolami: 52ZL o powierzchni ok. 0,49 ha, 53ZL o powierzchni ok. 0,11 ha i 54ZL o powierzchni ok. 0,27 ha.

2. Na terenach leśnych obowiązuje bezwzględny zakaz zabudowy.

§ 45. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren infrastruktury technicznej kanalizacji o powierzchni ok. 0,01 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 91K.

§ 46. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny urządzeń elektroenergetycznych o powierzchni ok. 0,01 ha każdy, oznaczonych na rysunku planu symbolem E.

2. Dopuszcza się wydzielenie nowych terenów pod projektowane stacje transformatorowe w granicach wszystkich terenów objętych planem, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

3. Dopuszcza się zmiany lokalizacji stacji transformatorowych na warunkach zarządcy sieci i przy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej.

Rozdział 6.

USTALENIA KOŃCOWE

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

§ 48. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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