

**UCHWAŁA NR LII/586/2014  
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia 24 września 2014 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Różanej  
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, poz. 645 i poz. 1318; z 2014 r. poz. 379 i poz. 1072) 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 i poz. 1445; z 2013 r., poz. 21, poz. 405, poz. 1238 i poz. 1446; z 2014 r. poz. 379 i poz. 768) w związku z Uchwałą nr XXXI/333/2013 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 stycznia 2013 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Różanej w Suwałkach – Rada Miejska w Suwałkach uchwała, co następuje:

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

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 24,70 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:

- 1) ideogramu uzbrojenia terenu w skali 1:1000;
- 2) opracowania ekofizjograficznego;
- 3) prognozy skutków oddziaływania planu na środowisko przyrodnicze;
- 4) 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 i usługową;
- 2) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy;
- 3) ustalenie zasad i sposobu skomunikowania terenów wyznaczonych w planie;
- 4) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych;
- 5) uwzględnienie zadań publicznych, w szczególności wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i komunikacji publicznej.

**§ 4. 1.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
- 4) tereny upraw rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 5) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem KP;
- 6) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 8) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem E.

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 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 m<sup>2</sup>.

6. W granicach opracowania planu nie przewiduje się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

**§ 5.** 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.

**§ 6. 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 Różanej 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 wysunięty element rzutu budynku;
- 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;
- 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 wywołwana 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) 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;
- 16) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami i wiatami (do powierzchni zabudowy nie wlicza się dojsć i dojazdów);
- 17) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup> oraz wodę powierzchniową na tym terenie; do powierzchni terenu biologicznie czynnego nie wlicza się powierzchni dojsć i dojazdów;
- 18) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, za wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 19) 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;
- 20) 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;
- 21) 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 biologicznie czynnej należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę.

**§ 7. 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) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej,
  - b) 1 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - c) 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego,

- d) 1 miejsce postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii,
  - e) 1 miejsce postojowe na 10 osób zatrudnionych w usługach,
  - f) w granicach wydzielonych parkingów należy przewidzieć miejsca przeznaczone do parkowania rowerów i wyposażać je w urządzenia służące do oparcia i zabezpieczenia rowerów przed kradzieżą;
- 2) 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;
  - 3) rozwiązania skrzyżowań ulic, określone w planie mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą dróg;
  - 4) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych związanych z działalnością usługową, handlową i produkcyjną dla potrzeb użytkowników i klientów w granicach działek, z uwzględnieniem przepisów szczególnych;
  - 5) 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.

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

**§ 8. 1.** Przy nowym podziale terenu, należy zachować szerokości i wielkości działek budowlanych, o ile nie wynika to z ustaleń szczegółowych, zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej szerokość frontu działki powinna wynosić minimum 20,00 m;
- 2) dla zabudowy usługowej szerokość frontu działki powinna wynosić minimum 40,00 m;
- 3) minimalna wielkość działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 600 m<sup>2</sup>;
- 4) minimalna wielkość działek budowlanych pod budowę obiektów usługowych – 1500 m<sup>2</sup>.

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

3. Granice nowopowstających działek zabudowy mieszkaniowej należy wyznaczać zgodnie z zasadą pokazaną na rysunku planu, równoległe do istniejących podziałów geodezyjnych.

4. Zakazuje się podziału terenów na mniejsze działki budowlane niż określone ustaleniami planu, za wyjątkiem sytuacji dotyczących wydzielenia działek na uzupełnienie istniejących działek budowlanych.

5. 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 ustępie 1 i przepisami szczególnymi.

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

- 1) projektowane inwestycje należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych;
- 2) ustalone na rysunku planu linie zabudowy odnoszą się do nowych i rozbudowanych inwestycji, obiekty istniejące mogą funkcjonować i być remontowane w dotychczasowych obrysach, bez prawa ich nadbudowy i rozbudowy poza ustalone w planie linie zabudowy;
- 3) ustalone na rysunku planu linie zabudowy nie dotyczą:

- a) dociepleń budynków istniejących;
  - b) urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, urządzeń telekomunikacyjnych, urządzeń pomocniczych;
  - c) zadaszeń, w tym zadaszeń na słupach o wysięgu maksymalnie do 2,0 m;
  - d) elementów zewnętrznych budynków takich jak: tarasy, balkony, gzymsy, schody wyrównawcze, pochylnie, podesty, okapy, żaluzje zewnętrzne;
  - e) wolno stojących portierni, obiektów małej architektury;
  - f) obiektów tymczasowych, o ile ustalenia planu dopuszczają lokalizację takich obiektów na określonym terenie;
- 4) linie zabudowy dla nowych i rozbudowywanych budynków należy ustalać zgodnie z rysunkiem planu;
  - 5) przewiduje się realizację jednego obiektu mieszkalnego, na wyznaczonej działce budowlanej;
  - 6) budynki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej należy sytuować równoległe do granic pomiędzy działkami;
  - 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego należy zagospodarować zielenią urządzoną niską i wysoką;
  - 8) zasięg przestrzennej uciążliwości działalności związanej z lokalizacją inwestycji nie może wykraczać poza granice działki;
  - 9) zakazuje się sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu, o ile z ustaleń niniejszego planu nie wynika inaczej;
  - 10) zakazuje się stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekanej;
  - 11) architektura nowych obiektów winna być dostosowana do otoczenia i krajobrazu.

## **Rozdział 2.**

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

**§ 10.** W granicach opracowania planu nie występują strefy ochronne od ujęcia wód podziemnych, tereny uzdrowiskowe ani obszary chronione ustanowione na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

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

- 1) zakaz realizacji obiektów tymczasowych; za wyjątkiem elementów małej architektury oraz obiektów sezonowych związanych z prowadzeniem działalności usługowej i handlowej;
- 2) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu;
- 3) tereny niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć pod zieleń.

**§ 12.** 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**

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

2. W granicach planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków czy też gminnej lub wojewódzkiej ewidencji zabytków.

3. Na wszystkich terenach w granicach planu, w przypadku odkrycia, w trakcie wykonania jakichkolwiek 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**

**§ 14.** Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych i przeciwpożarowych należy realizować z miejskich sieci wodociągowych;
- 2) do budowy przewodów rozdzielczych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
- 3) w ulicy lokalnej sieć wodociągową wyposażać w hydranty uliczne spełniające wymagania według przepisów szczególnych;
- 4) zakazuje się realizacji indywidualnych ujęć wód podziemnych (studni kopanych i wierconych) na potrzeby socjalno-bytowe, za wyjątkiem studni do celów gospodarczych (np. podlewania ogrodu przydomowego itp.).

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

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych z projektowanej i istniejącej zabudowy planuje się 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, poza jezdniami.

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

- 1) dla potrzeb nowych terenów inwestycyjnych projektuje się kanalizację deszczową w ulicy 1KD;
- 2) z dróg o przekroju ulicznym i placów utwardzonych wody opadowe należy odprowadzać do istniejącej lub projektowanej kanalizacji deszczowej;
- 3) dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych z dróg i parkingów do ziemi, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach szczególnych;
- 4) kanały i przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, a tym samym uniemożliwiającej oddziaływanie na wody gruntowe;
- 5) jakość ścieków odprowadzanych do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych;
- 6) dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych z terenów utwardzonych oraz dróg do ziemi przy spełnieniu warunków określonych w przepisach szczególnych.

**§ 17.** 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 miejską sieć cieplną dla istniejącej zabudowy;

- 2) jako rozwiązanie podstawowe dla terenów MW i U przyjmuje się dla nowej zabudowy zaopatrzenie z miejskiej sieci ciepłowniczej, lub z sieci gazowej po doprowadzeniu gazu do miasta, dopuszcza się również nieemisyjne źródła ciepła jak pompy ciepła, kolektory słoneczne itp.;
- 3) dla nowej zabudowy na terenach MN przyjmuje się jako rozwiązanie podstawowe zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, dopuszcza się zaopatrzenie z sieci miejskiej;
- 4) dla nowej zabudowy na terenach U, dopuszcza się realizację indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 5) w kotłowniach indywidualnych zaleca się stosowanie źródeł ciepła nie emitujących zanieczyszczeń (energia elektryczna, słoneczna) lub źródła ciepła opalane drewnem (lub innymi paliwami odnawialnymi), olejem ekologicznym, gazem (po doprowadzeniu gazu przewodowego);
- 6) zakazuje się instalowania naziemnych zbiorników z gazem.

**§ 18.** Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się docelowo z 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 scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

**§ 19.** Ustala się następujące zasady dotyczące gospodarki odpadami:

- 1) wszystkie odpady komunalne z terenu odbierane będą w sposób zorganizowany przez miasto Suwałki;
- 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.

**§ 20.** Ustala się następujące zasady zasilania w energię elektryczną:

- 1) zasilanie istniejących odbiorców w energię elektryczną będzie odbywać się za pośrednictwem istniejących linii w oparciu o istniejące i projektowane stacje transformatorowe;
- 2) zasilanie nowych 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 wewnętrznych;
- 3) w granicach terenów wyznaczonych w planie dopuszcza się możliwość wydzielenia innych, niż wskazane na rysunku planu, działek pod stacje transformatorowe;
- 4) nowe stacje transformatorowe winny być realizowane zgodnie z potrzebami inwestora w ramach działki inwestora z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej;
- 5) 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 terenu;

- 6) wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania;
- 7) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;
- 8) 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;
- 9) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 10) budowa nowych linii kablowych średniego i niskiego napięcia będzie realizowana w pasach technicznych pod chodnikami lub w pasach zieleni w liniach rozgraniczających ulic lub ciągów pieszo-jezdnych; dopuszcza się prowadzenie kabli pod jezdniami w osłonach rurowych;
- 11) trasy adaptowanych w planie istniejących urządzeń elektrycznych mogą ulec zmianie w wyniku ich modernizacji;
- 12) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci.

**§ 21.** 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.

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

- 1) realizacje sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;
- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci;
- 4) sieci infrastruktury technicznej, o ile nie wynika to z warunków technicznych, powinny być projektowane i prowadzone poza jezdniami ulic;
- 5) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należytych 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**

**§ 23.** 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Różanej, wyznaczające pas drogi publicznej klasy "L" – lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających od 12,0 do 15,0 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD, o powierzchni ok. 1,06 ha.

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

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 1KD ustala się następujące parametry:

- 1) linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą Klonową typu rondo, pozostałe skrzyżowania projektuje się jako zwykłe.

**§ 24.** 1. Ustala się linie rozgraniczające teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem 2KP, o powierzchni ok. 0,09 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego parkin przeznaczony jest do obsługi lokali handlowo-usługowych zlokalizowanych w parterach budynków mieszkalnych na terenie 4MW.

3. W granicach terenu 2KP adaptuje się istniejące:

- 1) jezdnie;
- 2) miejsca postojowe;
- 3) chodniki ;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury, zieleni oraz uzbrojenie techniczne.

**§ 25.** 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas gruntowej drogi wewnętrznej, o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m, oznaczony na rysunku planu symbolem 3KDW, o powierzchni ok. 0,45 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego droga pełnić będzie funkcję dojazdu do przyległych pól, z wyłączeniem obsługi projektowanej w planie zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

3. Dopuszcza się wykorzystanie terenu 3KDW na cele ciągu pieszo-rowerowego.

**§ 26.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 4MW, o powierzchni ok. 1,60 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 4MW przewiduje się funkcję mieszkaniową wielorodzinną.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, możliwa jest lokalizacja funkcji usługowych w parterach budynków mieszkalnych od strony ulicy Klonowej.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy do 30%;
- 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego powinna zajmować nie mniej niż 25%;
- 4) obsługę komunikacyjną terenu 4MW przewiduje się z ulic Klonowej i Różanej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD poprzez projektowane rondo poza granicami planu;
- 5) miejsca postojowe w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników, zgodnie z ustaleniami § 7 niniejszej uchwały, należy zrealizować w granicach terenu 4MW, jako naziemne i pod budynkami.

5. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy od średniego poziomu terenu przed wejściem do budynku do górnej krawędzi elewacji frontowej ustala się na 17,50 m;
- 2) dachy płaskie;
- 3) wszystkie budynki w granicach terenu 4MW powinny być spójne pod względem form architektonicznych i zastosowanych materiałów elewacyjnych, tworząc jednolity kompleks zabudowy.

§ 27. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 5U, o powierzchni ok. 0,51 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 5U ustala się funkcję usługową, w tym handlową o powierzchni sprzedażowej do 1200 m<sup>2</sup> oraz inne funkcje z zakresu usług dla ludności, których uciążliwość nie wykracza poza granice nieruchomości, na których są lokalizowane.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja funkcji mieszkaniowej do 30% powierzchni użytkowej budynku usługowego.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy do 30%;
- 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego powinna zajmować nie mniej niż 30%;
- 4) obsługę komunikacyjną terenu 5U przewiduje się z ulicy Różanej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD;
- 5) miejsca postojowe w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników, zgodnie z ustaleniami § 7 niniejszej uchwały, należy zrealizować w granicach terenu 5U.

5. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy ustala się do trzech kondygnacji, nie wyżej niż 9,00 m od średniego poziomu terenu przed wejściem do budynku do górnej krawędzi elewacji frontowej;
- 2) dachy płaskie.

§ 28. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem 6MN, o powierzchni ok. 1,93 ha.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przy nowym podziale terenu na działki budowlane, należy zachować zasady ustalone w § 8 niniejszej uchwały i określone na rysunku planu;
- 2) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) powierzchnia zabudowy poszczególnych budynków mieszkalnych nie może być większa niż 250 m<sup>2</sup>;
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego powinna zajmować nie mniej niż 40% powierzchni działki;
- 5) na wydzielonych działkach budowlanych, zakazuje się realizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych;
- 6) ogrodzenia o maksymalnej wysokości do 1,8 m, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupków;
- 7) nakazuje się wydzielenie w granicach działek miejsc z dostępem do drogi, przeznaczonych na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 8) obsługę komunikacyjną terenów przewiduje się z ulicy Różanej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD.

3. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na dwie kondygnacje, łącznie z użytkowym poddaszem i nie wyżej niż 9,0 m do kalenicy;
- 2) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych do 0,5 m powyżej poziomu przyległego terenu;
- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 35° do 45°;
- 4) pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze brązowym, grafitowym lub czerwonym;
- 5) układ kalenicy równoległy lub prostopadły do linii podziału wewnętrznego, pokazanych na rysunku planu.

**§ 29.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 7U, o powierzchni ok. 1,24 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 7U ustala się funkcję usługową, w tym handlową o powierzchni sprzedażowej do 2000 m<sup>2</sup> oraz inne z zakresu usług dla ludności, których uciążliwość nie wykracza poza granice nieruchomości, na których są lokalizowane.

3. W granicach terenu 7U zakazuje się realizacji funkcji mieszkaniowej.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni terenu;
- 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego powinna zajmować nie mniej niż 25% powierzchni terenu;
- 4) obsługę komunikacyjną terenu 7U przewiduje się z ulicy Różanej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD.
- 5) miejsca postojowe w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników, zgodnie z ustaleniami § 7 niniejszej uchwały należy zrealizować na terenie własnym.

5. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy nie wyżej niż 25,0 m do górnej krawędzi elewacji frontowej;
- 2) poziom posadowienia parteru przed głównym wejściem do budynku powinien zapewniać swobodny dostęp osobom niepełnosprawnym;
- 3) architektura współczesna wynikająca z funkcji obiektu i zastosowanych materiałów;
- 4) ze względu na ekspozycję terenu i jego położenie w narożniku ulic Różanej, Połnocnej i Armii Krajowej, szczególnie starannego opracowania wymagają elewacje.

**§ 30.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami: 8R o powierzchni ok. 11,96 ha i 9R o powierzchni ok. 5,93 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów 8R i 9R przewiduje się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego w granicach terenu 9R przewiduje się możliwość realizacji terenowych urządzeń rekreacyjnych i wypoczynkowych oraz małej architektury, w tym wiat i altan o powierzchni do 25 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy, pod warunkiem wkomponowania ich w zespoły zieleni.

4. Dopuszcza się zadrzewienie terenów.

5. Zakazuje się budowy obiektów kubaturowych.

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

**§ 31.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren urządzeń elektroenergetycznych o powierzchni ok. 0,01 ha, oznaczonym na rysunku planu symbolem E.

1. Dopuszcza się wydzielenie terenów istniejących i projektowanych stacji transformatorowych w granicach wszystkich terenów objętych planem, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

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

## **Rozdział 6. USTALENIA KOŃCOWE**

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

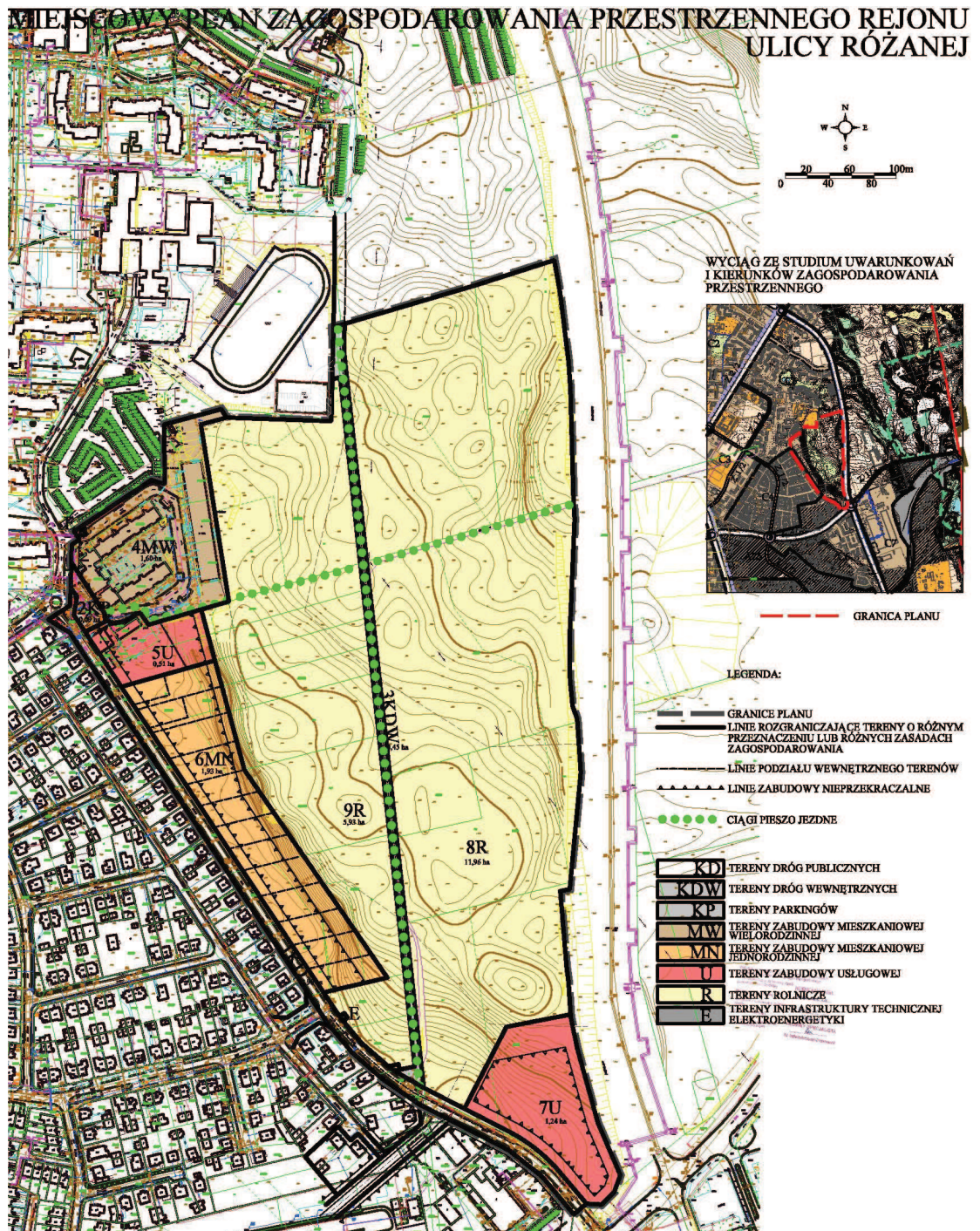
**§ 33.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Suwałkach

**Andrzej Paweł Chuchnowski**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LII/586/2014  
Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia 24 września 2014 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LII/586/2014  
Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia 24 września 2014 r.

**Lista nieuwzględnionych uwag**

wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Różanej w Suwałkach.

L.p	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2014.01.16	Anna i Jan Szymczykowie	Wnoszą o: 1. zmianę linii rozgraniczających teren zabudowy usługowej – zmiana dotyczy zmniejszenia powierzchni konturu 5U na ok. 0,18 ha, 2. zwiększenie powierzchni zabudowy na terenie 5U do 40% oraz zmniejszenie powierzchni terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 20%, 3. przeznaczenie pozostałej części działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oznaczoną na załączniku graficznym jako 10MW; na tym terenie ustalić w zakresie przeznaczenia podstawowego funkcję mieszkaniową wielorodzinną oraz w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego funkcję usługową w tym handlową, 4. dopuszczenie na terenie 1KD ruchu samochodów o masie całkowitej do 40 ton. Ten zapis dotyczy samochodów dostawczych i towarowych związanych z obsługą terenu 5U.	23993, 23994, 23995, 23996/2, 24373, 24374, 24375, 24216/2, 23998/3, 23992/3, 24372	5U, 8R, 1KD	
2.	2014.02.04	Dorota Mackiewicz	Wnosi o przeznaczenie całej działki na działki budowlane.	23988	8R	
3.	2014.02.04	Paweł Mackiewicz	Wnosi o przeznaczenie całej działki na działki budowlane.	23988	8R	
4.	2014.02.12	Cecylia Czerzniewska	Wniosła: 1. zarzut, iż plan zagospodarowania nie obejmuje całkowitej powierzchni geodezyjnej działek o numerach: 24228 i 24226, 2. uważa, iż propozycje planu dotyczące działki o numerze 24228 są nie do przyjęcia ponieważ dotyczą zaledwie 1/3 jej powierzchni, 3. uważa, iż propozycje w planie (ustalenia planu) dla terenu oznaczonego symbolem 7U dotyczą zaledwie 1,24 ha, a uchwałą objęty jest obszar ok. 2,90 ha, 4. kwestionuje wysokość budynku ustaloną w planie do 25 m, co odpowiada 10-ciu piętróm, 5. proponuje objęcie planem całej działki o numerze 24228, 6. zwraca się o zaprojektowanie na działce budownictwa jedno i wielorodzinnego.	24226, 24228	7U, 8R, 11KD	

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LII/586/2014  
Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia 24 września 2014 r.

**Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Różanej w Suwałkach, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, poz. 951 i poz. 1445; z 2013 r., poz. 21, poz. 405, poz. 1238 i poz. 1446, z 2014 r., poz. 379 i poz. 768), stwierdza się, że na terenie objętym planem inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy, będą realizowane zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi miasta Suwałk.