

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych między rzeką Czarną Hańczę a ulicą Mikołaja Reja 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. 549, poz. 645, poz. 1318; z 2014 r. poz. 379) oraz art. 15 ust. 2 i art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz.1238, poz. 1446; z 2014 r. poz. 379), w związku z uchwałą nr XIX/196/2012 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych między rzeką Czarną Hańczę a ulicą Mikołaja Reja w Suwałkach – Rada Miejska w Suwałkach uchwala, 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., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych między rzeką Czarną Hańczę a ulicą Mikołaja Reja w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 22,35 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) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie zasad ich zagospodarowania;
- 2) określenie sposobu zagospodarowania i zasad ochrony terenów położonych w ciągu ekologicznym rzeki Czarnej Hańczy;
- 3) określenie zasad zabudowy terenów przeznaczonych pod inwestycje;
- 4) ustalenie zasad i sposobu skomunikowania terenów wyznaczonych w planie;

- 5) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w tym rejonie miasta;
- 6) uwzględnienie 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;
- 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, za wyjątkiem obszarów i obiektów objętych ochroną, o których mowa w rozdziałach 2 i 3;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 5. Na obszarze objętym planem nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych wielkopowierzchniowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m².

§ 6. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 2) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ;
- 3) teren ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony na rysunku planu symbolem KPR;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem MNU;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
- 7) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem MW/U;
- 8) teren zieleni urządzonej w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/MW;

- 9) teren zieleni urządzonej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/MN;
- 10) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 11) tereny zabudowy usługowej lub tereny zieleni towarzyszącej zabudowie usługowej zlokalizowanej na terenach sąsiednich, oznaczone na rysunku planu symbolem U/ZP;
- 12) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 13) teren infrastruktury technicznej – przepompownia ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem K;
- 14) teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki – trafostacje, oznaczony 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 tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.

§ 7. 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 podziału terenów wyróżnionych w planie (opisane w tekście i pokazane na rysunku planu liniami podziału wewnętrznego);
- 5) klasyfikacja techniczno-funkcjonalna ulic.

§ 8. 1. Przebieg linii rozgraniczającej drogi publicznej może być uściślony z tolerancją do 3 metrów w przypadku uzasadnionym rozwiązaniem technicznym zgodnym z ideą planu.

2. Korekta linii rozgraniczających, o której mowa w ustępie 1 może nastąpić w przypadku:

- 1) zaistnienia rozbieżności między treścią mapy zasadniczej, wykorzystanej do sporządzenia planu a treścią mapy wykonanej do celów projektowych aktualnej na dzień przystąpienia do projektowania inwestycji;
- 2) konieczności zastosowania rozwiązań technicznych wynikających z ukształtowaniem terenu lub warunków gruntowych.

3. W przypadku każdej korekty przebiegu linii rozgraniczających należy zachować wymagane planem parametry i wskaźniki charakteryzujące zagospodarowanie terenów sąsiednich i usytuowanie linii zabudowy.

§ 9. 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 terenów położonych między rzeką Czarną Hańczą a ulicą Mikołaja Reja w Suwałkach;
- 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, tarasy, balkony, 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 tę działalność nie może wykraczać poza granice obiektu lub działki, a tym samym powodować konieczności ustanowienia stref ochronnych lub stref ograniczonego użytkowania na terenach osób trzecich, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 terenu pod budynkami, do której nie wlicza się dojsć i dojazdów;
- 17) 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 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, gaz, łączność, wodę, urządzenia odprowadzające ścieki i wody opadowe oraz drogi;

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 terenu biologicznie czynnego należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę.

§ 10. 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) 2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej,

c) 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni sprzedażowej lub użytkowej obiektu usługowego,

d) 1 miejsce postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii;

2) w granicach wydzielonych parkingów należy przewidzieć miejsca przeznaczone do parkowania rowerów i wyposażyć 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) 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.

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

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej minimum 20,00 m;

2) dla zabudowy usługowej minimum 25,00 m;

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

3. Granice nowo powstających 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 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.

§ 12. 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 nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszą się do nowych inwestycji oraz obiektów podlegających rozbudowie i nadbudowie, obiekty istniejące nie przeznaczone do rozbioru, mogą funkcjonować i być remontowane w dotychczasowych obrysach, o ile niemożliwe jest zastosowanie linii zabudowy określonych w niniejszej uchwale;
- 3) 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;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy nowych i rozbudowanych budynków ustala się zgodnie z rysunkiem planu, 10,00 m od linii rozgraniczającej ulic Mikołaja Reja i Bulwarowej, pozostałe w oparciu o rysunek planu od 0,00 do 10,00 m od linii rozgraniczających przyległych dróg;
- 5) dla nowej zabudowy usytuowanie kalenicy ustala się równoległe do osi otaczających dróg;
- 6) dopuszcza się usytuowanie kalenicy prostopadle do osi przylegającej drogi w przypadku uzasadnionym warunkami sąsiedniej zabudowy;
- 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 własnej działki;
- 9) 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;
- 10) zakazuje się stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekaniej;
- 11) obsługę komunikacyjną należy zapewnić z istniejących i projektowanych dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) architektura nowych obiektów winna być dostosowana do otoczenia oraz spełniać wymagania niniejszej uchwały;
- 13) miejsca na odpady komunalne należy urządzić w granicach działki, z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej;
- 14) w ramach tymczasowego zagospodarowania dopuszcza się użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy, bez prawa realizacji nowych budynków nie spełniających wymagań niniejszego planu.

Rozdział 2.

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

§ 13. 1. Zachodnia część obszaru w granicach planu pomiędzy rzeką a ulicą Władysława Reymonta położona jest w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia komunalnego wód podziemnych miasta Suwałk, na terenie której obowiązują zakazy określone w Rozporządzeniu Nr 1/2010 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 27 maja 2010 r. z późniejszymi zmianami.

2. Na terenie objętym strefą ochrony pośredniej zabrania się:

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

3. W granicach opracowania nie występują tereny uzdrowiskowe ani obszary chronione ustanowione na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz indywidualne ujęcia wód podziemnych wymagające ustanowienia strefy ochronnej.

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

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej, infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności;
- 2) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem elementów małej architektury oraz obiektów sezonowych związanych bezpośrednio ze świadczonymi usługami;
- 3) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu;
- 4) nakaz przeznaczenia terenów niezabudowanych i nieutwardzonych pod zagospodarowanie zielenią.

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

- 1) zakaz prowadzenia robót ziemnych na trwale zmieniających ukształtowanie terenu na położonych wzdłuż rzeki Czarnej Hańczy terenach zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP;

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

Rozdział 3.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZACHOWANIA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 16. 1. Południowa część terenu objętego planem, wydzielona od północy ulicą Zacisze, położona jest w granicach obszaru wpisanego decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 15.05.1979 r. do rejestru zabytków pod nr 31 jako historyczny układ urbanistyczny Suwałk z XIX - XX wieku, na którym obowiązują następujące zasady:

- 1) prowadzenie robót budowlanych oraz umieszczanie reklam, tablic, napisów i urządzeń technicznych wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- 2) na wniosek właściciela nieruchomości wojewódzki konserwator zabytków wydaje w formie pisemnej zalecenia konserwatorskie, określające zakres dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone na obszarze wpisanym do rejestru zabytków;

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

3. W granicach planu występują 2 stanowiska archeologiczne zewidencjonowane na obszarze AZP 17-84: 17-84 (45/49) – ślad osadnictwa ze wczesnej epoki żelaza zlokalizowane na działkach nr 21867 i 21868, 17-84 (46/50) – osada z okresu nowożytnego - późne średniowiecze zlokalizowane na działkach: 21891, 21892, 21893, 21894, 21895, 21896, 21897, 21898, 21899, 21900/1, 21900/4, 21901, 21902. Inwestycje planowane w miejscu lokalizacji w/w stanowisk wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego nad robotami ziemnymi.

4. 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, a jeśli nie jest to możliwe, prezydenta miasta.

Rozdział 4.

USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

§ 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) odprowadzenie ścieków sanitarnych z projektowanej i istniejącej zabudowy planuje się wyłącznie do kanalizacji miejskiej;
- 2) kanały sanitarne jak również przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;

- 3) kanały sanitarne należy układać w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych, tam gdzie to możliwe, poza jezdniami;
- 4) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci miejskich;

§ 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, na warunkach określonych w przepisach szczególnych;
- 3) jako rozwiązanie podstawowe przyjmuje się usytuowanie kanałów deszczowych w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
- 4) kanały i przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, a tym samym uniemożliwiającej oddziaływanie na wody gruntowe;
- 5) jakość odprowadzanych ścieków do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych;
- 6) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci miejskich;
- 7) dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych z terenów utwardzonych oraz dróg do ziemi przy spełnieniu warunków określonych w przepisach szczególnych.

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

- 1) ustala się utrzymanie istniejącego sposobu ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła i lokalne systemy grzewcze oraz sieć ciepłą dla istniejącej zabudowy;
- 2) jako rozwiązanie podstawowe dla terenów zabudowy usługowej U i mieszkaniowej wielorodzinnej MW przyjmuje się zaopatrzenie z sieci miejskiej, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się również z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 3) zaopatrzenie w ciepło budynków na terenach MN należy realizować z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, z sieci miejskiej lub gazowej;
- 4) 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);
- 5) po doprowadzeniu do miasta gazu ziemnego dopuszcza się realizację kotłowni gazowych;
- 6) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci.

§ 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 Suwałk;
- 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, które powinny być lokalizowane i dostępne od strony drogi publicznej;
- 3) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących zespół działek budowlanych.

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

- 1) 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;
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) dopuszcza się przeprowadzanie kabli pod jezdniami w osłonach rurowych;
- 5) 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;
- 6) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;
- 7) 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;
- 8) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 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) realizacje 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 wyznaczające część pasa drogi publicznej docelowo klasy „Z” – zbiorcza - ulica Generała Władysława Sikorskiego, wg aktualnej klasyfikacji droga główna, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KD o powierzchni w granicach opracowania ok. 0,61 ha.

2. Dla ulicy 1KD klasy „Z” 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 rozgraniczającej ulicę;
- 2) skrzyżowanie z ulicą lokalną Wawrzyńca Gałaja, docelowo dojazdową 5KD projektuje się jako zwykle.

§ 27. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające część pasa drogi publicznej docelowo klasy „Z” – zbiorcza - ulica Bulwarowa, wg aktualnej klasyfikacji droga główna, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KD o powierzchni w granicach opracowania ok. 0,29 ha.

2. Dla ulicy 2KD klasy „Z” 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 rozgraniczającej ulicę;
- 2) nie dopuszcza się nowo projektowanych zjazdów, za wyjątkiem wskazanego na rysunku planu.

§ 28. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające część pasa drogi publicznej docelowo klasy „Z” – zbiorcza - ulica Mikołaja Reja, wg aktualnej klasyfikacji droga główna, dwujezdniowa, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KD o powierzchni w granicach opracowania ok. 0,48 ha.

2. Dla ulicy 3KD klasy „Z” 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 rozgraniczającej ulicę;
- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejącego zjazdu na teren 18U.

§ 29. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” – lokalna ulica Szpitalna, o szerokości w liniach rozgraniczających 12,00 m, oznaczony na rysunku planu symbolem 4KD o powierzchni w granicach opracowania ok. 0,53 ha.

2. Dla ulicy 4KD klasy „L” ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu w odległości 5,00 m od linii rozgraniczających ulicę;
- 2) skrzyżowanie z ulicą zbiorczą 2KD projektuje się jako zwykłe;
- 3) chodniki o szerokości min. 2,00 m od istniejącej krawędzi jezdni.

§ 30. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy „D” – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 10,00 m, w ciągu ulic Wawrzyńca Gałaja i Władysława Stanisława Reymonta oznaczony na rysunku planu symbolem 5KD o powierzchni ok. 0,91 ha.

2. Dla ulicy 5KD klasy „D” ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą zbiorczą 1KD projektuje się jako zwykłe;

§ 31. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny istniejących ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 6KPJ o powierzchni ok. 0,01 ha, 7KPJ o powierzchni ok. 0,02 ha, 8KPJ o powierzchni ok. 0,07 ha, 9KPJ o powierzchni ok. 0,05 ha.

2. W granicach terenów wymienionych w ust. 1 należy zrealizować docelowo:

- 1) utwardzoną nawierzchnię pieszo-jezdną o szerokości minimum 5.50 m;
- 2) zieleni;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) uzbrojenie techniczne.

§ 32. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren projektowanego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony na rysunku planu symbolem 10KPR o powierzchni ok. 1,28 ha.

2. W granicach terenu wymienionego w ust. 1 należy zrealizować docelowo:

- 1) dwukierunkową ścieżkę rowerową o szerokości min. 2,00 m;
- 2) chodnik dla ruchu pieszego o szerokości min. 1,50 m;
- 3) zieleni urządzoną;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne.

§ 33. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem 11MNU o powierzchni ok. 0,27 ha.

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

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja usług.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 5,00 m od linii rozgraniczających ulicy Wawrzyńca Gałaja i ciągu pieszego 8KPJ;
- 2) powierzchnia zabudowy do 15% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego powinna zajmować nie mniej niż 25% powierzchni działki;
- 4) zakazuje się realizacji wolno stojących budynków gospodarczych;

- 5) ogrodzenia o maksymalnej wysokości do 1,8 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 terenu przewiduje się z ulicy Wawrzyńca Gałaja oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KD;
- 8) części działek o numerach geodezyjnych 10004 i 10005, zawierające się w granicach terenu 11MNU, należy zagospodarować w ramach inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę, obsługa komunikacyjna z ulicy W. Gałaja poprzez wjazd na działkę o numerze 10004.

5. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy mieszkalnej i 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, usługowych do 0,30 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;

§ 34. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 12MN o powierzchni ok. 0,33 ha, 13MN o powierzchni ok. 0,54 ha, 20MN o powierzchni ok. 1,42 ha, 21MN o powierzchni ok. 3,90 ha, 23MN o powierzchni ok. 0,55 ha, 24MN o powierzchni ok. 1,80 ha, 25MN o powierzchni ok. 0,56 ha, 27MN o powierzchni ok. 0,12 ha.

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

3. Na działkach o szerokości poniżej 20 m dopuszcza się realizację domów mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych.

5. Dopuszcza się włączenie terenu oznaczonego symbolem 20MNa do terenów sąsiednich przeznaczonych pod usługi lub zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolami 18U oraz 19MW/U i zagospodarowanie ich na warunkach przewidzianych dla tych terenów.

6. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przy podziale terenu na działki budowlane, należy zachować zasady ustalone w § 11 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 terenu biologicznie czynnego powinna zajmować nie mniej niż 25% powierzchni działki;
- 4) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki;
- 5) na wydzielonych działkach budowlanych, dopuszcza się realizację wolno stojących garaży i parterowych budynków gospodarczych;

- 6) dopuszcza się lokalizowanie garaży i budynków gospodarczych w granicy działki sąsiedniej, w przypadku gdy projektowany obiekt będzie przylegał do budynku istniejącego lub projektowanego na działce sąsiedniej;
- 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 ulic 4KD, 5KD, oraz dla części terenu 21MN z ciągu pieszo jezdni 9KPJ.

7. Ustala się następujące warunki architektoniczne dla nowej zabudowy:

- 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, usługowych do 0,30 m powyżej poziomu przyległego terenu;
- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia od 35° do 45°;
- 4) dopuszcza się stosowanie dachów o mniejszym kącie nachylenia połaci dachowych na budynkach gospodarczych.
- 5) pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach czerwieni lub brązów;
- 6) układ głównej kalenicy równoległy do osi przyległej drogi;
- 7) gabaryty projektowanego budynku gospodarczego nie mogą przekraczać gabarytów budynku mieszkalnego usytuowanego na tej samej działce, wystrój architektoniczny winien korespondować z architekturą budynku mieszkalnego.

8. Dopuszcza się adaptację budynku mieszkalnego położonego przy ulicy Reymonta 63, zlokalizowanego na działce o numerze geodezyjnym 21874 w istniejącym obrysie zewnętrznym obejmującą docieplenie oraz nadbudowę na warunkach określonych w ustępie 7.

§ 35. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny istniejącej i projektowanej zabudowy usługowej, w tym handlowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 14U o powierzchni ok. 0,19 ha, 16U o powierzchni ok. 0,23 ha, 18U o powierzchni ok. 0,61 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów, wymienionych w ust. 1 przewiduje się utrzymanie istniejących obiektów usługowych i budowę nowych, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej do 2000 m².

3. Wielkość powierzchni usługowej lub sprzedażowej obiektu ograniczona będzie poprzez nakaz wypełnienia wszystkich pozostałych wskaźników zagospodarowania terenu takich jak: powierzchnia terenu biologicznie czynnego, powierzchnia zabudowy, ilość miejsc postojowych ustalona w §10 uchwały.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja funkcji mieszkaniowej, służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych właściciela obiektu usługowego i jego rodziny.

5. Obsługę komunikacyjną terenu 14U przewiduje się z ulicy 2KD, terenu 16U z ulicy 4KD, terenu 18U istniejącym wjazdem z ulicy 3KD.

6. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego powinna zajmować nie mniej niż 10% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki;

4) ogrodzenia o maksymalnej wysokości do 1,8 m, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupków;

7. Ustala się następujące warunki architektoniczne dla nowej zabudowy:

- 1) obowiązuje ograniczenie wysokości budynków do 14,00 m;
- 2) poziom posadowienia parterów budynków usługowych do 0,30 m powyżej poziomu przyległego terenu;
- 3) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych konstrukcji i materiałów;

§ 36. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 15MW o powierzchni ok. 1,44 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu, wymienionego w ust. 1 przewiduje się budowę obiektów mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej.

3. Dopuszcza się w części parterowej budynków lokalizację lokali usługowych lub handlowych o powierzchni do 400 m².

4. Do czasu realizacji ustaleń planu, polegającej na kompleksowym zagospodarowaniu całego terenu 15MW, dopuszcza się remonty istniejących budynków, ich przebudowę rozbudowę i nadbudowę z zachowaniem następujących parametrów:

- 1) maksymalne zwiększenie powierzchni zabudowy - o 10% w stosunku do istniejącej w chwili uchwalenia planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy, w przypadku jej podwyższenia - dwie kondygnacje, łącznie z użytkowym poddaszem i nie wyżej niż 9,00 m do kalenicy;
- 3) pochylenie połaci dachowych, w przypadku przebudowy dachu - istniejące lub zawierające się w przedziale od 35° do 45°;
- 4) pokrycie, w przypadku jego wymiany, materiałem dachówko podobnym w odcieniach czerwieni lub brązów;

5. Obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z ulicy 2KD na warunkach zarządcy drogi.

6. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązujące dla nowej zabudowy wielorodzinnej:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do terenu objętego jednym pozwoleniem na budowę do 30%;
- 2) wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnego minimum 25%;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) obowiązuje ograniczenie wysokości budynków do 14,00 m;
- 5) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych konstrukcji i materiałów.

§ 37. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej i zieleni towarzyszącej zabudowie usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 17U/ZP, o powierzchni ok. 0,26 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego teren, o którym mowa w ust. 1, pozbawiony możliwości bezpośredniego dojazdu z przyległego ronda przeznacza się na wspólne zagospodarowanie w całości lub części z terenami usług 16U lub 18U na warunkach określonych dla tych terenów.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość realizacji zieleni parkowej lub zieleni towarzyszącej sąsiedniej zabudowie oraz nośników reklamowych.

§ 38. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren projektowanej zabudowy mieszkalno - usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 19MW/U o powierzchni ok. 1,15 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu, wymienionego w ust. 1 przewiduje się realizację obiektów mieszkalno-usługowych w zabudowie wielorodzinnej z lokalami usługowymi w parterze budynku.

3. Dopuszcza się realizację lokali usługowych przeznaczonych na biura na wyższych kondygnacjach budynku.

4. Rodzaj działalności usługowej nie może kolidować z funkcją mieszkalną zarówno w projektowanej zabudowie wielorodzinnej jak sąsiedniej jednorodzinnej.

5. Obsługę komunikacyjną terenu 19MW/U przewiduje się od strony północnej z ulicy bez nazwy stanowiącej północną granicę planu.

6. Dopuszcza się włączenie terenu 20MNa do terenu 19MW/U i jego zagospodarowanie na warunkach określonych w § 38.

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 25%;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) obowiązuje ograniczenie wysokości do 14,00 m.
- 5) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych konstrukcji i materiałów.

§ 39. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren projektowanej zieleni urządzonej, we wspólnym kompleksie z zabudową mieszkaniową wielorodzinną projektowaną na terenie 15MW oznaczony na rysunku planu symbolami: 22ZP/MW o powierzchni ok. 0,13 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję rekreacyjną i komunikacji pieszej w zieleni parkowej łączące teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 15MW z terenami rekreacyjnymi 29ZP położonymi nad rzeką Czarną Hańczą.

3. Dopuszcza się realizację parterowej zabudowy usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej nie wymagającej obsługi komunikacyjnej, wzbogacającej funkcję rekreacyjną i projektowany ciąg pieszy.

4. Dopuszcza się przeznaczenie części terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej na warunkach identycznych jak ustalone dla sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a części terenu o szerokości minimum 6,00 , na potrzeby ciągu pieszego.

§ 40. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 28ZP o powierzchni ok. 0,44 ha, 29ZP o powierzchni ok. 3,04 ha, 30ZP o powierzchni ok. 0,52 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów, wymienionych w ust. 1 ustala się publiczne cele rekreacyjne.

3. Teren 29ZPa, stanowiący część terenu 29ZP, obejmujący działkę o numerze geodezyjnym 21876 o szerokości 5,00 m z racji centralnego położenia pomiędzy istniejącymi dojazdami do rzeki powinien docelowo pełnić funkcję ciągu pieszo-rowerowego.

4. Pozostałe tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 28ZP, 29ZP i 30ZP pozostające we władaniu osób fizycznych mogą być do czasu wykupu pod publiczne tereny rekreacyjne wykorzystywane w dotychczasowy sposób rolniczo lub jako ogrody przydomowe.

§ 41. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 26ZP/MN o powierzchni ok. 0,59 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu, wymienionego w ust. 1 ustala się cel rekreacyjny.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub rekreacyjnej.

4. Zabudowa mieszkaniowa realizowana na terenie 26ZP/MN może być realizowana jako funkcja samodzielna.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu obowiązujące dla nowej zabudowy:

- 1) przy podziale terenu na działki budowlane, należy zachować zasady ustalone w § 11 niniejszej uchwały i określone na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 5,00 m od linii rozgraniczającej ulicę Władysława Stanisława Reymonta;
- 3) poziom terenu położonego między projektowanym budynkiem i ulicą należy podnieść do poziomu drogi;
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego powinna zajmować nie mniej niż 25% powierzchni działki;
- 5) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki, w granicach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 6) zakazuje się realizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych;
- 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 terenu przewiduje się z ulicy 5KD.

6. Ustala się następujące warunki architektoniczne dla nowej zabudowy:

- 1) ustala się poziom parteru projektowanych budynków na +0,30 m z tolerancją do 0,20 m powyżej korony jezdni ulicy Władysława Stanisława Reymonta;
- 2) z uwagi na wysoki poziom wód gruntowych i znaczną różnicę wysokości pomiędzy koroną ulicy Władysława Stanisława Reymonta a terenem przyległym należy stosować adekwatne do warunków gruntowych rozwiązania techniczne;
- 3) obowiązuje ograniczenie wysokości budynku do kalenicy do 9,00 m powyżej poziomu korony ulicy Władysława Stanisława Reymonta;
- 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.

§ 42. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren przepompowni ścieków o powierzchni ok. 0,01 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 31K.

§ 43. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren stacji transformatorowej o powierzchni ok. 0,01 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem E.

Rozdział 6.

USTALENIA KOŃCOWE

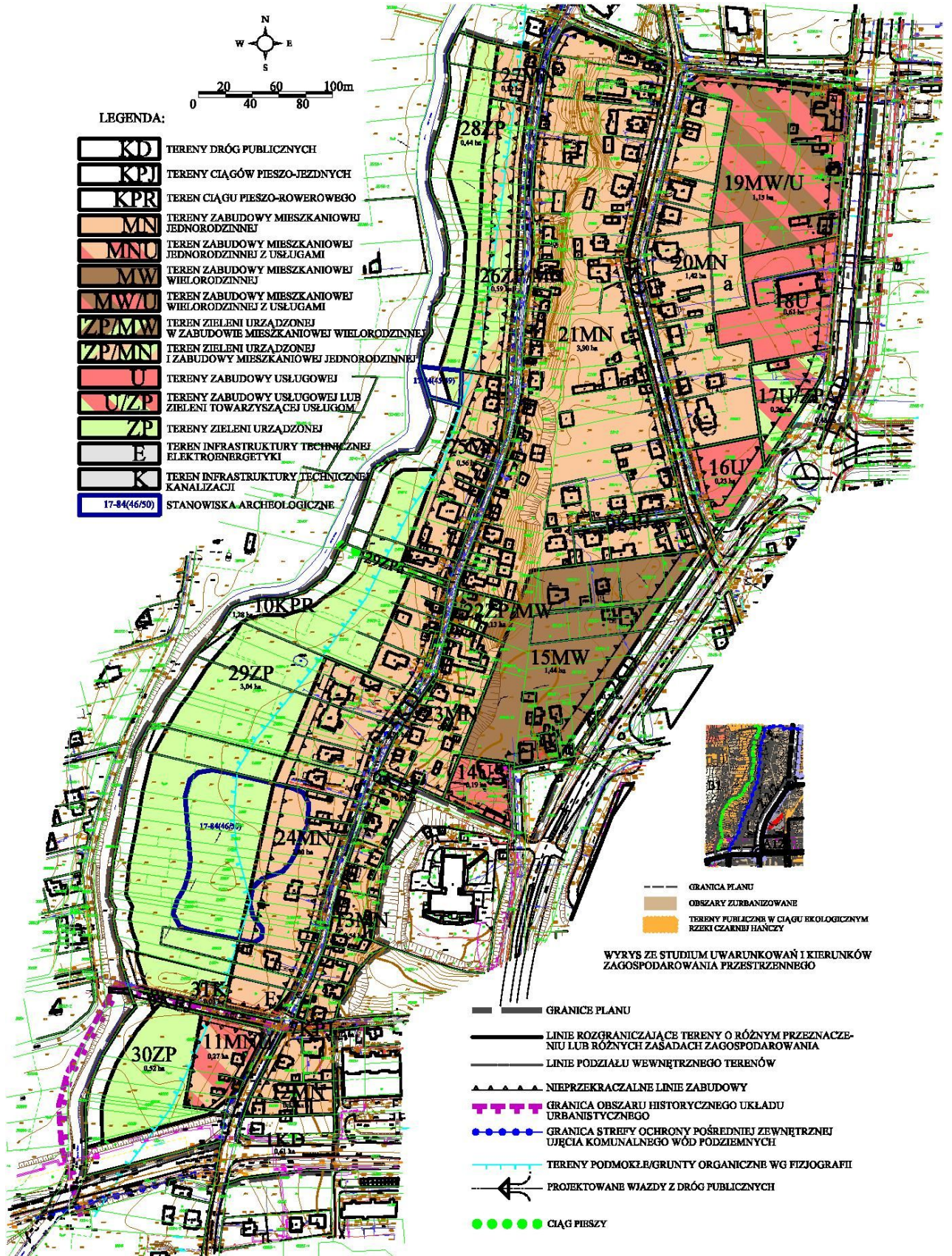
§ 44. Ustala się jednorazową stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5 % (słownie: pięć procent) dla terenów komunikacji publicznej, terenów zieleni urządzonej oraz 30% (słownie: trzydzieści procent) dla pozostałych terenów.

§ 45. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ulic Mikołaja Reja i Świerkowej oraz drogi łączącej ul. Reja z ul. Pułaskiego w Suwałkach (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 16 lutego 2004 r. Nr 17, poz. 340) oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części rejonu ulicy Ogrodowej w Suwałkach (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 8 lutego 2008 r. Nr 35, poz. 351).

§ 46. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
 Rady Miejskiej w Suwałkach
 z dnia.....2014 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2014 r.

Lista nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych między rzeką Czarną Hańczą a ulicą Mikołaja Reja w Suwałkach

Lp.	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.	2014.02.27	Anna Sznurkowska	Nie zgadza się na lokalizację traktu pieszego i ścieżki rowerowej na jej gruntach w odległości 50 mb od rzeki.	21878/1, 21879/3	24MN 29ZP 10KPR 5KD	
2.	2014.03.07	Jarosław Sikorski	Nie zgadza się na sposób zagospodarowania działki, ponieważ wraz z współwłaścicielami wykorzystuje ją pod uprawę warzyw, jest ona niezbędna do funkcjonowania.	21876	29ZP	
3.	2014.03.07	Remigiusz Staranowicz	<p>1. Dlaczego na obszarze o małym natężeniu ruchu planuje się drogę o szerokości 10 m z chodnikami po obu stronach, skoro położona bliżej centrum i szlaków komunikacyjnych ulica Szpitalna ma szerokość jezdni 6 m i na pewnej swojej długości około 800 m nie posiada obustronnie chodnika? Chodnik zaś od strony szpitala jest szerokości około 1 metra. Ruch samochodów i pieszych na ulicy Reymonta jest nieporównywalnie mniejszy w stosunku do ulicy Szpitalnej.</p> <p>2. Dlaczego miasto wydało zgodę na budowę domu w tak bliskiej odległości od ulicy skoro wielkość działki umożliwiała posadowienie budynku znacznie dalej od drogi, jednocześnie planując poszerzenie ulicy Reymonta? Przypomina, że budowę rozpoczęto w 2012 roku, a zakończono 2013 roku.</p> <p>3. Dlaczego ewentualne poszerzenie ulicy Reymonta ma odbyć się tylko kosztem mieszkańców i właścicieli działek zachodniej strony ulicy? Przecież można tak wytyczyć ulicę, żeby wszyscy właściciele działek mogli przyczynić się do prowadzenia tej inwestycji, skoro wszyscy mają z niej korzystać. Naprzeciwko działki jest niezagospodarowana parcela. Chyba łatwiej tak wytyczyć drogę, żeby nie niszczyć prywatnej własności.</p> <p>4. Dlaczego w chwili obecnej, skoro większość miast wyprowadza ruch pojazdów poza obszary o walorach przyrodniczych, władze Suwałk starają się robić odwrotnie. Zamierzają poszerzać lokalne drogi zwiększając ruch pojazdów i betonować brzeg czystej i cichej rzeki Czarny Hańczy. Nie wyraża zgody na proponowane zajęcie przez miasto 10 metrowego pasa nad rzeką. Uważa, że na potrzeby drogi rowerowej wystarczyłby pas o szerokości 3 m, skoro 1,5 metra od brzegu i tak jest w gestii miasta.</p> <p>5. Dlaczego mieszkańcy zachodniej strony ulicy Reymonta mają być poszkodowani zajęciem części działek od strony ulicy, a także rzeki, skoro bulwar, ścieżkę rowerową można wytyczyć po zachodniej stronie rzeki. Byłoby to bardziej sprawiedliwe.</p>	21847	27MN 28ZP 10KPR 5KD	
4.	2014.03.07	Jerzy Prusinowski	Wnosi o utrzymanie funkcji działki zgodnie z dotychczasowym wykorzystaniem (siedliska o zabudowie zagrodowej), czyli pozostawienie funkcji rolnej wraz z zabudowaniami siedliska rolniczego.	21890	24MN 29ZP 10KPR 5KD	
5.	2014.03.07	Justyna Perkowska	Wnosi o: 1. Ad § 8 ust.3 – przedstawiona na załączniku graficznym szerokość drogi 5KD wchodzi w obrys istniejącego na ww. nieruchomości budynku - prosi o skorygowanie szerokości pasa drogi w celu zachowania istniejącej linii zabudowy zgodnie	21878/2	24MN 29ZP 10KPR 5KD	

			<p>z zapisami tego ustępu oraz §8 ust. 1. kategorycznie nie zgadza się na jakąkolwiek ingerencję w nieruchomości oraz jakiejkolwiek wywłaszczenie czy ograniczenie własności jej części.</p> <p>2. Ad. §12 ust. 4 oraz Ad §30 ust. 2 – przedstawiona na załączniku graficznym nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż ulicy Reymonta wynosząca 5 m nie uwzględnia istniejącej zabudowy ul. Reymonta stąd zasadne jest ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w stosunku do istniejącej zabudowy oraz dostosować do niej układ komunikacyjny.</p> <p>3. Ad. §12 ust. 5 – nieruchomość stanowiąca jej własność ma szerokość przy ul. Reymonta ok. 10.5 m, w związku z tym nie ma technicznej możliwości usytuowania kalenicy dla nowej zabudowy równoległe do osi przyległej drogi 5KD, wnosi o możliwość sytuowania zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki sąsiedniej lub bezpośrednio na granicy, budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.03.2009 r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wraz z późniejszymi zmianami.</p> <p>4. Ad. §15 ust. 1 – ze względu na występujące w przeszłości okresowe zalania terenów przylegających bezpośrednio do rzeki, wprowadzanie takiego zakazu uniemożliwi właścicielowi nieruchomości skorygowania ukształtowania terenu w celu zabezpieczenia zabudowań oraz nasadzeń przed zalaniem.</p> <p>5. Ad. §32 ust. 1 – kategorycznie nie zgadza się na wywłaszczenie, ograniczenie własności lub sposobu zagospodarowania i użytkowania części nieruchomości pod projektowany ciąg pieszo – rowerowy 10KPR.</p> <p>6. Ad. §34 ust. 3 – należy uwzględnić zapisy umożliwiające zabudowę nieruchomości o szerokości poniżej 16 m, jak opisano to w pkt. 3 niniejszego pisma.</p> <p>7. Ad. §34 ust. 6, 3) i 4) – podane w % udziały powierzchni zabudowy i terenu biologicznie czynnego powinny odnosić się do całkowitej powierzchni działki nie uwzględniających ewentualne przyszłe podziały czy wywłaszczenia.</p> <p>8. Ad. §34 ust. 7, 5) – wnosi o dopuszczenie w zapisach planu zastosowania na pokrycia dachu blachy powlekanej oraz dodatkowo wszystkich opisanych w tym punkcie rodzajów pokryć w kolorze ciemnej zieleni.</p> <p>9. Ad. §34 ust. 7, 6) – analogicznie do pkt. 3 niniejszego pisma, wnosi o uwzględnienie w zapisach planu możliwości sytuowania kalenicy prostopadle do osi przyległej drogi dla zabudowy działki o szerokości mniejszej niż 16 m.</p> <p>10. Ad. §40 ust. 1-4. – kategorycznie nie zgadza się na wywłaszczenie, ograniczenie własności lub sposobu zagospodarowania i użytkowania części nieruchomości stanowiącej jej własność pod projektowany teren zieleni parkowej.</p> <p>Ponadto w związku z przedstawionym na załączniku graficznym do projektu planu, planami wywłaszczenia znacznej części nieruchomości wnosi o natychmiastowy wykup niniejszej nieruchomości lub zaproponowanie przez UM nieruchomości zamiennej o podobnych parametrach i położeniu, gdyż w konsekwencji realizacji założeń przedstawionych w projekcie planu zostanie w sposób znaczący ograniczona możliwość jej zabudowy oraz przede wszystkim znacznie obniży jej wartość.</p>			
6.	2014.03.10	Anna Sadowska - Kandafer	<p>Wnosi następujące uwagi do planu:</p> <p>1. Zmniejszenie się wartości domu, uniemożliwienie pozostawienia ogrodzenia poprzez zwiększenie szerokości drogi 5KD.</p> <p>2. Po poszerzeniu drogi 5KD, chodnik będzie się znajdował tuż przy domu. W okresie zimowym spadający śnieg z dachu powoduje zagrożenie dla przechodzących pieszych.</p> <p>3. Utrata atrakcyjności i wartości działki poprzez zabranie około 10m działki od strony rzeki przeznaczonej na deptak i ścieżkę rowerową.</p> <p>4. Przeniesienie deptaku na drugą stronę rzeki. Działki po drugiej stronie rzeki są dłuższe, domy bardziej oddalone od rzeki a ogrodzenia znajdują się w większej</p>	21874	25MN 29ZP 10KPR 5KD	

			odległości od rzeki niż od strony ulicy Reymonta. 5. Możliwość ocieplenia istniejącego domu, który nie znajduje się w nowo wyznaczonych liniach zabudowy.			
--	--	--	--	--	--	--

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia.....2014 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych między rzeką Czarną Hańczą a ulicą Mikołaja Reja 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), 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.