

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 2015 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego za
Rodzinnym Ogrodem Działkowym imienia Marii Konopnickiej 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, 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 2015 r. poz. 199) w związku z Uchwałą nr LII/585/2014 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 24 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego za Rodzinnym Ogrodem Działkowym imienia Marii Konopnickiej w Suwałkach – Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk” uchwalonego uchwałą Nr XXII/238/2012 z dnia 30 maja 2012 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego za Rodzinnym Ogrodem Działkowym imienia Marii Konopnickiej w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 44,1 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) opracowania ekofizjograficznego;
- 2) prognozy skutków oddziaływania planu na środowisko przyrodnicze;
- 3) prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

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

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy;
- 2) ustalenie zasad i sposobu skomunikowania terenów wyznaczonych w planie;
- 3) utworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych;

§ 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 obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, objętych planem miejscowym.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 3) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 5) 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 tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.

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

§ 6. 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) klasyfikacja techniczno - funkcjonalna ulic;
- 5) granice strefy ochrony sanitarnej od cmentarza.

§ 7. 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 terenu położonego za Rodzinnym Ogrodem Działkowym

imienia Marii Konopnickiej 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, stanowiący 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięty element rzutu budynku;
- 10) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje lub przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 11) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 12) przeznaczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może występować w wyznaczonym obszarze w ograniczonym czasie, określonym w decyzji administracyjnej, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych i odrębnych;
- 13) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą lub usługową, których ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez tą działalność nie może wykraczać poza granice obiektu lub działki, a tym samym powodować konieczności ustanowienia stref ochronnych lub stref ograniczonego użytkowania na terenach osób trzecich, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) 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;
- 15) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami i wiatami (do powierzchni zabudowy nie wlicza się dojsów i dojazdów);
- 16) powierzchni użytkowej podstawowej - należy przez to rozumieć sumę części powierzchni kondygnacji budynków netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynków i jest liczona zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 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 m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie; do powierzchni terenu biologicznie czynnego nie wlicza się powierzchni dojsów 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.

§ 8. Przy podziale terenu, należy zachować szerokości i wielkości działek budowlanych zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) minimalna szerokość działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej - 23,00 m;
- 2) minimalna szerokość działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - 9,00 m;
- 3) minimalna szerokość działek dla zabudowy usługowej - 48,00 m;
- 4) wydzielone działki powinny posiadać bezpośredni dostęp do projektowanego układu drogowego;
- 5) granice nowo powstających działek należy wyznaczać prostopadłe do osi przyległych dróg.

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

- 1) projektowane inwestycje realizować zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych;
- 2) linie zabudowy należy ustalać zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w rozdziale 5 niniejszej uchwały;
- 3) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) dociepleń budynków istniejących;
 - b) urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, urządzeń telekomunikacyjnych, urządzeń pomocniczych;
 - c) zadaszeń;
 - d) elementów zewnętrznych budynków takich jak: tarasy, balkony, gzymsy, schody wyrównawcze, pochylne, podesty, okapy, wykusze, żaluzje zewnętrzne;
 - e) wolno stojących obiektów małej architektury.
- 4) powierzchnię biologicznie czynną zagospodarować zielenią urządzoną niską i wysoką z uwzględnieniem ograniczeń wysokościowych związanych z sąsiedztwem lotniska;
- 5) zasięg przestrzennej uciążliwości działalności związanej z lokalizacją inwestycji nie może wykraczać poza granice własnej działki;
- 6) zakaz sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu;
- 7) zakaz stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekanej;
- 8) zakaz lokalizowania siedlisk rolniczych, obiektów hodowlanych i gospodarczych;
- 9) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) architektura nowych obiektów winna być dostosowana do otoczenia i krajobrazu;

- 11) obowiązek wydzielenia miejsca na odpady komunalne w granicach działki, z dostępem do drogi;
- 12) w ramach tymczasowego zagospodarowania dopuszcza się użytkowanie terenów na cele rolnicze bez prawa zabudowy i zmian w sposobie zagospodarowania terenu;
- 13) ustalone wskaźniki, dotyczące terenów wyznaczonych w planie, odnoszą się do inwestycji objętych jednym pozwoleniem na budowę;
- 14) na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązuje ograniczenie dopuszczalnej wysokości zabudowy obiektów budowlanych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Suwałki, zgodnie z przepisami odrębnymi;

Rozdział 2.

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

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

- 1) zakaz realizacji obiektów tymczasowych; za wyjątkiem elementów małej architektury oraz obiektów zaplecza budowy;
- 2) tereny niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć pod zieleń.

§ 11. 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) zakaz wydobywania kopalin.

Rozdział 3.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZACHOWANIA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

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

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

3. Na wszystkich terenach w granicach planu, w przypadku odkrycia, w trakcie wykonania 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, a jeśli nie jest to możliwe, prezydenta miasta.

Rozdział 4.

USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

§ 13. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb bytowych należy realizować z miejskich sieci wodociągowych istniejących lub po ich rozbudowie, do czasu realizacji miejskich sieci wodociągowych nie ma możliwości zaopatrzenia w wodę z innych źródeł;
- 2) do zasilania w wodę terenu objętego planem, gdzie nie występuje sieć miejska należy zaprojektować i wybudować sieć wodociągową; docelowo przewidzieć połączenie sieci w ul. Zastawie z siecią w ul. Lotniczej;
- 3) do budowy przewodów rozdzielczych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 4) dopuszcza się sieci wodociągowe poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 5) w ulicach lokalnych i dojazdowych sieć wodociągową wyposażać w hydranty uliczne spełniające wymagania według przepisów szczególnych;

§ 14. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) do odprowadzania ścieków bytowych z terenów przylegających do projektowanych ulic należy zaprojektować i wybudować sieć kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem jej poprzez przepompownię do projektowanej kanalizacji sanitarnej w ul. Zastawie;
- 2) tymczasowo do momentu realizacji miejskiej kanalizacji sanitarnej umożliwiające podłączenie do niej budynków, dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników na nieczystości;
- 3) szczelne zbiorniki na ścieki należy traktować jako rozwiązanie tymczasowe – do momentu realizacji miejskiej kanalizacji sanitarnej z obowiązkiem przyłączenia do miejskiej kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu;
- 4) przepompownie ścieków sanitarnych do obsługi projektowanego osiedla należy zlokalizować na terenie 17K/ZP, dopuszcza się także jej lokalizację na pozostałych terenach przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 5) kanały sanitarne jak również przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 6) do budowy kanałów sanitarnych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjnych i o ile jest to możliwe, poza jezdnią;
- 7) dopuszcza się lokalizację kanałów sanitarnych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

§ 15. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód i ścieków opadowych i roztopowych:

- 1) do odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych z terenów projektowanych ulic należy zaprojektować i wybudować sieć kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem ścieków do gruntu na terenie objętym planem;
- 2) do budowy kanałów deszczowych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
- 3) wody opadowe z powierzchni dachów oraz terenów utwardzonych zabudowy mieszkaniowej należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarowywać na terenie własnym;
- 4) jako rozwiązanie podstawowe przyjmuje się usytuowanie kanałów deszczowych w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 5) dopuszcza się lokalizację kanałów deszczowych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 6) kanały i przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, uniemożliwiającej oddziaływanie na wody gruntowe, nie dotyczy to rurociągów służących do wprowadzania ścieków do gruntu;
- 7) drenaż lub zbiorniki retencyjno-rozsączające do wprowadzania wód deszczowych i roztopowych lokalizować na terenie 17K/ZP; dopuszcza się również lokalizację tych urządzeń w pasach drogowych oraz na terenie 29R.

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

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

§ 17. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się docelowo z systemu sieci gazowej;

- 2) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych, w chodnikach lub pasach zieleni należy pozostawić rezerwę terenu pod lokalizację przyszłych gazociągów z uwzględnieniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych;
- 3) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
- 4) dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe powinny być lokalizowane w linii ogrodzeń i otwierane na zewnątrz ogrodzenia, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu;
- 6) przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

§ 18. Ustala się następujące zasady dotyczące gospodarki odpadami:

- 1) wszystkie odpady komunalne z terenu odbierane będą zgodnie z przepisami lokalnymi;
- 2) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji;
- 3) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących zespół działek budowlanych;
- 4) należy stosować pojemniki zamykane, zabezpieczające przed żerowaniem ptactwa.

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

- 1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców odbywać się będzie ze stacji 110/20 kV za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii średniego napięcia 20kV oraz w oparciu o projektowane i istniejące stacje transformatorowe SN/nn (20/0,4 kV); bezpośrednia obsługa odbiorców odbywać się będzie projektowanymi i istniejącymi liniami niskiego napięcia oraz przyłączami napowietrznymi i kablowymi.
- 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nn na wszystkich obszarach;
- 3) projektowane stacje transformatorowe 20/0,4 kV zasilające jednego odbiorcę należy lokalizować na jego działce, natomiast stacje służące do zasilania kilku odbiorców – na działkach wydzielonych; powyższe należy uwzględnić przy opracowywaniu projektów zagospodarowania działek, przewidzieć dojazdy do stacji transformatorowych;
- 4) w granicach terenów wyznaczonych w planie dopuszcza się możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowe innych niż pokazane na rysunku planu;
- 5) projektowane stacje transformatorowe zasilic liniami kablowymi z miejskiej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 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 elektroenergetycznej;
- 8) projektowane oświetlenie uliczne i innych terenów publicznych realizować jako wydzieloną sieć kablową zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 9) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 10) trasy adaptowanych w planie istniejących urządzeń elektrycznych mogą ulec zmianie w wyniku ich modernizacji;

- 11) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci;
- 12) wszystkie linie elektroenergetyczne realizować jako kablowe;
- 13) budowa nowych linii kablowych będzie realizowana w pasach technicznych pod chodnikami lub w pasach zieleni, poza jezdniami ulic.

§ 20. 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 przez administratora sieci;
- 4) urządzenia telekomunikacyjne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci;
- 5) budowa nowych linii kablowych będzie realizowana w pasach technicznych pod chodnikami lub w pasach zieleni, poza jezdniami ulic.

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

- 1) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy przewidywać według poniższych wskaźników:
 - a) 2 miejsca postojowe na terenie nieruchomości z zabudową jednorodzinną,
 - b) 1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni sprzedażowej,
 - c) 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowo-handlowego, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal użytkowy,
 - d) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów używanych przez osoby niepełnosprawne oraz miejsca przeznaczone do parkowania rowerów;
- 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;
- 3) należy zapewnić dostępność terenów publicznych i usług osobom niepełnosprawnym, przy realizacji układu drogowego należy wprowadzić urządzenia umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych (obniżenia krawężników przy przejściach dla pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne).
- 4) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych związanych z działalnością usługową, handlową i produkcyjną dla potrzeb użytkowników i klientów w granicach działek, z uwzględnieniem przepisów szczególnych..

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

- 1) realizacji sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;
- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci;
- 4) sieci infrastruktury technicznej, o ile nie wynika to z warunków technicznych, powinny być projektowane i prowadzone poza jezdniami ulic;

- 5) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należyтым stanie techniczno - użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;
- 7) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych nie wymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu;
- 8) sieci, jako inwestycje celu publicznego chronić przed zabudową;
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

Rozdział 5.

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 23. 1. Ustala się linie rozgraniczające projektowanej ulicy lokalnej wyznaczające pas drogi publicznej klasy "L" – lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających 20,00 m, o powierzchni ok. 0,97 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD.

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

- 1) jezdnię o szerokości 7,00 m;
- 2) obustronne chodniki o szerokości minimum 1,50 m;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 1KD ustala się następujące parametry:

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

§ 24. 1. Ustala się linie rozgraniczające istniejącej i projektowanej ulicy lokalnej wyznaczające pasy dróg publicznych klasy "L" – lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających 15,00 m, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2KD o powierzchni ok. 0,64 ha i 3KD o powierzchni ok. 0,28 ha.

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

- 1) jezdnię o szerokości minimum 6,00 m, na zjazdach minimum 5,50 m;
- 2) obustronne chodniki o szerokości minimum 1,50 m;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulic 2KD i 3KD ustala się następujące parametry:

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

§ 25. 1. Ustala się linie rozgraniczające istniejących i projektowanych ulic wewnętrznych, o szerokości w liniach rozgraniczających 12,00, 18,00 m, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4KDW o powierzchni ok. 0,24 ha, 5KDW o powierzchni ok. 0,82 ha, 6KDW o powierzchni ok. 1,77 ha i 7KDW o powierzchni ok. 0,50 ha.

2. Szerokości poszczególnych odcinków ulic ustalono na rysunku planu.

3. W granicach pasów drogowych ulic wewnętrznych 4KDW, 5KDW, 6KDW i 7KDW należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości minimum 5,50 m;
- 2) obustronne chodniki o szerokości minimum 1,50 m;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) uzbrojenie techniczne.

4. Dla ulic 4KDW, 5KDW, 6KDW i 7KDW ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, dla obiektów budowlanych lokalizowanych na terenie 9MN, w odległości nie mniejszej niż 7,00 m od linii rozgraniczających ulicę, dla obiektów budowlanych lokalizowanych na terenie 15MN odpowiednio 10,00 m i 5,00 m, na pozostałych terenach 5,00 m, zgodnie z opisem na rysunku planu;
- 2) skrzyżowania projektuje się jako zwykłe.

§ 26. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 8MN o powierzchni ok. 0,67 ha, 9MN o powierzchni ok. 0,91 ha, 10MN o powierzchni ok. 0,71 ha, 11MN o powierzchni ok. 1,28 ha, 12MN o powierzchni ok. 0,66 ha, 13MN o powierzchni ok. 1,33 ha, 14MN o powierzchni ok. 1,51 ha, 15MN o powierzchni ok. 1,09 ha, 16MN o powierzchni ok. 1,32 ha, 18MN o powierzchni ok. 0,68 ha, 19MN o powierzchni ok. 1,04 ha, 20MN o powierzchni ok. 0,60 ha, 21MN o powierzchni ok. 0,61 ha, 22MN o powierzchni ok. 0,54 ha, 23MN o powierzchni ok. 0,50 ha, 24MN o powierzchni ok. 1,04 ha, 25MN o powierzchni ok. 0,50 ha, 26MN o powierzchni ok. 0,51 ha, 27MN o powierzchni ok. 1,20 ha, 28MN o powierzchni ok. 0,51 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, na terenach wymienionych w ustępie 1, przewiduje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej.

3. Dopuszcza się formę zabudowy szeregowej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9MN, 15MN i 16MN, jeżeli ta zabudowa będzie realizowana na całym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, w ramach inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę.

4. Na terenach zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych wbudowanych w obiekty mieszkalne.

5. Na terenach 15MN, 16MN, 18MN, 27MN i 28 MN dopuszcza się realizację wolno stojących obiektów handlowo-usługowych na działkach o szerokości frontu minimum 48,00 m.

6. Zakazuje się realizacji budynków gospodarczych i garażowych.

7. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) podział terenów na działki budowlane, zgodnie z zasadami określonymi w § 8 i 26 niniejszej uchwały oraz określonymi na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy należy ustalać zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) powierzchnia zabudowy na wydzielonej działce budowlanej o funkcji mieszkaniowej lub mieszkalno -usługowej nie może być większa niż 250 m² dla budynku mieszkalnego, powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować nie mniej niż 50% powierzchni działki;
- 4) ogrodzenia o maksymalnej wysokości do 1,8 m, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupków;
- 5) nakazuje się wydzielenie w granicach działek miejsc z dostępem do drogi, przeznaczonych na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;

6) bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów przewiduje się z ulic lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych, z wyłączeniem zewnętrznego układu komunikacyjnego położonego wokół obszaru objętego planem.

8. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy mieszkalnej lub mieszkalno - usługowej oraz usługowej, o której mowa w ust. 4, ustala się na dwie kondygnacje, łącznie z użytkowym poddaszem i nie wyżej niż 9,50 m do kalenicy;
- 2) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych do 1,0 m powyżej poziomu przyległego terenu;
- 3) na budynkach mieszkalnych dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia od 35° do 45°;
- 4) pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze zielonym, grafitowym lub ciemnobrązowym;
- 5) układ kalenic budynków równoległy do osi drogi przyległej do frontów działek położonych przy tej drodze; na działkach skrajnych dopuszcza się stosowanie dachów czterospadowych.

§ 27. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren infrastruktury technicznej kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem 17K/ZP o powierzchni ok. 0,50 ha.

2. Na terenie 17K/ZP przewiduje się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych i drenażu lub zbiorników retencyjno-rozsączkowujących do wprowadzania wód deszczowych i roztopowych.

3. Teren nie wykorzystany pod urządzenia techniczne należy zagospodarować zielenią.

§ 28. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny rolne, bez prawa zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem 29R o powierzchni ok. 21,16 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, na terenach wymienionych w ustępie 1, przewiduje się utrzymanie rolniczego użytkowania terenów.

3. W granicach terenu 29R, w jego zachodniej części, położona jest część 150 m strefy ochrony sanitarnej od istniejącego cmentarza, w której obowiązuje zakaz realizacji zabudowy mieszkalnej, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studni, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, odległość 150 m może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone (rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze).

§ 29. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny urządzeń elektroenergetycznych o powierzchni ok. 0,01 ha, oznaczone na rysunku planu symbolem E.

Rozdział 6.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 30. 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.

§ 31. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie lotniska w Suwałkach uchwalonego Uchwałą Nr XLVIII/534/2014 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 kwietnia 2014 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z dnia 13 maja 2014 r., poz. 1915.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

Załącznik do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2015 r.

