

PROJEKT

ponownie wyłożony do wglądu w dniach 19-12.2007r.-25.01.2008

UCHWAŁA NR/...../07

RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic: Staszica, Sikorskiego, Gałaja i Mickiewicza w Suwałkach.

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218), art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z 2005 r. Nr 175, poz. 1462, z 2006 r. Nr 12, poz. 63, z 2007 r. Nr 75, poz. 493, Nr 80, poz. 541) oraz art. 15, ust. 2 i art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880) – Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

§ 1.1 Po stwierdzeniu zgodności ustaleń ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk uchwalonym uchwałą Nr XLVII-378/98 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 18 czerwca 1998 r., zmienionym uchwałą Nr XXXVI/342/2001 z dnia 31 stycznia 2001 r. i uchwałą Nr XVI/135/07 z dnia 31 października 2007 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk obejmujący teren ograniczony ulicami: Staszica, Sikorskiego, Gałaja i Mickiewicza.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 17 ha.

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

- 2.1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2.2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2.3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2.4) 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 nie podlegających uchwaleniu:

- 2.1) ideogramu uzbrojenia terenu w skali 1:1000;
- 2.2) opracowania ekofizjograficznego;

- 2.3) prognozy skutków oddziaływania planu na środowisko przyrodnicze;
- 2.4) prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

ROZDZIAŁ I

USTALENIA OGÓLNE

§ 3. Przeznacza się na cele nierolnicze 9,5396 ha gruntów rolnych w tym:

- 0,0417 ha nieużytków,
- 6,5042 ha gruntów klasy RV,
- 0,0085 ha gruntów klasy RVI,
- 0,5491 ha gruntów klasy PsIV,
- 0,0625 ha gruntów klasy PsV,
- 0,4099 ha gruntów klasy ŁIV,
- 0,8077 ha gruntów klasy ŁV,
- 1,1560 ha gruntów klasy Lz

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

- 2.1) przeznaczenie terenów na zaspokojenie funkcji mieszkaniowych, usługowych, oraz rekreacyjnych;
- 2.2) określenie sposobów zagospodarowania terenów i ich zabudowy.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 2.1) tereny zabudowy usługowej i usługowej w zieleni towarzyszącej oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 2.2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2.3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 2.4) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP, w tym tereny przestrzeni publicznej;
- 2.5) tereny komunikacji publicznej oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 2.6) tereny komunikacji publicznej pieszej i rowerowej oznaczone na rysunku planu symbolem Kpr;
- 2.7) tereny komunikacji publicznej pieszej i pieszo-jezdnej oznaczone na rysunku planu symbolem Kpj.

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

5.3. 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.

5.4. 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.

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

- 2.1) granice obszaru objętego planem;
- 2.2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2.3) linie zabudowy – obowiązujące;
- 2.4) linie zabudowy – nieprzekraczalne;
- 2.5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i wyposażenia w urządzenia sieciowe;
- 2.6) klasyfikacja techniczno-funkcjonalna ulic.

§ 7. 1. Przebieg linii rozgraniczającej może być uściślony z tolerancją do 2 metrów w przypadku uzasadnionym rozwiązaniem urbanistycznym zgodnym z ideą planu.

2. Oznaczenia liniowe projektowanych sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej wskazują ich orientacyjny przebieg do uściślenia w projektach technicznych inwestycji.

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

- 2.1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym jest mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2.2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2.3) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Postępowania Administracyjnego);
- 2.4) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2.5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 2.6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 2.7) 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;

- 2.8) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem opisanym w tekście planu;
- 2.9) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2.10) linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię poziomą, określającą postulowane położenie zewnętrznego lica najdalej wysuniętej ściany budynku w poziomie parteru lub muru ogrodzenia:
- linii zabudowy obowiązującej – należy przez to rozumieć linię jednoznacznie nakazującą położenie zewnętrznego lica najdalej wysuniętej ściany budynku w poziomie parteru lub muru ogrodzenia w granicach terenu oznaczonego symbolem 17MN/U;
 - linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte zewnętrzne lico ściany budynku w poziomie parteru;
- 2.11) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku za wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 2.12) 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;
- 2.13) 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.

ROZDZIAŁ II

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

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

- 2.1) zakaz realizacji stacji paliw płynnych i gazowych, warsztatów obsługi technicznej pojazdów powyżej dwóch stanowisk;
- 2.2) zakaz realizacji nowych obiektów tymczasowych; za wyjątkiem elementów małej architektury oraz obiektów sezonowych związanych z plenerową formą wystawienniczą i prowadzeniem działalności usługowej;
- 2.3) w przypadku lokalizowania zabudowy usługowej i gospodarczej na granicy nieruchomości, w sytuacji gdy nie występuje podobna zabudowa na działce sąsiedniej, wymagana jest zgoda właściciela tej nieruchomości i zachowanie odległości pomiędzy budynkami zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi;
- 2.4) zakaz podziału terenów na mniejsze działki budowlane niż określone ustaleniami planu;
- 2.5) nakaz inwentaryzacji istniejącego drzewostanu z oszacowaniem jego wartości przyrodniczej i krajobrazowej oraz w maksymalnym stopniu jego zachowania;

2.6) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, obiektów małej architektury, urządzeń pomocniczych oraz budynków istniejących, również w przypadku ich przebudowy bez powiększania gabarytów;

2.7) tereny niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć pod zieleń;

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

2.1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych za wyjątkiem infrastruktury technicznej, warsztatów obsługi technicznej pojazdów do dwóch stanowisk;

2.2) zakaz powstania obiektów budowlanych nie spełniających wymogów zawartych w niniejszych przepisach;

2.3) zakaz lokalizowania magazynów substancji chemicznych, w tym produktów ropopochodnych;

2.4) zakaz tworzenia stałych składowisk wszelkich rodzajów odpadów;

2.5) zakaz zrzutu do wód powierzchniowych i gruntu nieoczyszczonych wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych (place, parkingi, ulice);

2.6) nakaz wykonywania placów manewrowych i parkingów jako powierzchni szczelnych z odprowadzeniem wód opadowych do kanalizacji deszczowej po ich wstępnym oczyszczeniu;

2.7) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;

2.8) nakaz odprowadzania ścieków socjalno - bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej;

2.9) nakaz przestrzegania ograniczeń wynikających z ustanowionej decyzją administracyjną Prezydenta Miasta Suwałk Nr OSGK.-II-6226-1/3/00 z dnia 26.04.2000r., na części obszaru opracowania, strefy ochrony pośredniej zewnętrznej dla ujęcia wody Browaru Północnego w Suwałkach, do czasu obowiązywania decyzji lub jej zmiany;

2.10) zakaz wydobywania kopalin;

2.11) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu, prowadzenie nasadzeń oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu.

2. Inwestycje projektowane w granicach strefy ochrony konserwatorskiej podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA DOTYCZĄCE ZACHOWANIA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 11. 1. Tereny po wschodniej stronie rzeki Czarnej Hańczy położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Suwałki wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-31 decyzja nr KL.WKZ-534/31/d/79 z dnia 15.05.1979 r.i oznaczone na rysunku planu symbolem granicy strefy.

11.2. Tereny , o których mowa w ustępie 1 objęte są programem rewitalizacji oraz ochrony i waloryzacji obiektów zabytkowych śródmieścia miasta Suwałki.

11.3. W granicach planu znajdują się następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegające ochronie konserwatorskiej:

- 3.1) ul. Bakalarzewska – dom nr 2, murowany, nr rej. 167,
- 3.2) ul. Gałaja – dom nr 29a, drewniany, nr rej. 300,
- 3.3) ul. Gałaja – dom nr 31, drewniany, nr rej. 302,
- 3.4) ul. Gałaja – dom nr 33, drewniany, nr rej. 304,
- 3.5) ul. Gałaja – dom nr 43, drewniany, nr rej. 305,
- 3.6) ul. Gałaja – dom nr 51, drewniany, nr rej. 306,
- 3.7) ul. Gałaja – dom nr 53, drewniany, nr rej. 221.

11.4. W granicach planu znajdują się następujące obiekty wpisane do ewidencji zabytków:

- 4.1) ul. Bakalarzewska - dom nr 12, drewniany,
- 4.2) ul. Gałaja – dom nr 23, murowany,
- 4.3) ul. Gałaja – dom nr 29, drewniany,
- 4.4) ul. Gałaja – dom nr 37, drewniany,
- 4.5) ul. Gałaja – dom nr 45, murowany,
- 4.6) ul. Gałaja – dom nr 45a, drewniany,
- 4.7) ul. Gałaja – dom nr 45b, drewniany,
- 4.8) ul. Gałaja – dom nr 57, drewniany,
- 4.9) ul. Gałaja – dom nr 81, drewniany,
- 4.10) ul. Gałaja – dom nr 83, murowany,
- 4.11) ul. Gałaja – dom nr 97, drewniany.

§ 12. 1. Obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w ewidencji zabytków po uchwaleniu planu podlegają ochronie konserwatorskiej na podstawie art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz 1568).

12.2. Prace prowadzone na terenie strefy ochrony konserwatorskiej oraz przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na podstawie art. 36 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568).

12.3. Dopuszcza się przenoszenie obiektów drewnianych, o których mowa w §11, ust. 2 i 3 wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w wykazie zabytków, na tereny 19MN, 20MN, 21MN, od strony projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 3KD.

12.4. Nowa zabudowa w miejscu po przeniesionych budynkach realizowana będzie zgodnie z warunkami zabudowy określonymi w §11, ust. 2 i 3 po uzyskaniu zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 13. Ustala się wytyczne konserwatorskie dla obiektów zabytkowych i obszarów chronionych:

- 2.1) wszelkie prace budowlane - remonty, przebudowy, czy ewentualne wyburzenia - przy obiektach i na terenach zabytkowych oraz w ich bezpośrednim otoczeniu, mogą być prowadzone tylko za zgodą Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku;
- 2.2) wszystkie obiekty zabytkowe będące w granicach opracowania należy poddać rewaloryzacji połączonej z adaptacją do nowych funkcji i potrzeb, utrzymać w odpowiednim stanie technicznym i zachować zabytkowy charakter;
- 2.3) wymagana konserwacja, odtworzenie detalu architektonicznego oraz usunięcie elementów wtórnych i szpecących;
- 2.4) wtórną zabudowę gospodarczą należy przeznaczyć do rozbiórki lub adaptować pod warunkiem nadania formy zewnętrznej dostosowanej do otoczenia;
- 2.5) projektowana w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej nowa zabudowa powinna mieć współczesną formę architektoniczną, nawiązującą do otoczenia poprzez zastosowane materiały, ograniczoną wysokość – maksymalnie dwie kondygnacje, dachy o nachyleniu połąci jak na budynkach zabytkowych oraz elewacje wykończone częściowo cegłą ceramiczną;
- 2.6) projekty budowlane powinny być sporządzane na podstawie wytycznych konserwatorskich wydawanych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zgodnie z wymogami art. 27 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- 2.7) dla przestrzeni publicznych położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej należy sporządzić projekt zieleni oraz małej architektury.

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

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

- 2.1) zasilanie w energię elektryczną planowanych terenów budowlanych realizować w oparciu o istniejące stacje transformatorowe zlokalizowane na terenach sąsiednich i istniejące linie niskiego napięcia;
- 2.2) 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;
- 2.3) poszczególne obiekty zasilić zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;
- 2.4) trasy adaptowanych w planie istniejących urządzeń elektrycznych mogą ulec zmianie w wyniku ich modernizacji;

- 2.5) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci;
- 2.6) projektowane oświetlenie zewnętrzne terenu realizować jako wydzieloną sieć kablową zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie powyższej obronności Państwa;
- 2.7) projektowane sieci elektroenergetyczne realizować zgodnie z ideogramem branżowym.

§ 15. Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 2.1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne;
- 2.2) sieci telefoniczne realizować jako linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne;
- 2.3) przyłącza do poszczególnych budynków wykonać zgodnie z warunkami technicznymi przez administratora sieci;
- 2.4) urządzenia telekomunikacyjne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci;
- 2.5) zakazuje się budowy masztów telefonii komórkowej, radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych;

§ 16. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 2.1) pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych i przeciwpożarowych należy realizować z istniejących miejskich sieci wodociągowych biegnących w ulicach Gałaja, S.Staszica i Bakalarzewska;
- 2.2) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb obiektów (przyłącza) należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci miejskiej.

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

- 2.1) odprowadzenie ścieków sanitarnych z proj. i istn. zabudowy planuje się wyłącznie do istniejącej kanalizacji miejskiej w ulicach Gałaja, S.Staszica i Bakalarzewska;
- 2.2) kanały sanitarne jak również przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 2.3) kanały sanitarne należy układać w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;
- 2.4) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci miejskich;
- 2.5) przepompownie ścieków należy traktować jak urządzenia liniowe, które można lokalizować na dowolnym terenie, przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 2.6) projektowaną sieć lokalną realizować zgodnie z ideogramem branżowym.

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

- 2.1) z dróg o przekrojach ulicznych i placów utwardzonych wody opadowe należy odprowadzać do istniejącej kanalizacji deszczowej w ulicach Gałaja, S.Staszica i Bakalarzewska, Sikorskiego; przed wprowadzeniem ścieków do odbiornika, rzeki Czarnej Hańczy należy je oczyścić;
- 2.2) kanały deszczowe należy usytuować w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
- 2.3) kanały i przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, a tym samym uniemożliwienia oddziaływania na wody gruntowe;
- 2.4) jakość odprowadzanych ścieków do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych;
- 2.5) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci miejskich;

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

- 2.1) zaopatrzenie w ciepło wszystkich budynków należy realizować z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 2.2) zaleca się stosowanie źródeł ciepła nie emitujących zanieczyszczeń (energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła) lub źródła ciepła opalane drewnem (lub innymi paliwami odnawialnymi), olejem, gazem;
- 2.3) zakazuje się instalowanie naziemnych zbiorników z gazem;

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

- 2.1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się docelowo z miejskiego systemu sieci gazowej po doprowadzeniu gazu ziemnego do miasta Suwałki;
- 2.2) w ciągach projektowanych ulic, w chodnikach lub pasie zieleni należy pozostawić rezerwę terenu pod lokalizację przyszłych gazociągów z uwzględnieniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych;
- 2.3) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci;
- 2.4) projektowaną sieć lokalną przedstawiono na ideogramie branżowym;
- 2.5) dopuszcza się ustalenie przebiegu trasy sieci gazowej wg innych tras niż wskazane w ideogramie, w zależności od indywidualnych warunków technicznych inwestorów;
- 2.6) przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

§ 21. Ustala się następujące zasady dotyczące gospodarki odpadami:

- 2.1) wymóg składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów, stosownie do ich charakteru w kompostowni miejskiej na warunkach określonych przez gminę i w przepisach szczególnych;
- 2.2) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;

2.3) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących zespół działek budowlanych.

§ 22. Ustala się ogólne zasady dotyczące systemu zaopatrzenia w media:

- 2.1) realizację sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;
- 2.2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 2.3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratorów sieci;
- 2.4) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2.5) proponowane trasy uzbrojenia przedstawione na ideogramie uzbrojenia należy traktować jako orientacyjne i mogą one ulec zmianie na etapie projektów budowlanych;
- 2.6) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należytym stanie techniczno-użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;
- 2.7) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych nie wymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych niniejszego planu;
- 2.8) sieci, jako inwestycje celu publicznego chronić przed zabudową.

ROZDZIAŁ V

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 23. 1. Ustala się linie rozgraniczające ul. Sikorskiego w ciągu drogi wojewódzkiej nr 652 wyznaczające pas drogi publicznej klasy "G" Główna, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 40,00÷45,00 m., o powierzchni ok. 0,90 ha., oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD.

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

- 2.1) dwie jezdnie o szerokości dwa razy po 7,00 m;
- 2.2) obustronne ścieżki rowerowe dwukierunkowe szerokości nie mniejszej niż 2,00 m oddzielone od jezdni pasem zieleni szerokości nie mniejszej 3,00 m;
- 2.3) obustronne chodniki szerokości nie mniejszej 1,50 m, przyległe do ścieżek rowerowych;
- 2.4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 2.5) uzbrojenie techniczne.

23.3. Dla ulicy 1KD klasy „G” ustala się następujące parametry:

- 3.1) droga klasy G powinna mieć powiązania z drogami wszystkich klas z ograniczeniami wynikającymi z zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego;

- 3.2) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych w odległości nie mniejszej niż 5,00 m od linii rozgraniczających ulicy;
- 3.3) budynki przeznaczone na stały pobyt ludzi należy posadawiać poza strefą uciążliwości komunikacyjnych w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni odpowiednio nie mniejszej niż 25,00;
- 3.4) skrzyżowanie z ulicami Gałaja i Staszica pozostają bez zmian;

§ 24. 1. Ustala się linie rozgraniczające ul. Mickiewicza wyznaczające pas drogi publicznej klasy „Z” – Zbiorcza w ciągu drogi wojewódzkiej nr 653 o szerokościach w liniach rozgraniczających 23,00÷30,00 m., o powierzchni ok. 0,20 ha., oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD.

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

- 2.1) jezdnię o szerokości 7,00 m;
- 2.2) obustronne chodniki szerokości 1,50÷2,5m oddzielone od jezdni pasem zieleni, ścieżkę rowerową dwukierunkową szerokości 2,50m.
- 2.3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 2.4) uzbrojenie techniczne.

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

- 3.1) droga klasy Z powinna mieć powiązania z drogami wszystkich klas z ograniczeniami wynikającymi z zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 3.2) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych w odległości nie mniejszej niż 5,00 m od linii rozgraniczających ulicy;
- 3.3) budynki przeznaczone na stały pobyt ludzi należy posadawiać poza strefą uciążliwości komunikacyjnych w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni nie mniejszej niż 15,00m.

§ 25. Parametry techniczne ulic takie jak szerokości: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, pasów rozdziału są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych w nieznacznych wielkościach korygowane w granicach pasa drogowego.

§ 26. 1. Ustala się linie rozgraniczające publicznego ciągu pieszo jezdni o szerokościach w liniach rozgraniczających 5,00 m, wraz z placami do zawracania i parkowania, o powierzchni łącznej ok. 0,07÷0,11 ha., oznaczonych na rysunku planu symbolem 3Kpj.

2. W granicach ciągu 3Kpj należy zrealizować docelowo:

- 2.1) jezdnię o szerokości 4,50 m;
- 2.2) place manewrowe do zawracania i parkowania o wymiarach minimum 20,00x14,00 m;
- 2.3) uzbrojenie techniczne za wyjątkiem elementów naziemnych zawężających ciąg komunikacyjny;
- 2.4) dopuszcza się realizację jednego z placów jako przestrzeni publicznej lub obu placów jako przestrzeni komunikacji wewnętrznej obsługującej tereny sąsiednie;

2.5) realizacja jednego placu jako przestrzeni publicznej umożliwia włączenie drugiej lokalizacji do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 27. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas publicznych ciągów pieszo-rowerowych w liniach rozgraniczających ustalonych na rysunku planu, o powierzchni łącznej ok. 1,36 ha, oznaczonych na rysunku planu symbolem 4 Kpr;

2. W granicach pasa ciągów pieszych 4Kpr, należy zrealizować docelowo:

- 2.1) ciągi pieszo-rowerowe o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m;
- 2.2) kładki dla ruchu pieszo-rowerowego nad rzeką Czarna Hańcza na trasie ciągów pieszo-rowerowych w miejscach przecięcia z rzeką;
- 2.3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 2.4) uzbrojenie techniczne;
- 2.5) w zależności od potrzeb pasy zieleni izolacyjnej od terenów sąsiednich.

§ 28. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren rzeki Czarna Hańcza, o powierzchni ok. 1,05 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 5Ws.

28.2. Na odcinku rzeki w granicach planu wyznacza się miejsca lokalizacji kładek pieszo-rowerowych.

§ 29. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami: 6ZP o powierzchni ok. 0,40 ha, 7ZP o powierzchni ok. 1,17 ha, 8ZP o powierzchni ok. 1,15 ha, 11ZP o powierzchni ok. 0,06 ha, 12ZP o powierzchni ok. 0,27 ha, 13ZP o powierzchni ok. 0,98 ha i 14ZP o powierzchni ok. 0,46 ha.

29.2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach oznaczonych symbolami ZP przewiduje się urządzenie terenów rekreacyjnych, zagospodarowanych zielenią i terenowymi urządzeniami służącymi do wypoczynku.

29.3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 3.1) zakazuje się budowy obiektów kubaturowych i ogrodzeń pełnych;
- 3.2) 85% powierzchni terenu należy zagospodarować zielenią niską i wysoką, z przewagą zieleni ozdobnej;
- 3.3) dopuszcza się realizację ażurowych altan poza 4 metrowym pasem wokół terenów publicznych o powierzchni do 22 m² i wysokości okapu 2,20 m liczonej od najniższej rzędnej powierzchni przyległego terenu;

§ 30. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające publiczne tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami: 9ZP o powierzchni ok. 1,47 ha i 10ZP o powierzchni ok. 0,73 ha.

30.2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach oznaczonych symbolami 9ZP i 10ZP przewiduje się urządzenie ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych, zagospodarowanych zielenią i terenowymi urządzeniami służącymi do wypoczynku.

30.3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się czasowe wykorzystanie terenów do celów wystawienniczych i organizacji imprez plenerowych.

30.4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 4.1) zakazuje się budowy obiektów kubaturowych i ogrodzeń, za wyjątkiem obiektów tymczasowych realizowanych w okresie trwania wystaw i imprez;
- 4.2) dopuszcza się budowę stałych zadaszeń nad siedziskami i stojakami dla rowerów, których forma i konstrukcja wpisuje się harmonijnie w otaczający krajobraz, w szczególności zabrania się stosowania materiałów i kolorów o wyglądzie agresywnym w stosunku do środowiska naturalnego występującego na tym terenie;
- 4.3) minimum 50% powierzchni terenów należy zagospodarować zielenią ozdobną niską i wysoką.

§ 31. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren usług w zieleni towarzyszącej oznaczony na rysunku planu symbolem 15U o powierzchni ok. 0,11 ha.

31.2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w konturze 15U utrzymuje się funkcjonowanie zakładu usług pogrzebowych lub innej usługi o nie większej uciążliwości.

31.3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje możliwość funkcjonowania usług o charakterze komplementarnym w stosunku do funkcji podstawowej.

31.4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 4.1) minimum 20% powierzchni terenu należy zagospodarować zielenią niską i wysoką;
- 4.2) ogranicza się wysokość budynku usługowego do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu;
- 4.3) bryła budynku na planie prostokąta bez silnych rozczłonkowań elewacji frontowych;
- 4.4) stosować zrytmizowane otwory okienne o ujednoliconych gabarytach.
- 4.5) elewacje wykonane tynkiem zacieranym na gładko w kolorach jasnych żółci, szarości i ugrów z dopuszczeniem wykorzystania cegły klinkierowej żółtej;
- 4.6) dach dwuspadowy lub dwuspadowy krzyżujący się na narożniku o kącie nachylenia $33^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu z blachy płaskiej miedzianej lub innych materiałów pokryciowych w kolorach utlenionej miedzi, stonowanej zieleni, grafitu lub szarości, z zakazem stosowania pokryć ocynkowanych;
- 4.7) dojazd do nieruchomości od ulicy Bakałarzewskiej.
- 4.8) przewidzieć miejsca postojowe w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników.

§ 32. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem 16U o powierzchni ok. 0,19 ha.

32.2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 16U adaptuje się istniejące usługi handlowe z możliwością zmiany ich profilu pod warunkiem braku uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej.

32.3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się funkcję mieszkalną.

32.4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 4.1) adaptuje się istniejący parterowy budynek zabytkowy z zaleceniem wprowadzenia usług;
- 4.2) w miejscu istniejących parterowych pawilonów handlowych należy zrealizować zabudowę narożną z usługami w parterze;
- 4.3) ustala się wysokość budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu;
- 4.4) bryła budynku na planie prostokąta bez silnych rozczłonkowań elewacji frontowych;
- 4.5) stosować zrytmizowane otwory okienne o ujednoliconych gabarytach.
- 4.6) elewacje wykończone tynkiem zacieranym na gładko w kolorach jasnych żółci, szarości i ugrów z dopuszczeniem wykorzystania cegły klinkierowej żółtej;
- 4.7) dach dwuspadowy lub dwuspadowy krzyżujący się na narożniku o kacie nachylenia $33^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu z blachy płaskiej miedzianej lub innych materiałów pokryciowych w kolorach utlenionej miedzi, stonowanej zieleni, grafitu lub szarości, z zakazem stosowania pokryć ocynkowanych, niepowlekanych;
- 4.8) dojazd do nieruchomości od ulicy Gałaja.
- 4.9) przewidzieć miejsca postojowe w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników.
- 4.10) minimum 15% powierzchni terenu należy zagospodarować zielenią niską i wysoką;
- 4.11) w stosunku do obiektu zabytkowego obowiązują ustalenia rozdziału III, paragrafy 11-13.

§ 33. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **17MN/U** o powierzchni ok. 0,69 ha, **18MN/U** o powierzchni ok. 1,36 ha, **19MN/U** o powierzchni ok. 0,82 ha, **20MN/U** o powierzchni ok. 0,55 ha, **21MN/U** o powierzchni ok. 0,82 ha.

33.2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się dla terenów wymienionych w ustępie 1 funkcję mieszkaniową jednorodziną.

33.3. Zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych bez bezpośredniego dostępu do drogi publicznej przez co rozumie się położenie bezpośrednio przy linii rozgraniczającej drogi publicznej.

33.4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwe jest prowadzenie działalności usługowej o uciążliwości ograniczonej do granic własnej nieruchomości.

33.5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 5.1) adaptuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy na warunkach określonych w ustaleniach niniejszego planu;
- 5.2) ustala się wysokość budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu;
- 5.3) bryła budynków na planie prostokąta bez silnych rozczłonkowań elewacji frontowych;

- 5.4) stosować zrytmizowane otwory okienne o ujednoliconych gabarytach.
- 5.5) elewacje wykończone tynkiem zacieranym na gładko w kolorach jasnych żółci, szarości i ugrów z dopuszczeniem wykorzystania cegły klinkierowej żółtej;
- 5.6) dachy dwuspadowe o kacie nachylenia $33^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu z blachy płaskiej miedzianej lub innych materiałów pokryciowych w kolorach utlenionej miedzi, stonowanej zieleni, grafitu lub szarości, z zakazem stosowania pokryć ocynkowanych, niepowlekanych;
- 5.7) usytuowanie kalenicy równoległe do osi przyległej drogi;
- 5.8) dojazd do nieruchomości od ulicy Gałaja.
- 5.9) przewidzieć miejsca postojowe w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników.
- 5.10) minimum 25% powierzchni terenu należy zagospodarować zielenią niską i wysoką;
- 5.11) w stosunku do obiektu zabytkowego obowiązują ustalenia rozdziału III, paragrafy 11-13.

§ 34. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **22MN** o powierzchni ok. 0,15 ha, **23MN** o powierzchni ok. 0,38 ha, **24MN** o powierzchni ok. 0,67 ha i **25MN** o powierzchni ok. 1,06 ha.

34.2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się dla terenów wymienionych w ustępie 1 funkcję mieszkaniową jednorodziną.

34.3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwe jest prowadzenie działalności gospodarczej nieuciążliwej.

34.4. Zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych bez bezpośredniego dostępu do drogi publicznej przez co rozumie się położenie bezpośrednio przy linii rozgraniczającej drogi publicznej.

34.5. Ogranicza się wielkość wolnostojących obiektów usługowych do powierzchni i gabarytów budynków mieszkalnych usytuowanych w granicach poszczególnych nieruchomości

34.6. Dopuszcza się rozbudowę i adaptację budynków mieszkalnych na cele związane z prowadzoną nieuciążliwą działalnością gospodarczą.

34.7. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy nowej i rozbudowywanej:

- 7.1) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni terenu;
- 7.2) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni nieruchomości;
- 7.3) powierzchnię biologicznie czynną zagospodarować zielenią urządzoną niską i wysoką;
- 7.4) zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7.5) zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych uniemożliwiających zagospodarowanie terenu zgodnie z warunkami określonymi w uchwale.

- 7.6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy lub rozbudowy wg rysunku planu i tekstu odnoszącego się do ulic;
- 7.7) dopuszcza się budowę budynków bliźniaczych na istniejących działkach o nienormatywnej szerokości;
- 7.8) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych przy zachowaniu zasady że druga kondygnacja mieści się w poddaszu użytkowym;
- 7.9) w przypadku budynków nowych lub podlegających rozbudowie dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 35°- 45°.
- 7.10) pokrycie połaci z materiałów o fakturze drobnowymiarowej np. blacha dachówkopodobna w kolorach czerwieni lub brązów;
- 7.11) zakaz stosowania blach stalowych niepowlekanych;
- 7.12) usytuowanie kalenicy równolegle do osi otaczających dróg;
- 7.13) dopuszcza się usytuowanie kalenicy prostopadle do osi przylegającej drogi w przypadku uzasadnionym warunkami sąsiedniej zabudowy, pod warunkiem wykazania poprawności takiego rozwiązania w dokumentacji budowlanej i uzyskania akceptacji Architekta Miejskiego.

ROZDZIAŁ VI

USTALENIA DOTYCZĄCE OBRONY CYWILNEJ

§ 35. 1. Ustala się następujące przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej:

- 2.1) w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych oraz usług towarzyszących na etapie sporządzania projektów zagospodarowania działek lub terenów należy przewidzieć ukrycia typu II, które wykonywane będą w budynkach w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa;
- 2.2) na obszarze opracowania, należy zarezerwować tereny pod budowę awaryjnych studni wody pitnej, przyjmując normę wynoszącą 7,5 l na osobo-dobę;
- 2.3) istniejące studnie należy zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych;
- 2.4) oświetlenie zewnętrzne (np. ulice, budynki) przystosować do wygaszania;

ROZDZIAŁ VII

USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPÓŻAROWEJ

§ 36. Ustala się następujące przedsięwzięcia z zakresu ochrony przeciwpożarowej:

- 2.1) zabudowę należy realizować zgodnie z przepisami szczególnymi z uwzględnieniem zapewnienia właściwej ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków;
- 2.2) należy zapewnić zaopatrzenie wodne na cele przeciwpożarowe;
- 2.3) projektowana komunikacja powinna umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnej.

ROZDZIAŁ VIII

USTALENIA KOŃCOWE

§ 37. Ustala się jednorazową stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent) dla nowo wydzielonych działek budowlanych w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U i MN/U, dla pozostałych terenów stawki nie ustala się.

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

§ 39. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Suwałkach