UCHWAŁA NR XIII/188/2019
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 30 października 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego u zbiegu ulic Gen. W. Sikorskiego i Grunwaldzkiej w Suwałkach

Na podstawie 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, poz. 1309, poz. 1571, poz. 1696 i poz. 1815) 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 2018 r., poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696 i poz. 1716), w związku z uchwałą XLVIII/609/2018 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 lipca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego u zbiegu ulic Gen. W. Sikorskiego i Grunwaldzkiej w Suwałkach – Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk", uchwalonego uchwałą Nr XX/232/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego u zbiegu ulic Gen. W. Sikorskiego i Grunwaldzkiej w Suwałkach – Rada Miejska w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 1,46 ha.

§ 2. 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.

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 3. Celem sporządzenia planu jest:

1) ustalenie nowych zasad skomunikowania terenów objętych planem;
2) ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania;
3) ustalenie zasad inwestowania, w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, czyli dominujące na tym terenie, w sposób określony w ustaleniach planu oraz przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

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

1) granice terenu objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenu;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) klasyfikacja techniczno - funkcjonalna ulic.

§ 6. Granica zewnętrznej strefy ochronnej komunalnego ujęcia wody podziemnej ustanowionej Rozporządzeniem Nr 1/2010 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 27 maja 2010 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej komunalnego ujęcia wody podziemnej w Suwałkach, opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego Nr 150, poz. 1904 z dnia 24 czerwca 2010 r. oraz jego zmiany wprowadzonej Rozporządzeniem Nr 1/2011 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 4 sierpnia 2011 r., opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego Nr 212, poz. 2553 z dnia 25 sierpnia 2011 r. jest oznaczeniem graficznym na rysunku planu dotyczącym lokalnych wymagań szczególnych dla inwestora i zagospodarowania terenu wynikającym z dokumentów i decyzji według przepisów odrębnych.

§ 7. Plan dopuszcza korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób.

§ 8. Na obszarze objętym planem nie występują przesłanki do określenia warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych.

§ 9. Na obszarze objętym planem nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m^2 oraz terenów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW.

§ 10. Na obszarze objętym planem nie zachodzi potrzeba przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych.

§ 11. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego u zbiegu ulic Gen. W. Sikorskiego i Grunwaldzkiej w Suwałkach wraz z rysunkiem;

2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Suwałkach;

3) 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;

4) 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 w tekście planu;

5) ustaleń planu – należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;

6) symbolu przeznaczenia terenu – należy przez to rozumieć cyfrowe i literowe oznaczenie poszczególnych terenów;

7) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji;

8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana (lico) budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki z zastrzeżeniem § 16 ust. 1 pkt. 14;

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 terenie, w ograniczonym czasie, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych;

13) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami i wiatami;

14) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną wegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;

15) 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;

16) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi, które nie kolidują z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu o przeznaczeniu podstawowym;

17) zakazie zabudowy – należy przez to rozumieć zakaz budowy obiektów budowlanych nadziemnych i podziemnych, za wyjątkiem inwestycji określonych ustaleniami planu oraz małej architektury, infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

18) zorganizowanej działalności inwestycyjnej - należy przez ro rozumieć, że na wskazanym terenie może odbywać się tylko kompleksowa realizacja zamierzenia inwestycyjnego przez jednego lub zespół inwestorów;

19) zasadach wyposażenia w media lub uzbrojenie techniczne – należy przez to rozumieć zasady: doprowadzenia energii elektrycznej, gazu, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i wód roztopowych i opadowych, telekomunikacji oraz sposobu ogrzewania obiektów;

20) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną i cieplną, łączność, wodę, gaz oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe;

21) urządzeniach służących utrzymaniu porządku - należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia, osłony, wiaty oraz place pod pojemniki lub kontenery na odpady wraz z zielenią izolacyjną;

22) elewacjach uprzywilejowanych - należy przez to rozumieć elewacje budynków od strony przestrzeni publicznych, wymagające szczególnie starannego i atrakcyjnego traktowania w zakresie projektowanych rozwiązań architektonicznych i materiałowych;

23) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, za wyjątkiem piwnic, suteren, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;

24) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, komponowaną w powiązaniu z obiektem lub o walorach krajobrazowych, rekreacyjnych;

25) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleń komponowaną pod kątem izolacji akustycznej oraz ograniczenia rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń oddzielającą funkcjonalnie i optycznie tereny o różnych funkcjach, stanowiącej pas zieleni o zróżnicowanych nasadzeniach drzew i krzewów;

26) zieleni towarzyszącej – należy przez to rozumieć zieleń, towarzyszącą zabudowie lub ciągom komunikacyjnym, spełniającą funkcje estetyczne;

27) obiektach małej architektury - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, o których mowa w przepisach budowlanych;

28) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na danym terenie przez powierzchnię tego terenu.

2. Ustalone w planie parametry i wskaźniki powierzchni zabudowy i powierzchni terenów biologicznie czynnych należą do inwestycji objętych jednym pozwoleniem na budowę.

3. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane wyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku, zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

Rozdział 2.
USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

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

1) zakaz powstawania obiektów budowlanych niespełniających wymogów zawartych w niniejszych przepisach;

2) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem elementów małej architektury oraz obiektów związanych z prowadzeniem działalności usługowej, w tym handlowej i gastronomicznej, o ile szczegółowe zapisy planu nie stanowią inaczej;

3) zakaz realizacji warsztatów obsługi technicznej pojazdów, myjni, stacji paliw płynnych i gazowych;

4) zakaz realizacji zakładów rzemieślniczych i produkcyjnych, składów, baz transportowych i przedsiębiorstw budowlanych;

5) zakaz stosowania napowietrznych linii i przyłączy energetycznych;

6) nakaz wprowadzania zieleni towarzyszącej przy nowo powstałych obiektach, tworzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych i parkingów;

7) nakaz przeznaczenia terenów niezabudowanych i nieutwardzonych pod zagospodarowanie zielenią izolacyjną i urządzoną;

8) nakaz przestrzegania zakazów, nakazów i ograniczeń określonych w rozporządzeniu Nr 1/2010 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 27 maja 2010 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej komunalnego ujęcia wody podziemnej w Suwałkach (z późn. zm.), w czasie obowiązywania rozporządzenia.

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

1) zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska;

2) zakaz składowania i magazynowania wszelkich odpadów;

3) zakaz budowy biogazowni i spalarni biomasy pochodzenia zwierzęcego;

4) zakaz budowy studni i szamb;

5) zakaz wydobywania kopalin;

6) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;

7) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;

8) zrzut do wód powierzchniowych i gruntu wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych - zgodnie z przepisami szczególnymi;

9) dopuszczenie bezpośredniego zrzutu do wód powierzchniowych i do gruntu wód deszczowych pochodzących z powierzchni dachowych oraz terenów zielonych;

10) nakaz podłączenia do miejskich sieci wodociągowych;

11) nakaz odprowadzania ścieków bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej;

12) nakaz wykonywania dróg wewnętrznych, placów manewrowych i parkingów o nawierzchniach utwardzonych;

13) nakaz zamknięcia szkodliwego oddziaływania inwestycji w granicach działki inwestora;

14) nakaz przestrzegania emisji zanieczyszczeń powietrza wynikających z przepisów szczególnych;

15) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach szczególnych.

3. Obszar planu w całości pokrywa się ze strefą ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej w Suwałkach w której obowiązują następujące zakazy:

1) rolniczego wykorzystania ścieków i osadów ściekowych;

2) przechowywania i 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 lub hodowli zwierząt;

6) lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji niebezpiecznych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. 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 dla ujęcia komunalnego;

9) lokalizowania cmentarzy oraz grzebania zwłok zwierzęcych;

10) wydobywania kopalin;

11) budowy studni kopanych;

12) wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, za wyjątkiem ścieków bytowych z oczyszczalni przydomowych oraz wód opadowych i roztopowych;

13) mycia pojazdów samochodowych, poza myjniami.

Rozdział 3.
USTALENIA DOTYCZĄCE ZACHOWANIA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 13. Obszar objęty planem miejscowym nie jest objęty strefą ochrony konserwatorskiej.

§ 14. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują:

1) obiekty wpisane do rejestru zabytków;

2) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;

3) stanowisko archeologiczne.

§ 15. W przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy:

1) wstrzymać wszelkie prace mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;

2) zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;

3) niezwłocznie zawiadomić o tym fakcie wojewódzkiego konserwatora zabytków lub Prezydenta Miasta Suwałk.

Rozdział 4.
USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 16. 1. Ustala się następujące ogólne warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

1) projektowane inwestycje realizować zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych;

2) projektowana inwestycja nie może kolidować z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenów sąsiednich;

3) projektowana inwestycja nie może kolidować z istniejącym uzbrojeniem podziemnym, w szczególnych przypadkach dopuszcza się przebudowę uzbrojenia w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci;

4) zasięg przestrzennej uciążliwości działalności związanej z lokalizacją inwestycji nie może wykraczać poza granice działki, na której będzie lokalizowana;

5) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów i urządzeń o funkcjach niezwiązanych i kolidujących z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;

6) zakaz wznoszenia budynków gospodarczych, garażowych; funkcje gospodarczo - garażowe należy realizować jako wbudowane w budynki mieszkalne;

7) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowalnych;

8) zakaz składowania i magazynowania wszelkich odpadów;

9) zakaz realizacji wolno stojących budynków usługowych, handlowych, realizacja tych funkcji może być zlokalizowana jako wbudowane w partery budynków mieszkalnych;

10) zakaz stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekanej;

11) podział terenu związany z wydzieleniem terenu pod zabudowę mieszkaniową oraz infrastrukturę towarzyszącą, w tym miejsca postojowe, może być zrealizowany na podstawie projektu zagospodarowania terenu lub na podstawie zainwestowania po realizacji inwestycji;

12) dopuszcza się grodzenie terenu, zakaz stosowania ogrodzeń pełnych, maksymalna wysokość ogrodzenia do 1,80 m;

13) powierzchnię biologicznie czynną zagospodarować zielenią urządzoną i izolacyjną z elementami małej architektury;

14) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:

   a) dociepleń budynków,

   b) obiektów i urządzeń reklamowych, urządzeń służących utrzymaniu porządku, urządzeń pomocniczych, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, masztów telekomunikacyjnych,

   c) wiat, zadaszeń przy budynkach o wysięgu maksymalnie do 2,0 m, w tym podpór, śmietników i ich osłon,

   d) obiektów małej architektury,

   e) elementów zewnętrznych budynków takich jak: balkony, wykusze, loggie, tarasy, ryzality, gzymsy, podpory i słupy, podjazdy, rampy, schody wyrównawcze, pochylnie, podesty, platformy, okapy, żaluzji zewnętrznych, parterowych,

f) parkingów, placów i ich osłon, dróg wewnętrznych, ogrodzeń.

15) elewacje od strony ulic Grunwaldzkiej i G. W. Sikorskiego należy traktować jako elewacje uprzywilejowane;

16) obowiązek wydzielenia miejsca na odpady komunalne w granicach działki, z dostępem do drogi;

17) na wszystkich terenach, położonych w granicach planu, dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

18) zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla rowerów i samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnych, z uwzględnieniem przepisów szczególnych i wskaźnika wymienionego w § 17 pkt 8 niniejszej uchwały.

§ 17. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji systemu komunikacyjnego i parkowania:

1) plan nie wyznacza terenów na cele publiczne;

2) nawierzchnie dojazdów, chodników, parkingów oraz ścieżek rowerowych, placów realizować jako utwardzone;

3) urządzenia infrastruktury technicznej należy układać w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, tam gdzie to możliwe, poza jezdnią;

4) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w granicach działek inwestora, z uwzględnieniem przepisów szczególnych;

5) zapewnić miejsca do parkowania rowerów i wyposażyć w niezbędne do tego urządzenia;

6) zapewnić miejsca do parkowania dla osób niepełnosprawnych;

7) dopuszcza się parkingi podziemne lub wbudowane w bryłę budynku, przy założeniu zapewnienia minimum 20% niezbędnych miejsc parkingowych na poziomie terenu;

8) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy przewidywać według poniższych wskaźników:

   a) 1,5 miejsce postojowe /1 lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej,

   b) 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny,

   c) 1 miejsce na 40 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego,

   d) 1 miejsce postojowe na 30 m^2 powierzchni sprzedażowej,

   e) 1 miejsce postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii,

   f) 1 miejsce postojowe na 2 pokoje hotelowe lub zbiorowego zamieszkania,

   g) 1 miejsce postojowe na 25 miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

9) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w pasach dróg publicznych, jeśli prawo do korzystania z nich wynika z umowy zawartej z administratorem drogi, z przepisów prawa, czynności prawnych, orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej; prawo korzystania z terenów dróg publicznych wymaga zgody zarządcy drogi.

Rozdział 5.
USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

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

1) zasilanie w energię elektryczną realizować w oparciu o stacje transformatorowe zlokalizowane na terenie oraz istniejące i projektowane stacje transformatorowe zlokalizowane na terenach sąsiednich;

2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na wszystkich terenach;

3) nie wskazuje się konkretnej lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych SN/nn; stacje winny być realizowane zgodnie z potrzebami inwestora w ramach jego działki z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej; dokładną lokalizację stacji transformatorowych należy określić w projekcie budowlanym;

4) 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; stacje transformatorowe realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;

5) projektowane stacje transformatorowe zasilić 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;

8) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową należy dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu i przebudować zgodnie z warunkami wydanymi przez administratora sieci;

9) projektowane oświetlenie uliczne i inne tereny publiczne realizować jako wydzieloną sieć kablową zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;

10) trasy istniejących i projektowanych sieci mogą ulec zmianie w wyniku ich przebudowy zgodnie z warunkami administratora sieci;

11) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;

12) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;

13) dopuszcza się stosowanie ogniw i paneli fotowoltaicznych o mocy poniżej 100 kW.

§ 19. 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 administratora sieci;

4) urządzenia telekomunikacyjne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci.

§ 20. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

1) pobór wody dla potrzeb bytowych należy realizować z miejskich sieci wodociągowych zlokalizowanych w ulicach sąsiadujących z terenem objętym przedmiotowym planem;

2) pobór wody do celów przeciwpożarowych należy realizować bezpośrednio z miejskich sieci wodociągowych lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów.

§ 21. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków sanitarnych:

1) nakaz odprowadzania ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej miejskiej kanalizacji sanitarnych zlokalizowanej w ulicach sąsiadujących z terenem objętym przedmiotowym planem;

2) przyłącza, muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;

3) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków oraz szczelnych zbiorników na nieczystości.

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

1) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW i jednorodzinnej MN jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez bezpośrednie odprowadzenie do ziemi przy spełnieniu warunków określonych w przepisach szczególnych;

2) w przypadku braku możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych do ziemi, dopuszcza się odprowadzanie do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ulicach sąsiadujących z terenem objętym przedmiotowym planem na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

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

1) nakaz realizacji zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub gazowej;

2) dopuszcza się ogrzewanie elektryczne oraz stosowanie ogniw fotowoltaicznych;

3) ustala się, że energia cieplna będzie dostarczana na potrzeby ogrzewania pomieszczeń, ciepłej wody użytkowej, wentylacji i klimatyzacji;

4) zaopatrzenie w ciepło terenów budowlanych objętych planem przewiduje się z istniejących kanałów ciepłowniczych i sieci gazowych w ulicach sąsiadujących z terenem objętym przedmiotowym planem na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

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

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

2) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;

3) szafki gazowe powinny być lokalizowane zgodnie z przepisami szczególnymi;

4) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu.

§ 25. Ustala się następujące zasady dotyczące gospodarki odpadami:

1) nakaz składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów, stosownie do ich charakteru, na warunkach określonych przez gminę i w przepisach szczególnych;

2) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;

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

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

1) realizacje sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;

2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;

3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu oraz w oparciu o warunki techniczne i przepisy szczególne;

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 należytym 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 ustaleniach niniejszego planu;

8) sieci, jako inwestycje celu publicznego należy chronić przed zabudową, przełożenie sieci, kolizje sieci z innym uzbrojeniem, wymagają uzgodnienia z administratorem sieci;

9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

Rozdział 6.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 27. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW o powierzchni ok. 0,95 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 1MW ustala się funkcję mieszkalną wielorodzinną.

3. Zagospodarowanie i urządzenie terenu 1MW realizować wyłącznie w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest:

1) rozbiórka istniejących obiektów lub ich części;

2) podział terenu na działki budowlane na podstawie zatwierdzonego projektu zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami prawa budowlanego lub po zrealizowaniu inwestycji.

5. Na terenach, o którym mowa w ustępie 1, dopuszcza się realizację:

1) budynków mieszkalnych wielorodzinnych;

2) lokali użytkowych, w tym handlowych o łącznej powierzchni sprzedażowej, lub użytkowej do 400,0 m^2 wbudowanych w partery budynków mieszkalnych, zlokalizowanych wzdłuż ulicy Grunwaldzkiej;

3) urządzeń komunikacyjnych wewnętrznych: drogi, chodniki, parkingi, place manewrowe;

4) miejsc postojowych;

5) urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw dla dzieci;

6) obiektów i urządzeń małej architektury i urządzeń podwórkowych;

7) ścieżek spacerowych i rowerowych, placów wypoczynkowych, siedzisk itp.;

8) zieleni izolacyjnej i towarzyszącej;

9) urządzeń służących utrzymaniu porządku;

10) oświetlenia terenu, urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń pomocniczych.

6. Zakaz zmiany funkcji lokali mieszkalnych na inne cele.

7. Ustala się następujące warunki zabudowy i realizacji budynków:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) obsługę komunikacyjną przewiduje się od strony południowej z drogi publicznej, znajdującej poza granicą planu, dopuszcza się wykonanie wyjazdu z terenu 1MW na ulicę Gen. W. Sikorskiego, wyłącznie w relacji prawo skrętu;

3) projektowane obiekty powinny być spójne, co do form architektonicznych i zastosowanych materiałów, stanowiąc jednolity kompleks zabudowy;

4) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych rozwiązań konstrukcyjnych i materiałów z zachowaniem prawidłowych relacji przestrzennych w stosunku do projektowanej zabudowy mieszkalnej na terenie 2MN;

5) nakaz stosowania dachów płaskich;

6) zakaz realizacji garaży; garaże należy realizować jako wbudowane w obiekty mieszkalne;

7) wysokość zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej do 4 kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyżej niż 15,0 m powyżej poziomu terenu do attyki lub do górnej krawędzi dachu, dopuszcza się kondygnacje podziemne;

8) poziom posadowienia parterów budynków na wysokości umożliwiającej zapewnienie dostępności dla osób niepełnosprawnych, lecz nie wyżej niż 1,20 m nad poziomem terenu, od strony wejścia do klatki;

9) powierzchnia zabudowy do 30%;

10) powierzchnia terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place) do 35%;

11) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 35%;

12) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,5 do 1,8;

13) minimum 20% niezbędnych miejsc postojowych należy zapewnić na poziomie terenu, jako miejsca ogólnodostępne;

14) należy zapewnić miejsca postojowe ogólnodostępne, poza ogrodzeniem terenu w ilości minimum 5% ogólnego bilansu miejsc postojowych;

15) zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 17 pkt 8 niniejszej uchwały.

8. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ponadto przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 5.

§ 28. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 2MN o powierzchni ok. 0,51 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 2MN ustala się funkcję mieszkaniową jednorodzinną szeregową.

3. Zagospodarowanie i urządzenie terenu 2MN realizować wyłącznie w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

4. Na terenach, o którym mowa w ustępie 1, dopuszcza się realizację:

1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych szeregowych;

2) urządzeń komunikacyjnych wewnętrznych: drogi, chodniki, place manewrowe;

3) miejsc postojowych;

4) obiektów i urządzeń małej architektury i urządzeń podwórkowych;

5) zieleni izolacyjnej i towarzyszącej;

6) urządzeń służących utrzymaniu porządku;

7) oświetlenia terenu, urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń pomocniczych.

5. Przy podziale terenu, należy zachować szerokości działek budowlanych zgodnie z następującymi zasadami:

a) zachowanie odległości od ulic (nieprzekraczalnych linii zabudowy),

b) minimalna szerokość działki (za wyjątkiem działek narożnych) - 7,50 m,

c) minimalna szerokość drogi dojazdowej - 5,0 m,

d) wydzielone działki powinny posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub dojazdowej z udokumentowanym dostępem do drogi publicznej.

6. Ustala się następujące warunki zabudowy i realizacji budynków:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) obsługę komunikacyjną przewiduje się od strony południowej z obszaru ulicy publicznej gminnej, biegnącej od ulicy Gen. W. Sikorskiego, znajdującej poza granicą planu;

3) projektowane obiekty powinny być spójne, co do form architektonicznych i zastosowanych materiałów, stanowiąc jednolity kompleks zabudowy;

4) architektura współczesna architektura bez ograniczeń w zakresie stosowanych konstrukcji i materiałów z zachowaniem prawidłowych relacji przestrzennych w stosunku do projektowanej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej na terenie 1MW;

5) wysokość zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej szeregowej do 8,00 m powyżej poziomu terenu do attyki lub do kalenicy;

6) głębokość traktu budynku mieszkalnego od 9,0 m do 13,0 m;

7) dopuszcza się podpiwniczenie;

8) dachy płaskie;

9) obowiązuje jednolita geometria dachów w całym zespole zabudowy;

10) obowiązuje jednolite pokrycie w całym zespole zabudowy;

11) obowiązuje jednolity kolor pokrycia dachu na wszystkich obiektach;

12) poziom posadowienia parterów budynków do 0,9 m nad poziomem terenu, od strony wejścia do klatki;

13) powierzchnia zabudowy do 40%;

14) powierzchnia terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place) do 30%;

15) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 30%;

16) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5 do 1,5;

17) zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 17 pkt 8 niniejszej uchwały.

7. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ponadto przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 5.

Rozdział 7.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 29. W stosunku do terenu objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia uchwały Nr XLV/490/06 z dnia 22 lutego 2006 r. Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. W. Sikorskiego, Grunwaldzką, 23 Października, Bakałarzewską i St. Staszica w Suwałkach, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 4 kwietnia 2006 r., Nr 94, poz. 924.

§ 30. Dla nieruchomości położonych w granicach planu, dla których w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrasta ustala się jednorazową stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent).

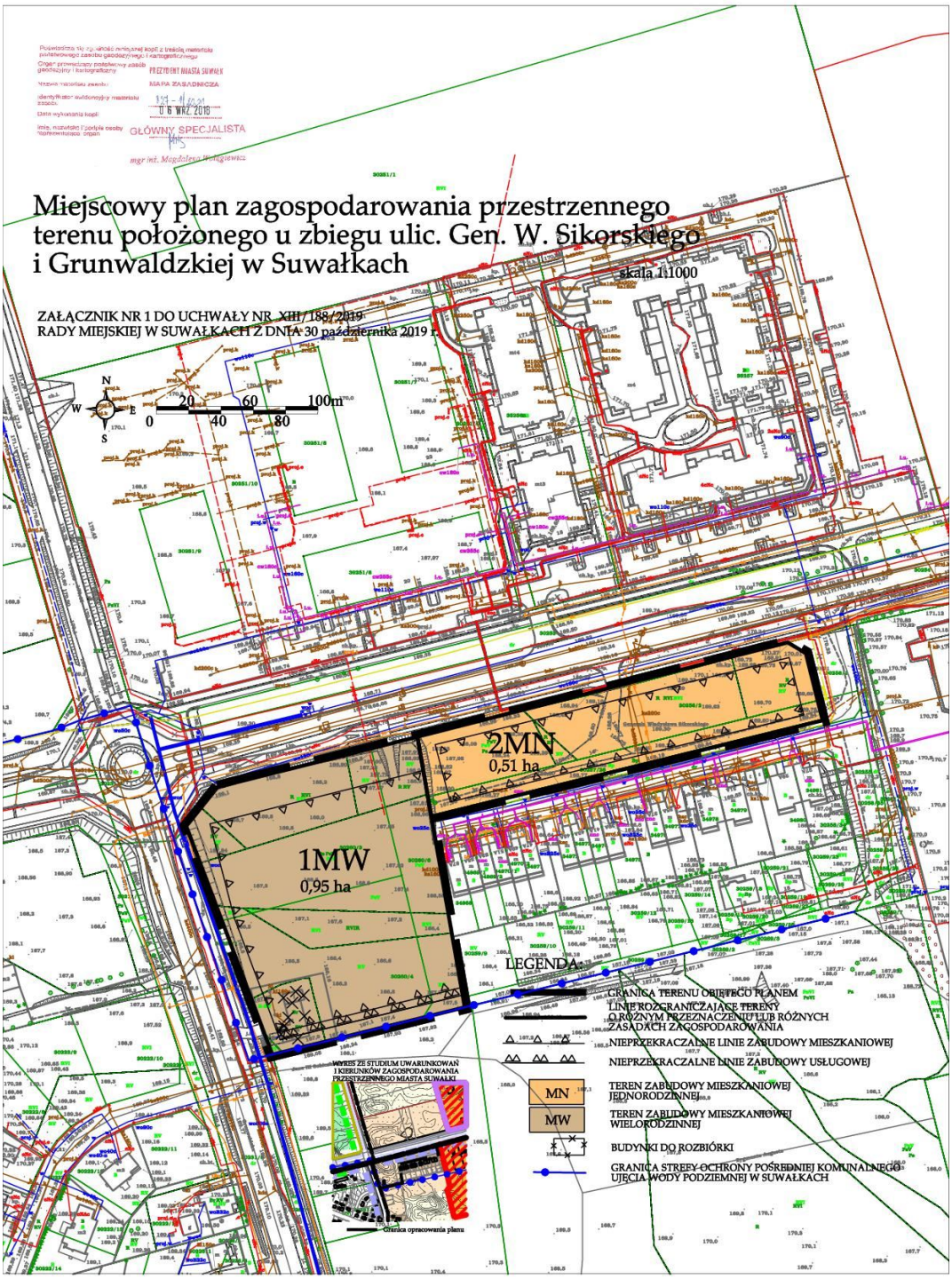
§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Suwałkach

Zdzisław Przełomiec

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIII/188/2019
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 30 października 2019 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIII/188/2019

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 30 października 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego u zbiegu ulic Gen. W. Sikorskiego i Grunwaldzkiej w Suwałkach

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696 i poz. 1716) w związku z art. 18 ww. ustawy, rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

1) zmiany warunków zabudowy, określonych do terenu 1MW poprzez zwiększenie powierzchni zabudowy do 35% powierzchni terenu i obniżenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do maksimum 30% powierzchni terenu;
2) zmiany zapisu § 27 ust. 7 pkt 14, dotyczącego terenu oznaczonego symbolem 1MW poprzez zastąpienie go zapisem w brzmieniu „w przypadku grodzenia terenu, należy zapewnić miejsca postojowe ogólnodostępne, poza ogrodzeniem terenu w ilości minimum 5% ogólnego bilansu miejsc postojowych”;
3) zmiany zapisu § 27 ust. 7 pkt 15, dotyczącego terenu oznaczonego symbolem 1MW poprzez dopuszczenie bilansowania miejsc postojowych zlokalizowanych przy drogach publicznych w ilości do 12% ogólnego bilansu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIII/188/2019

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia października 2019 r.

Sposób realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego u zbiegu ulic Gen. W. Sikorskiego i Grunwaldzkiej w Suwałkach

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009 i poz. 1524, poz. 1696 i poz. 1716) 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 Suwałki.