

**UCHWAŁA NR XXVIII/297/2012
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia 28 listopada 2012 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu osiedla
Zielona Górka 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 i Nr 175 poz. 1457 oraz 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; z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458; z 2009 r. Nr 52 poz. 420 i Nr 157 poz. 1241; z 2010 r. Nr 28 poz. 142 i poz. 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106 poz. 675; z 2011 r. Nr 21 poz. 113, Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 149 poz. 887, Nr 217 poz. 1281 i z 2012 r. poz. 567) oraz art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, poz. 951) w związku z uchwałą nr XX/209/2012 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu osiedla Zielona Górka w Suwałkach – Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium warunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk” uchwalonego uchwałą nr XXII/238/2012 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 maja 2012 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu osiedla Zielona Górka w Suwałkach.

2. Zmiana planu, zwana dalej planem, obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 1,0 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) wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie zasad ich zagospodarowania;
- 3) ustalenie zasad zabudowy terenów w granicach zmiany planu;
- 4) ustalenie zasad i sposobu skomunikowania terenów wyznaczonych w planie;

- 5) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w tym rejonie miasta;
- 6) uwzględnienie zadań publicznych, w szczególności wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, komunikacji publicznej oraz wyposażenia w infrastrukturę.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny komunikacji publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 3) tereny infrastruktury technicznej – pas techniczny, oznaczone na rysunku planu symbolem PT;
- 4) 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. W granicach opracowania planu nie przewiduje się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy;
- 4) zasady wewnętrznego podziału terenów;
- 5) klasyfikacja techniczno-funkcjonalna ulic.

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

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

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszy akt prawa miejscowego uchwalony przez Radę Miejską w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu osiedla Zielona Górka w Suwałkach wraz z rysunkiem planu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) tekście planu – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń i informacji wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) ustaleń planu – należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 6) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami

- rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym, objaśnionym w legendzie rysunku i tekście planu;
- 8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 9) linii podziału wewnętrznego – należy przez to rozumieć linię oddzielającą działki budowlane położone w granicach jednego terenu;
 - 10) linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której należy sytuować zewnętrzne lico ściany budynku w poziomie parteru;
 - 11) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje lub przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
 - 12) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, przeważające na danym terenie;
 - 13) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą lub usługową, których ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez tę działalność, nie może wykraczać poza granice obiektu lub działki, a tym samym powodować konieczności ustanowienia stref ochronnych lub stref ograniczonego użytkowania na terenach osób trzecich, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 14) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi niekolidujące z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu przeznaczenia podstawowego;
 - 15) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń oraz umożliwiają jej zabudowę zgodnie z ustaleniami planu;
 - 16) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami (do powierzchni zabudowy nie wlicza się dojazdów i dojść);
 - 17) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie; do powierzchni terenu biologicznie czynnego nie wlicza się powierzchni dojazdów i dojść;
 - 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) pasie technicznym – należy przez to rozumieć wydzielony pas terenu przeznaczony dla potrzeb istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej;
 - 22) urządzeniach służących utrzymaniu porządku – należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia i osłony wraz z zielenią izolacyjną;
 - 23) zieleni towarzyszącej – należy przez to rozumieć zieleń urządzoną, towarzyszącą zabudowie lub ciągom komunikacyjnym, spełniającą funkcje estetyczne.

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

Rozdział 2.

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

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

- 1)) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem elementów małej architektury;
- 2)) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu;
- 3) zaleca się wprowadzenie zieleni wokół nowo powstałych obiektów, tworzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych i parkingów.

§ 9. W celu zminimalizowania negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze inwestycji przewidzianych w planie ustala się:

- 1) nakaz przestrzegania wymogów i zaleceń dotyczących zagospodarowania obszarów wyróżnionych w planie;
- 2) zakaz powstania obiektów budowlanych niespełniających wymogów zawartych w niniejszych przepisach;
- 3) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej wpływającej szkodliwie na środowisko przyrodnicze w aspekcie dopuszczalnych norm;
- 4) zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska;
- 5) zakaz tworzenia składowisk wszelkich odpadów;
- 6) zakaz zrzutu do wód powierzchniowych i gruntu nieoczyszczonych wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych (place, parkingi, ulice);
- 7) nakaz wykonywania placów manewrowych i parkingów jako powierzchni szczelnych z odprowadzeniem wód opadowych do kanalizacji deszczowej po ich podczyszczeniu w urządzeniach podczyszczających, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 8) nakaz odprowadzania ścieków socjalno - bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej;
- 9) nakaz przestrzegania emisji zanieczyszczeń powietrza wynikających z przepisów szczególnych;
- 10) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach szczególnych;
- 11) rodzaj świadczonych usług w granicach zmiany planu nie może negatywnie oddziaływać na warunki zamieszkania;
- 12) w zakresie uregulowania spraw związanych z gospodarką wodno – ściekową należy zastosować rozwiązania techniczne umożliwiające spełnienie wymagań przepisów szczególnych z zakresu ochrony wód.

Rozdział 3.

USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

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

- 1) projektowane inwestycje realizować zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych;
- 2) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszą się do nowych inwestycji;
- 3) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) urzędzeń reklamowych, urzędzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, urzędzeń telekomunikacyjnych, urzędzeń pomocniczych;

- b) elementów zewnętrznych budynków, takich jak: pilastry, słupy, zadaszenia, tarasy, balkony, gzymsy, schody wyrównawcze, pochylnie, podesty, okapy, wykusze, żaluzje zewnętrzne;
 - c) obiektów małej architektury;
 - d) obiektów tymczasowych, o ile ustalenia planu dopuszczają lokalizację takich obiektów na określonym terenie.
- 4) linie zabudowy należy ustalać zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) linia zabudowy ustalona od strony ulicy Władysława Jagiełły nie dotyczy przedsionków i wbudowanych garaży przy zachowaniu odległości wynikających z przepisów szczególnych, lecz nie mniej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy;
 - 6) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych na granicy działek, zgodnie z zasadą pokazaną na rysunku planu;
 - 7) przewiduje się realizację jednego obiektu mieszkalnego i jednego obiektu gospodarczego na każdej wyznaczonej działce budowlanej;
 - 8) usytuowanie kalenicy równoległe do osi ul. Władysława Jagiełły;
 - 9) na rysunku planu pokazano postulowane linie podziału wewnętrznego, dopuszcza się korygowanie ich granic w zależności od zapotrzebowania terenu o określonej powierzchni oraz zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym:
 - a) zachowania odległości nowo projektowanych budynków od granic działek;
 - b) zachowania odległości od ulic (nieprzekraczalne linie zabudowy);
 - c) zachowania szerokości działki od 20,0 do 25,0 m dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,
 - 10) sumaryczna powierzchnia zabudowy kubaturowej na wydzielonej działce budowlanej do 30% powierzchni całej działki o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, a udział terenów zieleni (powierzchnia biologicznie czynna) nie mniej niż 50%;
 - 11) zakaz stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekanej;
 - 12) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 13) przy realizacji układu drogowego należy wprowadzić urządzenia umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych (obniżenia krawężników przy przejściach pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne);
 - 14) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych związanych z działalnością usługową dla potrzeb użytkowników i klientów w granicach działek, z uwzględnieniem przepisów szczególnych;
 - 15) lokalizację wrysowanych na rysunku planu projektowanych obiektów kubaturowych należy traktować jako postulowaną;
 - 16) architektura nowych obiektów winna być dostosowana do otoczenia i krajobrazu;
 - 17) obiekty kubaturowe projektować w sposób zapewniający ład przestrzenny i właściwą ekspozycję od ulicy Władysława Jagiełły;
 - 18) obowiązek wydzielenia miejsca na odpady komunalne w granicach działki, z dostępem do drogi.

Rozdział 4.

USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

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

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną planuje się pokryć z istniejących sieci średniego napięcia SN 20 i niskiego napięcia nn-0,4 kV poprzez ich rozbudowę w oparciu o istniejącą stację transformatorową;

- 2) zasilanie w energię elektryczną planowanych terenów budowlanych wymagać będzie budowy linii niskiego napięcia nn-0,4 kV z istniejącej stacji transformatorowej w niezbędnym zakresie;
- 3) wszystkie projektowane obiekty muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne, umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania;
- 4) poszczególne obiekty zasilić zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez Zakład Energetyczny Białystok S.A. Rejon Energetyczny Suwałki;
- 5) trasy adaptowanych w planie istniejących urządzeń elektrycznych mogą ulec zmianie w wyniku ich modernizacji;
- 6) urządzenia elektryczne, kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci;
- 7) projektowane oświetlenie uliczne realizować jako wydzieloną sieć kablową zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym, przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;

§ 12. Ustalenia w zakresie zasad obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne;
- 2) sieci telefoniczne realizować jako linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne;
- 3) przyłącza do poszczególnych budynków wykonać zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci;
- 4) urządzenia telekomunikacyjne, kolidujące z projektowaną zabudową, dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci.

§ 13. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych i przeciwpożarowych należy realizować z miejskich sieci wodociągowych biegnących w istniejących ulicach;
- 2) do budowy przewodów rozdzielczych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
- 3) w ulicach lokalnych i dojazdowych sieć wodociągową wyposażyć w hydranty uliczne spełniające wymagania według przepisów szczególnych;
- 4) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;
- 5) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci.

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

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych z projektowanej i istniejącej zabudowy planuje się wyłącznie do kanalizacji miejskiej;
- 2) jakość oczyszczonych ścieków, odprowadzanych do odbiornika, musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych;
- 3) kanały sanitarne, jak również przyłącza, muszą być wykonane w technologii zapewniającej ich szczelność;
- 4) kanały sanitarne należy układać w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
- 5) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci.

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

- 1) z dróg o przekrojach ulicznych i placów utwardzonych wody opadowe należy odprowadzać do kanalizacji deszczowej w istniejących ulicach; przed wprowadzeniem ścieków do odbiornika winny być one oczyszczone;
- 2) kanały deszczowe należy usytuować w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
- 3) kanały i przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, a tym samym uniemożliwiającej oddziaływanie na wody gruntowe;
- 4) jakość odprowadzanych ścieków do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych;
- 5) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci.

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

- 1) zaopatrzenie w ciepło wszystkich budynków należy realizować z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 2) zaleca się stosowanie źródeł ciepła nieemitujących zanieczyszczeń (energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła) lub źródeł ciepła opalanych drewnem lub innymi paliwami odnawialnymi, olejem, gazem;
- 3) zakazuje się instalowania naziemnych zbiorników z gazem;
- 4) dopuszcza się podłączenie istniejących i projektowanych budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej.

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

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się docelowo z miejskiego systemu sieci gazowej po doprowadzeniu gazu ziemnego do miasta Suwałk;
- 2) w ciągach projektowanych ulic, w chodnikach lub pasie zieleni, należy pozostawić rezerwę terenu pod lokalizację przyszłych gazociągów z uwzględnieniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych;
- 3) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci.

§ 18. Ustala się następujące zasady dotyczące gospodarki odpadami:

- 1) wymóg składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów, stosownie do ich charakteru, w kompostowni miejskiej na warunkach określonych przez gminę i w przepisach szczególnych;
- 2) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 3) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników, umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów, obsługujących zespół działek budowlanych.

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

- 1) realizacje sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;
- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratorów sieci;
- 4) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;

- 5) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należytych stanie techniczno-użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;
- 6) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych niewymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych niniejszego planu;
- 7) przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.
- 8) sieci, jako inwestycje celu publicznego, chronić przed zabudową;
- 9) sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować poza jezdniami ulic.

Rozdział 5.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZACHOWANIA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 20. 1. Teren objęty planem usytuowany jest poza granicami wpisanego do rejestru zabytków układu urbanistycznego Suwałk. Nie występują na nim również obiekty i obszary objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wpisane do rejestru lub ewidencji zabytków.

2. Na wszystkich terenach w granicach planu, w przypadku odkrycia, w trakcie wykonania jakichkolwiek robót ziemnych, przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkiem archeologicznym, inwestor i wykonawca robót są zobowiązani wstrzymać prace i zawiadomić niezwłocznie o tym fakcie wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Rozdział 6.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 21. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy D - dojazdowej, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, o łącznej powierzchni ok. 0,21 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KD.

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

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

3. Dopuszcza się wykonanie wspólnej nawierzchni jezdni i chodników.

4. Dla ulicy 1KDW 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 pas drogowy;
- 2) skrzyżowanie z ulicą Władysława Jagiełły projektuje się jako zwykłe.

§ 22. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni ok. 0,73 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 2MN.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 2MN funkcję mieszkaniową jednorodziną w formie zabudowy wolno stojącej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest lokalizacja usług towarzyszących nieuciążliwych, niekolidujących z podstawowym przeznaczeniem terenu, o powierzchni do 30% powierzchni użytkowej budynku.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

- 1) usług nieuciążliwych w parterach budynków mieszkalnych;

- 2) obiektów gospodarczych i garażowych;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;
- 5) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy:

- 1) nowa zabudowa winna być realizowana we współczesnej formie architektonicznej, harmonijnie nawiązującej do skali istniejących budynków na sąsiednich terenach;
- 2) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna od 50% powierzchni działki;
- 4) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 14,0 m;
- 5) wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji, łącznie z użytkowym poddaszem - do 9,0 m liczona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy;
- 6) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 35° do 45°; kalenica głównych połaci dachu równoległa do ul. Władysława Jagiełły;
- 7) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami lub oknami połaciowymi;
- 8) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych do 0,9 m powyżej poziomu przyległego terenu; dla funkcji usługowych na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych;
- 9) zabudowa gospodarcza i garażowa winna być realizowana w formie obiektów parterowych, bez poddaszy;
- 10) szerokość elewacji frontowej budynków gospodarczych i garażowych do 6,5 m, głębokość do 8,0 m;
- 11) wysokość budynków gospodarczych i garażowych 4,5 m, liczona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy, dopuszcza się tolerancję $\pm 10\%$;
- 12) dachy budynków gospodarczych i garażowych jednospadowe o kącie nachylenia 22°, dopuszcza się tolerancję $\pm 10\%$ i kalenicy prostopadłej do ul. Władysława Jagiełły;
- 13) pokrycie dachów dachówką lub blachą dachówkową, profilowaną, powlekaną lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych;
- 14) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym, szarym lub grafitowym;
- 15) kolorystyka materiałów wykończeniowych: tynki w jasnych tonacjach, elementy drewniane i kamienne lub ich imitacje - w kolorach naturalnych;
- 16) ogrodzenia o maksymalnej wysokości do 1,8 m, z zachowaniem jednakowej formy i wyglądu nawiązującego do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy;
- 17) zakazuje się zmiany funkcji budynków gospodarczych i garażowych na cele mieszkaniowe i usługowe.

§ 23. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny infrastruktury technicznej – pas techniczny, o powierzchni ok. 0,035 ha., oznaczony na rysunku planu symbolem 3PT.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu oznaczonego symbolem 3PT przewiduje się realizację uzbrojenia technicznego.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja ciągu pieszego wraz z obiektami i urządzeniami małej architektury niekolidującymi z istniejącymi elementami infrastruktury.

4. W granicach pasa technicznego 3PT zakazuje się realizacji zabudowy i dokonywania nasadzeń.

5. Obszar w granicach terenu 3PT należy zagospodarować w sposób umożliwiający swobodny dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Dopuszcza się włączenie terenu 3PT do terenu 2MN na zagospodarowanie działek przyległych, na warunkach i za zgodą zarządcy istniejących sieci.

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

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

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

Rozdział 7.

USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWOŻAROWEJ

§ 25. 1. Ustala się następujące przedsięwzięcia z zakresu ochrony przeciwpożarowej:

- 1) zabudowę należy realizować zgodnie z przepisami szczególnymi, z uwzględnieniem zapewnienia właściwej ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków;
- 2) należy zapewnić zaopatrzenie wodne na cele przeciwpożarowe;
- 3) projektowana komunikacja powinna umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnej;
- 4) układ projektowanych oraz modernizowanych dróg i ulic powinien spełniać następujące warunki:
 - a) odpowiednią szerokość uniemożliwiającą ewentualne zagruzowanie;
 - b) połączenie z traktami przelotowymi, zapewniające sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia;
 - c) wyznaczenie bezpiecznych tras przejazdu dla pojazdów z niebezpiecznymi środkami chemicznymi.

Rozdział 8.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 26. Ustala się jednorazową stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1 %.

§ 27. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Osiedla Zielona Górka, uchwalonego uchwałą nr XVI/136/07 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 października 2007 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 6 grudnia 2007 r. Nr 264, poz. 2812.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

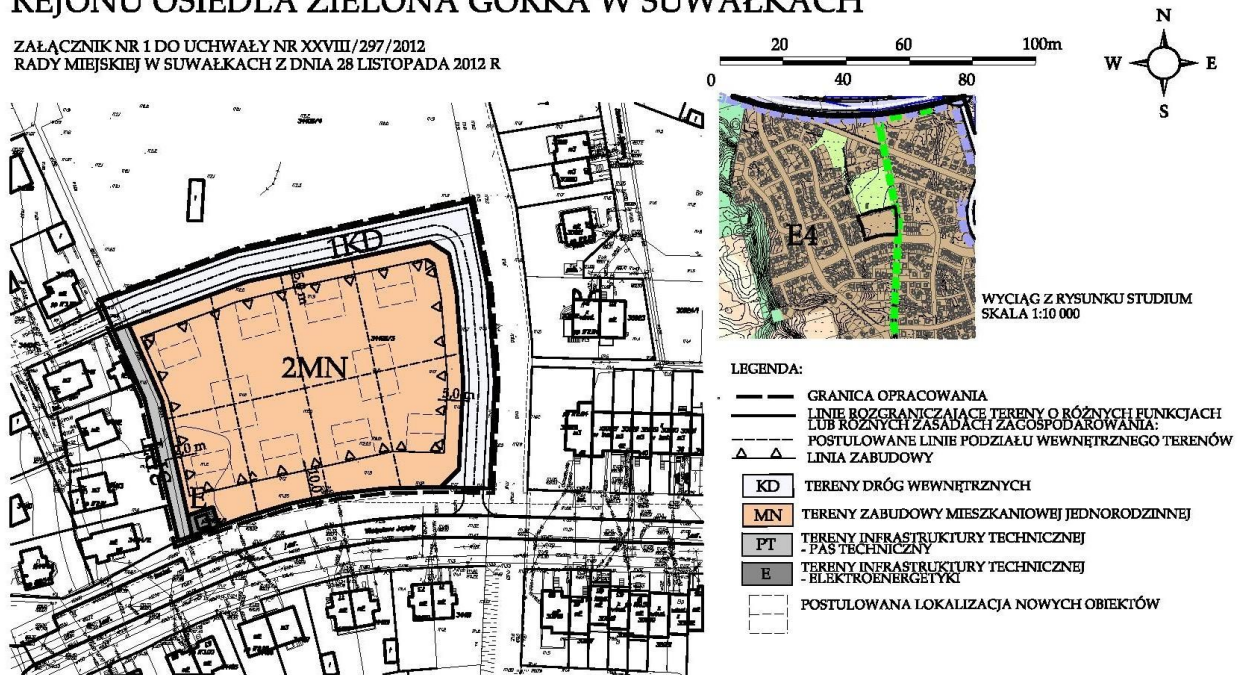
Przewodniczący Rady Miejskiej
w Suwałkach

Andrzej Paweł Chuchnowski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXVIII/297/2012
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 28 listopada 2012 r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU OSIEDLA ZIELONA GÓRKA W SUWAŁKACH

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXVIII/297/2012
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH Z DNIA 28 LISTOPADA 2012 R



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVIII/297/2012
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 28 listopada 2012 r.

Lista nieuwzględnionych uwag

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVIII/297/2012
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 28 listopada 2012 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu osiedla Zielona Górka w Suwałkach, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

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

Uzasadnienie

Realizując uchwałę intencyjną Nr XX/209/2012 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 marca 2012 r., opracowano projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu osiedla Zielona Górka w Suwałkach o powierzchni ok. 1 ha.

Przedmiotowy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647).

Plan ten po uchwaleniu będzie przepisem gminy i będzie stanowił regulację prawną w zakresie wykonywania prawa własności nieruchomości oraz kształtowania przestrzeni. Określi przeznaczenie terenów oraz zasady i standardy kształtowania zabudowy, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, zasady podziału terenu.

Teren objęty opracowaniem zmiany planu o powierzchni około 1 ha, w granicach oznaczonych na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, obejmuje obszar niezabudowany położony w granicach osiedla Zielona Górka w Suwałkach.

Obszar w granicach opracowania zmiany planu objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu osiedla Zielona Górka w Suwałkach, uchwalonym uchwałą Nr XVI/136/07 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 października 2007 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego Nr 264, poz. 2812.

Zgodnie z ustaleniami tego planu, większa część działki o numerze 34405/3, przeznaczona była pod lokalizację funkcji usługowych ogólnomiejskich, w tym funkcji celu publicznego. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa była w granicach tego terenu realizacja usług o innym charakterze. Pozostała część działki przeznaczona była pod parking publiczny.

Ze względu na fakt, iż od momentu wejścia w życie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, działka nie znalazła nabywcy i na terenie tym nie powstała żadna inwestycja, uchwałą Nr XX/209/2012 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 marca 2012 r., przystąpiono do sporządzenia zmiany tego planu

Ze względu na deficyt działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w granicach miasta, za zasadne uznano umożliwienie wykorzystania tego terenu pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, stanowiącej uzupełnienie istniejącego osiedla. W granicach opracowania zmiany planu wyznaczono teren z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą oraz drogę dojazdową niezbędną do jego obsługi.

Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałki zatwierdzonego uchwałą Nr XLVII/378/98 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 18 czerwca 1998 r. zmienionego uchwałami: Nr XXXVI/342/2001 z dnia 31 stycznia 2001 r., Nr XVI/135/07 z dnia 31 października 2007 r., Nr XXIV/220/08 z dnia 27 maja 2008 r. oraz Nr XXXI/294/08 z dnia 30 grudnia 2008 r., Nr XXII/238/2012 z dnia 30 maja 2012 r.

Projektem zmiany planu objęto obszar oznaczony na rysunku „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk” jako tereny zurbanizowane.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19 września do 19 października 2012 roku.

Do projektu planu nie zgłoszono uwag.

Realizacja ustaleń planu pozwoli na wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą, określenie zasad ich zagospodarowania oraz skomunikowania. Uchwalony plan będzie stanowił podstawę prawną do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w tym rejonie miasta.

Do projektu planu została wykonana prognoza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu dla budżetu Gminy Miasta Suwałki. Z prognozy tej wynika, iż przy realizacji założeń planu budżet gminy obciąży kwota 680 528 zł z tytułu realizacji zakładanych w planie inwestycji, jak również rozbudowy układu komunikacyjnego (budowy ulicy dojazdowej wraz z infrastrukturą techniczną) w wysokości odpowiednio:

- 0 zł – na wykup gruntów,
- 0 zł – na wykup budynków,
- 0 zł – na podział geodezyjny i wycenę nieruchomości,
- 680 528 zł – na budowę dróg i parkingów wraz z infrastrukturą techniczną.

Wydatki na realizację zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i budowy układu komunikacyjnego, realizowane będą zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi miasta Suwałk. W części będą one zrekompensowane ze sprzedaży działek komunalnych i podatków od nieruchomości, budowli oraz prowadzonej działalności gospodarczej.

Zgodnie z art. 15, ust. 2, pkt 12 w związku z art. 36, ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustalono stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 1% (słownie: pięć procent), dla wszystkich terenów wyznaczonych w granicach planu.

Realizacja planu, po stronie przychodów, przyniesie Gminie Miasta Suwałki wpływy w wysokości:

- z tytułu sprzedaży nieruchomości – 949 000 zł,
- z tytułu wzrostu podatku od gruntów – 2 044 zł,
- z tytułu wzrostu podatku od budynków – 976 zł,
- z tytułu rocznego podatku od budowli – 2 591 zł,
- z tytułu renty planistycznej – 0 zł.

Reasumując powyższe, należy stwierdzić, iż niniejszy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu osiedla Zielona Górka w Suwałkach, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Uchwalenie planu w sposób określony w przedłożonym projekcie zapewni właściwe kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej tej części miasta.