

**UCHWAŁA NR XXXVIII/411/2013  
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia 26 czerwca 2013 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami:  
Bakałarzewską, Grunwaldzką, Zarzecze, Zastawie i terenem byłej boczniczy kolejowej  
w Suwałkach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 i poz. 645) oraz art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951 i poz. 1445; z 2013 r., poz. 21 i poz. 405) w związku z Uchwałą nr XI/86/2011 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 21 czerwca 2011 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Bakałarzewską, Grunwaldzką, Zarzecze, Zastawie i terenem byłej boczniczy kolejowej w Suwałkach – Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk” uchwalonego uchwałą Nr XXII/238/2012 z dnia 30 maja 2012 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Bakałarzewską, Grunwaldzką, Zarzecze, Zastawie i terenem byłej boczniczy kolejowej w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 45,50 ha.

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

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

2. Dokumentacja planu składa się z następujących elementów niepodlegających uchwaleniu:

- 1) ideogramu uzbrojenia terenu w skali 1:1000;
- 2) opracowania ekofizjograficznego;
- 3) prognozy skutków oddziaływania planu na środowisko przyrodnicze;
- 4) prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

**Rozdział 1.  
USTALENIA OGÓLNE**

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

- 1) wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę, w szczególności mieszkaniową jednorodzinną i usługową oraz zieleni im towarzyszącą;
- 2) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy;
- 3) ustalenie zasad i sposobu skomunikowania terenów wyznaczonych w planie;
- 4) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych;
- 5) uwzględnienie zadań publicznych, w szczególności wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i komunikacji publicznej.

**§ 4. 1.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 2) tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem U/P;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 4) tereny upraw rolnych i zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem R/MR;
- 5) tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZN;
- 6) tereny upraw rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 7) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 9) tereny komunikacji publicznej pieszej i rowerowej, oznaczone na rysunku planu symbolem Kpr;
- 10) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem E;
- 11) tereny infrastruktury technicznej – telekomunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem T.

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 m<sup>2</sup>.

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 - obowiązujące;
- 4) linie zabudowy - nieprzekraczalne;
- 5) zasady wewnętrznego podziału terenów;
- 6) klasyfikacja techniczno- funkcjonalna ulic.

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

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszy akt prawa miejscowego uchwalony przez Radę Miejską w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Bakalarzewską, Grunwaldzką, Zarzecze, Zastawie i terenem byłej bocznicy kolejowej 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 literowym i cyfrowym objaśnionym w legendzie rysunku i tekście planu;
- 8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) linii podziału wewnętrznego – należy przez to rozumieć linię oddzielającą działki budowlane położone w granicach jednego terenu;
- 10) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie można przekroczyć przez najdalej wysunięte lico budynku w poziomie parteru;
- 11) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięty element rzutu budynku;
- 12) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje lub przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 13) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 14) 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;
- 15) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą lub usługową, których ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywołwana 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) 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;
- 17) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami i wiatami (do powierzchni zabudowy nie wlicza się dojsć i dojazdów);
- 18) 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 m<sup>2</sup> oraz wodę powierzchniową na tym terenie; do powierzchni terenu biologicznie czynnego nie wlicza się powierzchni dojsć i dojazdów;
- 19) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, za wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 20) 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;
- 21) 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;

22) urządzeniach służących utrzymaniu porządku – należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia i osłony wraz z zielenią izolacyjną.

2. Ustalone wskaźniki dotyczące powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę.

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

- 1) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, należy przewidywać w granicach terenów objętych inwestycją, według poniższych wskaźników:
  - a) 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny,
  - b) 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
  - c) 1 miejsce postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii,
  - d) 1 miejsce postojowe na 1 pokój hotelowy,
  - f) 1 miejsce postojowe na 10 osób zatrudnionych w przemyśle i usługach,
  - g) w granicach wydzielonych parkingów należy przewidzieć miejsca przeznaczone do parkowania rowerów i wyposażyć je w niezbędne do tego urządzenia;
- 2) dopuszcza się włączenie do bilansu miejsc postojowych, w ilości nie przekraczającej 20%, miejsc realizowanych w pasach drogowych ulic, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi;
- 3) parametry techniczne ulic, takie jak szerokości: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych korygowane w granicach pasa drogowego w zależności od potrzeb i zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami szczególnymi;
- 4) rozwiązania skrzyżowań ulic, określone w planie mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą dróg;
- 5) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych związanych z działalnością usługową, handlową i produkcyjną dla potrzeb użytkowników i klientów w granicach działek, z uwzględnieniem przepisów szczególnych;
- 6) wszelkie inwestycje w granicach pasa drogowego muszą być realizowane za zgodą i na warunkach zarządcy drogi zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań technicznych w zakresie komunikacji publicznej, niż określone w planie, zgodnie z przepisami szczególnymi, na warunkach zarządcy drogi.

§ 8. 1. Przy nowym podziale terenu, należy zachować szerokości i wielkości działek budowlanych, o ile nie wynika to z ustaleń szczegółowych, zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej szerokość frontu działki powinna wynosić minimum 20,00 m;
- 2) dla zabudowy usługowo - produkcyjnej szerokość frontu działki powinna wynosić minimum 60,00 m;
- 3) minimalna wielkość działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 600 m<sup>2</sup>;
- 4) minimalna wielkość działek budowlanych pod budowę obiektów usługowych i usługowo-produkcyjnych – 1500 m<sup>2</sup>.

2. Wydzielone działki winny posiadać bezpośredni dostęp do projektowanego lub istniejącego układu drogowego.

3. Granice nowopowstających działek należy wyznaczać prostopadłe do osi przyległych dróg.

4. Zakazuje się podziału terenów na mniejsze działki budowlane niż określone ustaleniami planu, za wyjątkiem sytuacji dotyczących wydzielenia działek na uzupełnienie istniejących działek budowlanych.

5. Dopuszcza się łączenie działek budowlanych w ramach jednej własności pod zagospodarowanie przez jednego inwestora celem uzyskania korzystniejszych warunków użytkowych oraz korygowanie granic działek zgodnie z zasadami określonymi w ustępie 1 i przepisami szczególnymi.

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

- 1) warunkiem realizacji nowej zabudowy jest:
  - a) wydzielenie dróg i zapewnienie dostępu do drogi publicznej;
  - b) realizacja sieci energetycznej, wodociągów i sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) projektowane inwestycje należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych;
- 3) ustalone na rysunku planu linie zabudowy odnoszą się do nowych i rozbudowanych inwestycji, obiekty istniejące nieprzeznaczone do rozbiórki mogą funkcjonować i być remontowane w dotychczasowych obrysach, o ile niemożliwe jest zastosowanie linii zabudowy określonych w niniejszej uchwale;
- 4) ustalone na rysunku planu linie zabudowy nie dotyczą:
  - a) dociepleń budynków istniejących;
  - b) urzędzeń reklamowych, urzędzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, urzędzeń telekomunikacyjnych, urzędzeń pomocniczych;
  - c) zadaszeń, w tym zadaszeń na słupach o wysięgu maksymalnie do 2,0 m;
  - d) elementów zewnętrznych budynków takich jak: tarasy, balkony, gzymsy, schody wyrównawcze, pochylnie, podesty, okapy, wykusze, żaluzje zewnętrzne;
  - e) wolno stojących portierni, obiektów małej architektury;
  - f) obiektów tymczasowych, o ile ustalenia planu dopuszczają lokalizację takich obiektów na określonym terenie;
- 5) linie zabudowy dla nowych i rozbudowywanych budynków należy ustalać zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) przewiduje się realizację jednego obiektu mieszkalnego, na wyznaczonej działce budowlanej;
- 7) dla nowej zabudowy usytuowanie głównej kalenicy ustala się równoległe do osi otaczających dróg;
- 8) dopuszcza się usytuowanie kalenicy prostopadle do osi przylegających dróg lub zastosowanie dachów wielospadowych na działkach narożnych, jak również w przypadku uzasadnionym warunkami sąsiedniej zabudowy, pod warunkiem wykazania poprawności takiego rozwiązania w dokumentacji budowlanej i uzyskania akceptacji Architekta Miejskiego;
- 9) powierzchnię terenu biologicznie czynnego należy zagospodarować zielenią urządzoną niską i wysoką;
- 10) zasięg przestrzennej uciążliwości działalności związanej z lokalizacją inwestycji nie może wykraczać poza granice działki;
- 11) zakazuje się sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urzędzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu, o ile z ustaleń niniejszego planu nie wynika inaczej;
- 12) zakazuje się stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekaniej;
- 13) projektuje się obsługę komunikacyjną z istniejących i projektowanych dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu;

14) architektura nowych obiektów winna być dostosowana do otoczenia i krajobrazu.

## **Rozdział 2.**

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

**§ 10.** W granicach opracowania planu nie występują strefy ochronne od ujęcia wód podziemnych, tereny uzdrowiskowe ani obszary chronione ustanowione na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

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

- 1) zakaz realizacji obiektów tymczasowych; za wyjątkiem elementów małej architektury oraz obiektów sezonowych związanych z prowadzeniem działalności usługowej i handlowej;
- 2) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu;
- 3) tereny niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć pod zieleń.

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

- 1) zakaz tworzenia stałych składowisk wszelkich rodzajów odpadów;
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 3) nakaz odprowadzania ścieków socjalno - bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej;
- 4) tymczasowo do momentu realizacji miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej umożliwiającej podłączenie do niej budynku, dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników na nieczystości lub przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub mieszkaniową z usługami;
- 5) zakaz wydobywania kopalin.

## **Rozdział 3.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE ZACHOWANIA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

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

2. W granicach planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków czy też gminnej lub wojewódzkiej ewidencji zabytków.

3. W granicach opracowania planu, w rejonie ulicy Grunwaldzkiej (na działce o numerze geodezyjnym 31342/2) znajduje się stanowisko archeologiczne zewidencjonowane na obszarze AZP 17-84: ślad osadnictwa z epoki kamienia, nr stanowiska w miejscowości – 35, nr stanowiska na obszarze – 39, wszelkie inwestycje planowane w miejscu lokalizacji ww. stanowiska wymagają poprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego nad robotami ziemnymi.

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

## **Rozdział 4.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ**

**§ 14.** Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych i przeciwpożarowych należy realizować z istniejących miejskich sieci wodociągowych;

- 2) do budowy przewodów rozdzielczych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
- 3) w ulicach lokalnych i dojazdowych sieć wodociągową 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) zakazuje się realizacji indywidualnych ujęć wód podziemnych (studni kopanych i wierconych) na potrzeby socjalno-bytowe za wyjątkiem studni do celów gospodarczych (np. podlewania ogrodu przydomowego itp.).

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

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych z projektowanej i istniejącej zabudowy planuje się do kanalizacji miejskiej;
- 2) tymczasowo do momentu realizacji miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej umożliwiającej podłączenie do niej budynku, dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników na nieczystości lub przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub mieszkaniową z usługami, pod warunkiem że ich oddziaływanie zamknie się w granicach działki inwestora;
- 3) przepompownie ścieków należy traktować jak urządzenia liniowe, które można lokalizować na dowolnym terenie przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 4) kanały sanitarne jak również przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 5) kanały sanitarne należy układać w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych, poza jezdniami;
- 6) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci.

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

- 1) dla potrzeb nowych terenów inwestycyjnych projektuje się kanalizację deszczową w ulicach istniejących oraz ulicach nowoprojektowanych;
- 2) z dróg o przekroju ulicznym i placów utwardzonych wody opadowe należy odprowadzać do istniejącej lub projektowanej kanalizacji deszczowej;
- 3) dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych z terenów przemysłowych oraz dróg do ziemi, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach szczególnych;
- 4) jako rozwiązanie podstawowe przyjmuje się usytuowanie kanałów deszczowych w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
- 5) kanały i przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, a tym samym uniemożliwiającej oddziaływanie na wody gruntowe;
- 6) jakość ścieków odprowadzanych do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych;
- 7) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci;
- 8) dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych z terenów utwardzonych oraz dróg do ziemi przy spełnieniu warunków określonych w przepisach szczególnych.

**§ 17.** Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) przyjmuje się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, dopuszcza się zaopatrzenie z miejskiej sieci ciepłowniczej;

2) w kotłowniach indywidualnych zaleca się stosowanie źródeł ciepła nieemitujących zanieczyszczeń (energia elektryczna, słoneczna) oraz opalanych gazem lub olejem ekologicznym.

**§ 18.** Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się docelowo z systemu sieci gazowej po doprowadzeniu gazu ziemnego do miasta Suwałki;
- 2) w ciągach projektowanych ulic, w chodnikach lub pasie zieleni należy pozostawić rezerwę terenu pod lokalizację przyszłych gazociągów z uwzględnieniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych;
- 3) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci;
- 4) przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

**§ 19.** 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.

**§ 20.** Ustala się następujące zasady zasilania w energię elektryczną:

- 1) zasilanie istniejących odbiorców w energię elektryczną będzie odbywać się za pośrednictwem istniejących linii w oparciu o istniejące i projektowane stacje transformatorowe;
- 2) zasilanie nowych odbiorców w energię elektryczną odbywać się będzie nowymi liniami kablowymi nn za pośrednictwem złączy kablowo-pomiarowych; linie nn wyprowadzone będą ze stacji transformatorowych SN/nn wewnątrzowych;
- 3) w związku z przewidywaną nową zabudową terenów wyznaczonych w planie, elektroenergetyczną linię napowietrzną 20kV Suwałki-POM wraz z odgałęzieniem do stacji 20/0,4kV 10-894, 10-893 należy zdemontować na odcinkach kolidujących z tą zabudową na warunkach administratora sieci;
- 4) zdemontowane odcinki linii napowietrznych 20kV należy zastąpić liniami kablowymi 20kV w sposób zapewniający zachowanie pierwotnego układu pracy linii i zasilanie istniejących stacji transformatorowych SN/nn;
- 5) w granicach terenów wyznaczonych w planie dopuszcza się możliwość wydzielenia innych, niż wskazane na rysunku planu, działek pod stacje transformatorowe;
- 6) nowe stacje transformatorowe winny być realizowane zgodnie z potrzebami inwestora w ramach działki inwestora z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej;
- 7) 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 terenu;
- 8) 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;
- 9) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;



- 10) projektowane oświetlenie uliczne i oświetlenie innych terenów publicznych realizować jako wydzieloną sieć kablową zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 11) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 12) budowa nowych linii kablowych średniego i niskiego napięcia będzie realizowana w pasach technicznych pod chodnikami lub w pasach zieleni w liniach rozgraniczających ulic lub ciągów pieszo-jezdnych; dopuszcza się prowadzenie kabli pod jezdniami w osłonach rurowych;
- 13) trasy adaptowanych w planie istniejących urządzeń elektrycznych mogą ulec zmianie w wyniku ich modernizacji;
- 14) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci.

**§ 21.** Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:

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

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

- 1) realizacji sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;
- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci;
- 4) sieci infrastruktury technicznej, o ile nie wynika to z warunków technicznych, powinny być projektowane i prowadzone poza jezdniami ulic;
- 5) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należytych stanie techniczno – użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;
- 7) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych nie wymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu;
- 8) sieci, jako inwestycje celu publicznego należy chronić przed zabudową;
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 5.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE**

**§ 23. 1.** Ustala się linie rozgraniczające projektowanej ulicy wyznaczające fragment pasa drogi publicznej klasy „Z” – zbiorcza, o szerokości w liniach rozgraniczających w granicach planu od 10,0 do 32,0 m, o powierzchni ok. 0,87 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD.

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

- 1) jezdnię szerokości 7,0 m;
- 2) ścieżki rowerowe;
- 3) chodniki;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) zieleń towarzysząca;
- 6) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 1KD ustala się następujące parametry:

- 1) droga klasy „Z” powinna mieć powiązania z drogami wszystkich klas z ograniczeniami wynikającymi z zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 2) odstęp między skrzyżowaniami na terenie zabudowanym nie mniejsze niż 300 m; wyjątkowo dopuszcza się odstęp między skrzyżowaniami na terenie zabudowanym nie mniejsze niż 150 m, przy czym na drodze klasy „Z” należy w miarę możliwości ograniczyć liczbę i częstość zjazdów poprzez zapewnienie dojazdu z innych ulic niższych klas, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę;
- 3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zakaz zjazdów indywidualnych na przyległe działki.

4. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji, w tym wykonanie ścieżki rowerowej jako oddzielnego zadania inwestycyjnego.

**§ 24.** 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy bez nazwy, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „D” – dojazdowa, szerokości w liniach rozgraniczających od 10,0 do 16,00 m, o powierzchni ok. 0,86 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD.

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

- 1) jezdnię szerokości minimum 6,0 m;
- 2) chodniki szerokości minimum 1,5 m;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) uzbrojenie techniczne.

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

- 1) linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu w odległości nie mniejszej niż 7,0 m od linii rozgraniczających ulicę;
- 2) skrzyżowania z ulicami Bakalarzewską i Grunwaldzką projektuje się jako zwykłe.

4. W granicach pasa drogowego ulicy 2KD dopuszcza się lokalizację zatok parkingowych i ciągów pieszo-rowerowych.

**§ 25.** 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „D” – dojazdowa, szerokości w liniach rozgraniczających 15,0 m, o powierzchni ok. 0,56 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 3KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 3KD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię szerokości minimum 6,0 m;
- 2) chodniki szerokości minimum 1,5 m;
- 3) plac manewrowy umożliwiający zawracanie;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 3KD ustala się następujące parametry:

- 1) linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu w odległości nie mniejszej niż 7,00 m od linii rozgraniczających ulicę;
- 2) skrzyżowanie z ulicą Zastawie projektuje się jako zwykłe.

**§ 26.** 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, o powierzchni ok. 0,23 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 4KDW.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 4KDW należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości 6,0 m;
- 2) chodniki szerokości minimum 1,5 m;
- 3) plac manewrowy umożliwiający zawracanie;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 4KDW ustala się następujące parametry:

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

**§ 27.** 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pasy dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m, o łącznej powierzchni ok. 1,79 ha, oznaczone na rysunku planu symbolem 5KDW.

2. W granicach pasów drogowych ulic 5KDW należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnie o szerokości 6,0 m;
- 2) chodniki szerokości minimum 1,5 m;
- 3) place manewrowe umożliwiający zawracanie;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulic 5KDW ustala się następujące parametry:

- 1) linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu, w odległości nie mniejszej niż 7,0 m od linii rozgraniczających ulicę;
- 2) skrzyżowanie z ulicą Zastawie projektuje się jako zwykłe.

**§ 28.** 1. Ustala się linie rozgraniczające ciąg pieszo - rowerowy o szerokości w liniach rozgraniczających ok. 6,0 m, oznaczony na rysunku planu symbolem 6Kpr o powierzchni ok. 0,14 ha.

2. W granicach terenu 6Kpr należy zrealizować docelowo:

- 1) ciąg pieszo-rowerowy;
- 2) uzbrojenie techniczne, za wyjątkiem elementów naziemnych zawężających ciąg komunikacyjny;
- 3) zieleń urządzoną.

3. Za pośrednictwem ciągu 6Kpr dopuszcza się obsługę przyległych terenów upraw rolnych.

**§ 29.** 1. Ustala linie rozgraniczające wyznaczające tereny istniejącej i projektowanej zabudowy usługowej i usługowo - produkcyjnej, w tym także zakładów drobnej wytwórczości składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolami: 7U/P, o powierzchni ok. 4,80 ha i 8U/P o powierzchni ok. 1,65 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów 7U/P i 8U/P adaptuje się istniejące obiekty i urządzenia, w tym istniejącą stację tankowania gazu.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, możliwa jest lokalizacja:

- 1) nowych obiektów usługowych, zakładów produkcyjnych, rzemieślniczych, baz, składów, hurtowni, przedsiębiorstw budowlanych, innych baz i ich zapleczy;
- 2) budynków pomocniczych, w tym: dozoru technicznego itp.;
- 3) urządzeń pomocniczych;
- 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej.

4. Zakazuje się wprowadzania funkcji mieszkaniowej.

5. Obsługę komunikacyjną przewiduje się z ulicy Bakalarzewskiej za pośrednictwem drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD oraz drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDW.

6. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy do 40%;
- 2) wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnego minimum 10%;
- 3) działki powinny posiadać bezpośredni dostęp do układu drogowego;
- 4) gabaryty projektowanych obiektów powinny wynikać z technologii produkcji lub wykonywanych usług, przy czym wysokość obiektów kubaturowych niewynikającą z potrzeb technologicznych należy ograniczyć do dwóch kondygnacji, nie wyżej niż do 9,0 m;
- 5) dachy płaskie.

**§ 30.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej, w tym usług celu publicznego o powierzchni ok. 4,15 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 9U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 9U przewiduje się funkcję Targowiska Miejskiego.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, w granicach terenu 9U możliwa jest lokalizacja zabudowy handlowej lub usługowej, w tym usług pogrzebowych.

4. W granicach obszaru 9U, możliwa jest realizacja:

- 1) hali targowej o powierzchni sprzedażowej do 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) parterowych pawilonów usługowo-handlowych o wysokości do 6,0 m i powierzchni zabudowy do 200 m<sup>2</sup> z możliwością łączenia pawilonów w zabudowę zwartą;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) tymczasowych zadaszeń i urządzeń terenowych;
- 5) utwardzonych dróg wewnętrznych i chodników;
- 6) parkingów dla samochodów osobowych;
- 7) parkingu dla samochodów ciężarowych;
- 8) innych niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, uzupełniających funkcje targowiska;
- 9) samochodowej szkoły jazdy z budynkiem dydaktycznym, torem jazdy, płytą poślizgową i innymi niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

5. Lokalizacja poszczególnych obiektów wymienionych w ustępie 4, powinna być ustalona w oparciu o projekt zagospodarowania całego terenu 9U.

6. Realizacja przedmiotowej inwestycji powinna być poprzedzona opracowaniem koncepcji programowo-przestrzennej obejmującej cały teren 9U.

7. Dopuszcza się podział terenu 9U na odrębne nieruchomości, zgodnie z zasadą pokazaną na rysunku planu, pod następującymi warunkami:

- 1) wydzielenia drogi wewnętrznej o szerokości minimum 12,0 m, zapewniającej dostęp do nowowydzielonych działek, śladem istniejącej drogi w oparciu o istniejące wjazdy;
- 2) powierzchnia wydzielonych działek powinna wynosić minimum 0,6 ha;
- 3) minimalna szerokość frontu działki 70,0 m.

8. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) dojazdy przewiduje się z ulic: Bakalarzewskiej i Grunwaldzkiej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni terenu;
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie ustala się;
- 5) miejsca postojowe w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników, należy zapewnić zgodnie z ustaleniami § 8 niniejszej uchwały, dopuszcza się wliczenie do bilansu istniejących miejsc postojowych w pasie drogowym ulicy Grunwaldzkiej;
- 6) niezabudowane i nieutwardzone części terenu należy zagospodarować zielenią niską i wysoką.

9. Nakazuje się zastosowanie jednolitej formy architektonicznej i kolorystyki wszystkich pawilonów projektowanych w granicach terenu 9U.

10. Ustala się następujące warunki architektoniczne dla hali targowej:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na jedną kondygnację, nie wyżej niż 9,00 m od średniego poziomu terenu przed wejściem do budynku do górnej krawędzi elewacji frontowej;
- 2) szczególnego opracowania wymagają elewacje eksponowane od strony dróg publicznych, w szczególności ulic: Bakalarzewskiej i Grunwaldzkiej;
- 3) zakazuje się stosowania na pokrycia dachowe niepowlekanej blachy stalowej, w tym ocynkowanej.

**§ 31. 1.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej, o powierzchni ok. 1,45 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 10U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 10U przewiduje się realizację funkcji hotelowo-gastronomicznej.

3. Dopuszcza się realizację innego rodzaju usług z zakresu usług dla ludności, których uciążliwość nie wykracza poza granice nieruchomości, na których są lokalizowane, w tym funkcji handlowej o powierzchni sprzedażowej do 600 m<sup>2</sup>, funkcji oświatowej, sportowej, rekreacyjnej, opieki zdrowotnej.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja funkcji mieszkaniowej do 30% powierzchni użytkowej budynku usługowego.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy do 30%;
- 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego powinna zajmować nie mniej niż 40%;
- 4) obsługę komunikacyjną terenu 10U przewiduje się z ulicy Zastawie;
- 5) miejsca postojowe w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników, zgodnie z ustaleniami § 8 niniejszej uchwały, należy zrealizować w granicach terenu 10U;
- 6) niezabudowane i nieutwardzone części działki w granicach terenu 10U należy zagospodarować zielenią niską i wysoką, a od strony zabudowy mieszkaniowej, wzdłuż zachodniej granicy terenu zastosować pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 10,0 m.

6. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy ustala się do trzech kondygnacji, nie wyżej niż 9,00 m od średniego poziomu terenu przed wejściem do budynku do górnej krawędzi elewacji frontowej i 12,0 m do kalenicy;
- 2) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 35° do 45°; lub dachy płaskie;
- 3) pokrycie dachu w kolorze ceglanym, ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym, lub grafitowym;
- 4) ze względu na ekspozycję budynku, szczególnego opracowania wymagają elewacje północna, wschodnia i południowa;
- 5) realizacja przedmiotowej inwestycji powinna być poprzedzona opracowaniem koncepcji programowo-przestrzennej obejmującej cały teren 10U.

7. Dopuszcza się włączenie w zagospodarowanie terenu 10U, części terenu oznaczonego symbolem 17aZN, zbędnego do realizacji celu publicznego określonego dla tego terenu, bez prawa jego zabudowy obiektami kubaturowymi i zagospodarowanie go na cele zieleni rekreacyjnej towarzyszącej funkcji określonej dla terenu 10U.

8. Dopuszcza się podział terenu 10U na dwie odrębne nieruchomości, o szerokości frontu działki minimum 60,0m, zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu.

**§ 32. 1.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej, o powierzchni ok. 0,75 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 11U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 11U ustala się funkcję handlową o powierzchni sprzedażowej do 900 m<sup>2</sup> oraz inne z zakresu usług dla ludności, których uciążliwość nie wykracza poza granice nieruchomości, na których są lokalizowane.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja lokali mieszkalnych powyżej parteru.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni terenu;
- 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego powinna zajmować nie mniej niż 25% powierzchni terenu;
- 4) obsługę komunikacyjną terenu 11U przewiduje się z ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDW.
- 5) miejsca postojowe w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników, zgodnie z ustaleniami § 8 niniejszej uchwały;
- 6) zakazuje się realizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych.

5. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na dwie kondygnacje, łącznie z użytkowym poddaszem i nie wyżej niż 10,0 m do kalenicy, lub górnej krawędzi elewacji frontowej;
- 2) poziom posadowienia parteru do 0,50 m powyżej poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku;
- 3) dach dwuspadowy lub wielospadowy symetryczny o kącie nachylenia od 35° do 45°;
- 4) pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglanym, ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym lub grafitowym;
- 5) układ kalenicy głównej równoległy do ulicy Zastawie.

6. Dopuszcza się podział terenu 11U na dwie odrębne nieruchomości, o szerokości frontu działki minimum 60,0 m, zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu, wjazd na działki z ulicy Zastawie należy projektować jako wspólny dla obu działek w ich granicy.

**§ 33.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, oznaczone na rysunku planu symbolem 12MN, o łącznej powierzchni ok. 9,66 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 12MN przewiduje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego w granicach terenu 12MN możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych wbudowanych w obiekty mieszkalne, zajmujących do 30% powierzchni budynków mieszkalnych.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przy podziale terenu na działki budowlane, należy zachować zasady ustalone w § 9 niniejszej uchwały i określone na rysunku planu;
- 2) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) powierzchnia zabudowy poszczególnych budynków mieszkalnych nie może być większa niż 250 m<sup>2</sup>;
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego powinna zajmować nie mniej niż 50% powierzchni działki;
- 5) na wydzielonych działkach budowlanych, zakazuje się realizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych;
- 6) ogrodzenia o maksymalnej wysokości do 1,8 m, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupków;
- 7) nakazuje się wydzielenie w granicach działek miejsc z dostępem do drogi, przeznaczonych na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 8) obsługę komunikacyjną terenów przewiduje się z ulicy 3KD i dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem 5KDW.

5. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy mieszkalnej lub mieszkalno-usługowej ustala się na dwie kondygnacje, łącznie z użytkowym poddaszem i nie wyżej niż 9,0 m do kalenicy;
- 2) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych do 1,0 m powyżej poziomu przyległego terenu, dla usług zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych poziom posadowienia parterów nie może przekroczyć 0,50 m powyżej poziomu przyległego terenu;
- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 35° do 45°;
- 4) pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglanym, ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym lub grafitowym;
- 6) układ kalenicy równoległy do osi przyległych dróg wewnętrznych pokazanych na rysunku planu.

**§ 34.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren upraw rolnych i istniejącej zabudowy zagrodowej, o powierzchni ok. 1,08 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 13R/MR.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 13R/MR adaptuje się istniejące siedlisko rolnicze

3. Dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków na warunkach określonych w niniejszej uchwale.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest, w ramach istniejącego siedliska, lokalizacja nowych budynków służących gospodarce rolnej i produkcji ogrodniczej, w granicach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, za wyjątkiem obiektów wymienionych w ust. 5.

5. W granicach terenu 13R/MR zakazuje się lokalizacji ferm i obiektów przeznaczonych do chowu lub hodowli zwierząt powyżej 10DJP.

6. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego minimum 70%;
- 3) ogrodzenia o maksymalnej wysokości do 1,8 m, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupków;
- 4) obsługę komunikacyjną terenu 13R/MR przewiduje się z ulicy Zastawie lub z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD.

7. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji łącznie z użytkowym poddaszem i nie wyżej niż do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy;
- 2) dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°, o jednolitej kolorystyce na wszystkich obiektach w obrębie siedliska;
- 3) układ kalenicy równoległy do osi przyległych dróg;
- 4) pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastym, ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym lub grafitowym;
- 5) zakazuje się stosowania blachy stalowej niepowlekaniej.

**§ 35. 1.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny upraw rolnych i istniejącej zabudowy zagrodowej, o powierzchni ok. 6,11 ha, oznaczone na rysunku planu symbolem 14R/MR.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 14R/MR adaptuje się istniejące siedliska rolnicze.

3. Dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków na warunkach określonych w niniejszej uchwale.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest lokalizacja nowych budynków służących gospodarce rolnej i produkcji ogrodniczej oraz budynków mieszkalnych, w granicach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, za wyjątkiem obiektów wymienionych w ust.5.

5. W granicach terenu 14R/MR zakazuje się lokalizacji ferm i obiektów przeznaczonych do chowu lub hodowli zwierząt powyżej 5DJP.

6. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego minimum 70%;
- 3) ogrodzenia o maksymalnej wysokości do 1,8 m, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupków;
- 4) obsługę komunikacyjną przewiduje się z ulicy Grunwaldzkiej w oparciu o istniejące wjazdy.

7. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji łącznie z użytkowym poddaszem i nie wyżej niż do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy;
- 2) dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°, o jednolitej kolorystyce na wszystkich obiektach w obrębie siedliska;
- 3) układ kalenicy równoległy lub prostopadły do istniejących granic działek;
- 4) pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastym, ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym lub grafitowym;
- 5) zakazuje się stosowania blachy stalowej niepowlekaniej.



**§ 36.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny upraw rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem 15R o powierzchni ok. 1,28 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 15R przewiduje się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów i wykorzystanie terenów do celów związanych z produkcją rolniczą.

3. W granicach terenu oznaczonego symbolem 15R zakazuje się zabudowy, w tym rolniczej.

4. Zakazuje się wykonywania prac ziemnych, naruszających naturalne ukształtowanie terenu.

5. Dopuszcza się wydzielenie i włączenie części terenu 15R do terenu 12MN na uzupełnienie działek zabudowy mieszkaniowej o ogrody przydomowe.

**§ 37.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zieleni nieurządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem 16ZN o powierzchni ok. 4,51 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 16ZN przewiduje się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania, w tym rolniczego; tereny te powinny pełnić funkcję ciągów ekologicznych.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość realizacji terenowych urządzeń rekreacyjnych i wypoczynkowych oraz małej architektury.

4. Zakazuje się budowy obiektów kubaturowych.

5. Zakazuje się wykonywania prac ziemnych, naruszających naturalne ukształtowanie terenu.

**§ 38.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zieleni, w tym o funkcji publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 17aZN o powierzchni ok. 2,46 ha i 17bZN o powierzchni ok. 3,10 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach oznaczonych symbolem 17ZN przewiduje się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania, w tym rolniczego; tereny te powinny pełnić funkcję ciągów ekologicznych.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego w granicach terenu 17aZN przewiduje się możliwość realizacji funkcji publicznej, w tym amfiteatru wraz z niezbędnymi elementami infrastruktury i obiektami towarzyszącymi.

4. Teren 17aZN wymaga opracowania koncepcji programowo-przestrzennej, w której ustalone zostaną granice terenu niezbędnego do realizacji celu publicznego.

5. Zakazuje się budowy obiektów kubaturowych w granicach terenu oznaczonego symbolem 17bZN.

6. Dopuszcza się włączenie, części terenu oznaczonego symbolem 17aZN, niezbędnego do realizacji celu publicznego określonego dla tego terenu, do terenu 10U, bez prawa jego zabudowy obiektami kubaturowymi i zagospodarowanie go na cele zieleni rekreacyjnej towarzyszącej funkcji określonej dla terenu 10U.

7. Dopuszcza się włączenie części terenu 17bZN do terenu 12MN z przeznaczeniem na cele zieleni przydomowej i rekreacyjnej.

**§ 39.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren urządzeń telekomunikacyjnych o powierzchni ok. 0,01 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem T.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu oznaczonego symbolem T, adaptuje się urządzenia istniejącej stacji bazowej z możliwością ich przebudowy, rozbudowy lub wymiany.

3. Dopuszcza się włączenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem T w granice terenu oznaczonego symbolem 7U/P i zagospodarowanie go na zasadach określonych dla terenu 7U/P.

**§ 40.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny urządzeń elektroenergetycznych o powierzchni ok. 0,01 ha każdy, oznaczonych 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 6. USTALENIA KOŃCOWE**

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

§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

§ 43. 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 XXXVIII/411/2013  
Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia.26 czerwca 2013 r.

MIEJSKOWY PLAN ZACISPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU OGRANICZONEGO ULICAMI: BAKALARZEWSKA,  
GRUNWALDZKA, ZARZECZE, ZAŚTA WIEI I TERENEM BYŁEJ BOCZNYCI KOLEJOWEJ W SUWAŁKACH



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVIII/411/2013  
Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia 26 czerwca 2013 r.

**Lista nieuwzględnionych uwag**

wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Grunwaldzką, Zarzecze, Zastawie i terenem byłej bocznicy kolejowej w Suwałkach.

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2013.05.24	Stanisław Czarniecki	Nie zgadza się na wyznaczenie terenu pod pas zieleni niurządzonej sąsiadującej z projektowanymi działkami, wnosi o przeznaczenie tego terenu pod działki budowlane lub siedlisko (nad skarpią) i grunty rolne (na skarpię).	31342/2	17bZN	
2.	2013.05.27	Maria Chmielak	Uwaga dotyczy zakazu wprowadzenia funkcji mieszkaniowej w istniejącym od 1976 r. biurowcu po byłym GS przy ul. Bakałarzewskiej 21. (na parterze i w piwnicy obecnie prowadzona jest działalność gospodarcza, natomiast I i II piętro jest nie wykorzystane) Właścicielka obiektu wnioskuje o przeznaczenie tej części budynku na hotel robotniczy lub mieszkania pod wynajem.	31330/16	7U/P	
3.	2013.05.27	Józef Galiński	Nie zgadza się na lokalizację w sąsiedztwie swojej działki terenu przeznaczonego pod zabudowę usługową oznaczoną na rysunku planu symbolem 11U, zarzucając, iż w poprzedniej edycji planu teren ten był mniejszy i oddalony od jego działki. Wnosi o odsunięcie terenu zabudowy usługowej od działki o numerze 31344/6.	31345	11U	

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVIII/411/2013  
Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia 26 czerwca 2013 r.

**Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Bakalarzewską, Grunwaldzką, Zarzecze, Zastawie i terenem byłej boczniczy kolejowej w Suwałkach, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, poz. 951 i poz. 1445; z 2013 r., poz. 21 i poz. 405), stwierdza się, że na terenie objętym planem inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy, będą realizowane zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi miasta Suwałk.