

**UCHWAŁA NR VI/70/2019  
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia 27 marca 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w kwartale pomiędzy ulicami: Gen. K. Pułaskiego, Armii Krajowej, M. Reja i Obwodnicą Suwałk**

Na podstawie 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, z 2019 r. poz. 60 i poz. 235), w związku z uchwałą XXXVII/478/2017 r. Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w kwartale pomiędzy ulicami: Gen. K. Pułaskiego, Armii Krajowej, M. Reja i Obwodnicą Suwałk – Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Po stwierdzeniu, że miejscowy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk”, uchwalonego uchwałą Nr XX/232/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w kwartale pomiędzy ulicami: Gen. K. Pułaskiego, Armii Krajowej, M. Reja i Obwodnicą Suwałk.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 93,72 ha.

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

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1: 2000, stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

**Rozdział 1.  
USTALENIA OGÓLNE**

**§ 3.** Celem sporządzenia planu jest:

- 1) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych;
- 2) dostosowanie do aktualnego stanu prawnego i własnościowego;
- 3) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie zasad ich zagospodarowania;
- 4) ustalenie zasad zabudowy;
- 5) ustalenie zasad i sposobu skomunikowania w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, komunikacyjne i przestrzenne.

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

- 1) tereny komunikacji publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 2) teren komunikacji wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW;
- 3) teren upraw rolnych, oznaczony na rysunku planu symbolem R;
- 4) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem RM;
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;

- 6) tereny zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
- 7) teren zabudowy handlowej, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, oznaczony na rysunku planu symbolem UC;
- 8) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem E.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, czyli dominujące na tym terenie, w sposób określony w ustaleniach planu, a w uzasadnionych przypadkach określa się 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 na cele przeznaczenia dopuszczalnego, na zasadach określonych 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.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) klasyfikacja techniczno - funkcjonalna ulic.

**§ 6.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi, niebędącymi ustaleniami planu:

- 1) przebieg głównej drogi rowerowej o znaczeniu komunikacyjnym;
- 2) przebieg powiatowego szlaku samochodowego "Śladami Jaćwingów";
- 3) granice strefy ochronnej od urządzeń pomiarowych Państwowej Służby Hydrologiczno - Meteorologicznej zlokalizowanej na Stacji Hydrologiczno - Meteorologicznej w Suwałkach przy ulicy Gen. K. Pułaskiego 125, na działce o nr geod. 20914.

**§ 7. 1.** W strefie ochrony urządzeń pomiarowych Państwowej Służby Hydrologiczno - Meteorologicznej, zlokalizowanej na Stacji Hydrologiczno - Meteorologicznej w Suwałkach przy ulicy Gen. K. Pułaskiego 125 na działce o nr geod. 20914, obowiązują ograniczenia wynikające z decyzji Prezydenta Miasta Suwałk nr OSGK.VI.-6210-13/10 z dnia 30 lipca 2010 r.:

- 1) w ustanowionej strefie zakazuje się:
  - a) przemieszczania urządzeń pomiarowych służb państwowych przez osoby nieupoważnione,
  - b) wykonywania w pobliżu urządzeń pomiarowych służb państwowych czynności powodujących ich zniszczenie, uszkodzenie, zakłócenie prawidłowego funkcjonowania lub zmianę warunków obserwacji.
- 2) Na obszarze strefy ochronnej (urządzeń pomiarowych służb państwowych) zabrania się wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub czynności, które mogą spowodować czasowe lub trwale zaburzenie reprezentatywności pomiarów i obserwacji, to jest:
  - a) w odległości 30 metrów od urządzeń pomiarowych zakazuje się:
    - wznoszenia obiektów budowlanych,
    - sadzenia krzewów,
    - sztucznego zraszania upraw.
  - b) w odległości od 30 - 150 m od urządzeń pomiarowych zakazuje się:

- wznoszenia zwartej zabudowy piętrowej o wysokości powyżej 10 m liczonej od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej lub kalenicy,
- sadzenia roślinności w zwartych zespołach, które uniemożliwiają swobodny przepływ powietrza pomiędzy roślinami, a wysokość pojedynczych roślin ma lub może osiągnąć wysokość wyższą niż 10 m.

c) w odległości od 150 - 200 m od urządzeń pomiarowych zakazuje się:

- wznoszenia zwartej zabudowy piętrowej o wysokości powyżej 14 m liczonej od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej lub kalenicy,
- sadzenia roślinności w zwartych zespołach, które uniemożliwiają swobodny przepływ powietrza pomiędzy roślinami, a wysokość pojedynczych roślin ma lub może osiągnąć wysokość wyższą niż 14 m.

3) Nakazuje się przeprowadzanie przeglądu istniejących drzew; ewentualna wycinka drzew może nastąpić na wniosek właściciela terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Ograniczenia, o których mowa w ustępie 1, są ważne do czasu obowiązywania decyzji o ustanowieniu strefy; zmiana decyzji przez właściwy rzeczowo organ pociąga za sobą zmianę ograniczeń na terenie objętym strefą ochronną bez potrzeby zmiany ustaleń niniejszego planu.

**§ 8.** Plan dopuszcza korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób; dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektów istniejących, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej.

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

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

**§ 11.** W granicach opracowania planu nie przewiduje terenów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW.

**§ 12.** Na obszarze objętym planem przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w kwartale pomiędzy ulicami: Gen. K. Pułaskiego, Armii Krajowej, M. Reja i Obwodnicą Suwałk wraz z rysunkiem;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Suwałkach;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń i informacji, wykonany na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym, objaśnionym w legendzie rysunku i w tekście planu;
- 5) ustaleń planu – należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 6) symbolu przeznaczenia terenu – należy przez to rozumieć cyfrowe i literowe oznaczenie poszczególnych terenów;
- 7) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji;

- 8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana (lico) budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki z zastrzeżeniem § 20 ust. 1 pkt. 10 i 11;
- 10) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje lub przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 11) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 12) przeznaczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może występować w wyznaczonym terenie, w ograniczonym czasie, określonym w decyzji administracyjnej, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych i odrębnych;
- 13) powierzchni zabudowanej działki – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami i wiatami łącznie z nawierzchniami utwardzonymi dojeżdż i dojazdów, parkingów i placów;
- 14) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzonej 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 dojeżdż i dojazdów;
- 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) 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;
- 17) obiekcie uzupełniającym – należy przez to rozumieć budynki, budowle, obiekty liniowe, małej architektury oraz urządzenia budowlane, związane z obiektem budowlanym o funkcji podstawowej lub dopuszczalnej, zapewniające możliwość jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem lub je uzupełniające, składające się na całość użytkową, jak: portiernie, wiaty, budynki garażowe, gospodarcze, magazynowe, przyłącza, sieci, urządzenia i instalacje techniczne i przemysłowe, osłony, przejazdy, drogi wewnętrzne, place postojowe, utwardzenia, zbiorniki pożarowe, przepompownie, składowiska i inne obiekty budowlane, budowle, obiekty liniowe, małej architektury, urządzenia budowlane zgodnie z ich definicjami zawartymi w przepisach budowlanych, za wyjątkiem myjni;
- 18) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, za wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 19) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi, które nie kolidują z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu o przeznaczeniu podstawowym;
- 20) zakazie zabudowy – należy przez to rozumieć zakaz budowy obiektów budowlanych nadziemnych i podziemnych, za wyjątkiem inwestycji określonych ustaleniami planu oraz małej architektury, infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 21) urządzeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, w tym oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, informacji o terenie, a także reklamy, wiaty

przystankowe, kabiny telefoniczne, szafy i słupki teletechniczne, gazowe, złącza i inne elementy infrastruktury technicznej;

- 22) zasadach wyposażenia w media lub uzbrojenie techniczne – należy przez to rozumieć zasady: doprowadzenia energii elektrycznej, gazu, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i wód opadowych, telekomunikacji oraz sposobu ogrzewania obiektów;
- 23) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną i ciepłą, łączność, wodę, gaz oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe;
- 24) urządzeniach służących utrzymaniu porządku - należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia, osłony, wiaty oraz place pod pojemniki lub kontenery na odpady wraz z zielenią izolacyjną;
- 25) elewacjach frontowych lub uprzywilejowanych - należy przez to rozumieć elewacje budynków od strony przestrzeni publicznych, wymagające szczególnie starannego i atrakcyjnego traktowania w zakresie projektowanych rozwiązań architektonicznych i materiałowych;
- 26) zorganizowanej działalności inwestycyjnej - należy przez to rozumieć, że na wskazanym terenie może odbywać się tylko kompleksowa realizacja zamierzenia inwestycyjnego przez jednego lub zespół inwestorów;
- 27) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, komponowaną w powiązaniu z obiektem lub o walorach krajobrazowych, rekreacyjnych;
- 28) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleń komponowaną pod kątem izolacji akustycznej oraz ograniczenia rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń oddzielającą funkcjonalnie i optycznie tereny o różnych funkcjach, stanowiącej pas zieleni o zróżnicowanych nasadzeniach drzew i krzewów;
- 29) zieleni towarzyszącej – należy przez to rozumieć zieleń, towarzyszącą zabudowie lub ciągom komunikacyjnym, spełniającą funkcje estetyczne;
- 30) obiektach małej architektury - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, o których mowa w przepisach budowlanych;
- 31) DJP - dużej jednostce przeliczeniowej inwentarza – należy przez to rozumieć umowną jednostkę liczebności zwierząt hodowlanych w gospodarstwie, wg polskich norm odpowiadającą jednej krowie o masie 500 kg; jednostka ta używana jest m.in. do szacowania zapotrzebowania gospodarstwa na paszę;
- 32) reklamie - należy przez to rozumieć upowszechnianie w jakiegokolwiek wizualnej formie informacji promującej osoby, przedsiębiorstw, towary, usługi, przedsięwzięcia lub ruchy społeczne, w tym tablice i urządzenia reklamowe, szyldy oraz ich nośniki, stelaże itd.;
- 33) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na danym terenie przez powierzchnię tego terenu.

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

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

## **Rozdział 2.**

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

**§ 14. 1.** W celu ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

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

- 2) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem elementów małej architektury oraz obiektów związanych z prowadzeniem działalności usługowej w tym handlowej i gastronomicznej, o ile szczegółowe zapisy planu nie stanowią inaczej;
- 3) zakaz realizacji zakładów rzemieślniczych i produkcyjnych;
- 4) zakaz lokalizowania nowych siedlisk rolniczych i ferm chowu zwierząt;
- 5) zakaz realizacji stacji paliw płynnych i gazowych; zakaz nie dotyczy terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 11U, 12UC;
- 6) nakaz wprowadzania zieleni towarzyszącej przy nowo powstałych obiektach, tworzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych i parkingów;
- 7) nakaz przeznaczenia terenów niezabudowanych i nieutwardzonych pod zagospodarowanie zielenią izolacyjną i urządzoną.

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

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej, handlowo - usługowej, usługowej, dróg, infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności;
- 2) zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska;
- 3) zakaz składowania i magazynowania wszelkich odpadów;
- 4) zakaz wydobywania kopaliny;
- 5) zakaz budowy biogazowni i spalarni biomasy pochodzenia zwierzęcego;
- 6) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 7) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;
- 8) zrzut do wód powierzchniowych i gruntu wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych - zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 9) dopuszczenie bezpośredniego zrzutu do wód powierzchniowych i do gruntu wód deszczowych pochodzących z powierzchni dachowych oraz terenów zielonych;
- 10) nakaz podłączenia do miejskich sieci wodociągowych na cele bytowe projektowanych budynków mieszkalnych;
- 11) nakaz odprowadzania ścieków bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej;
- 12) do czasu realizacji sieci sanitarnych dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników;
- 13) nakaz wykonywania dróg wewnętrznych, placów manewrowych i parkingów o nawierzchniach utwardzonych;
- 14) nakaz zamknięcia szkodliwego oddziaływania inwestycji w granicach działki inwestora;
- 15) nakaz przestrzegania emisji zanieczyszczeń powietrza wynikających z przepisów szczególnych;
- 16) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach szczególnych;
- 17) nakaz ograniczenia emisji pyłów i gazów poprzez podłączenie projektowanych budynków na terenach MW, 13U i 12UC do sieci ciepłowniczej lub gazowej; dopuszcza się ogrzewanie elektryczne, stosowanie ogniw fotowoltaicznych, pomp ciepła i innych, które nie powodują emisji spalin;

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

### **Rozdział 3.**

#### **USTALENIA DOTYCZĄCE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

§ 15. W granicach terenu objętego planem położone są następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) droga ekspresowa klasy "S" wraz z węzłami drogowymi, oznaczona na rysunku planu symbolami: 1aKD i 1bKD;
- 2) droga krajowa Nr 8 - ulica Gen. K. Pułaskiego, oznaczona na rysunku planu symbolem 2KD;
- 3) droga wojewódzka Nr 655 - ulica M. Reja, oznaczona na rysunku planu symbolem 4KD;
- 4) elementy sieci Szerokopasmowej Polski Wschodniej (sieć i węzły), zlokalizowane wzdłuż ulic: Gen. K. Pułaskiego i M. Reja, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KD i 4KD;
- 5) teren urządzeń pomiarowych Państwowej Służby Hydrologiczno - Meteorologicznej, zlokalizowanej na Stacji Hydrologiczno - Meteorologicznej w Suwałkach przy ulicy Gen. K. Pułaskiego 125 na działce o nr geod. 20914, oznaczony na rysunku planu symbolem 9U.

§ 16. W granicach terenu objętego planem znajdują się inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym: drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 3KD, 5KD, 6KD.

### **Rozdział 4.**

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

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

§ 18. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują:

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 2) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 3) stanowisko archeologiczne.

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

- 1) wstrzymać wszelkie prace mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym fakcie wojewódzkiego konserwatora zabytków lub Prezydenta Miasta Suwałk.

### **Rozdział 5.**

#### **USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

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

- 1) projektowane inwestycje realizować zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych;
- 2) projektowana inwestycja nie może kolidować z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenów sąsiednich;
- 3) projektowana inwestycja nie może kolidować z istniejącym uzbrojeniem podziemnym, w szczególnych przypadkach dopuszcza się przebudowę uzbrojenia w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci;
- 4) zasięg przestrzennej uciążliwości działalności związanej z lokalizacją inwestycji nie może wykraczać poza granice działki, na której będzie lokalizowana;

- 5) powierzchnię biologicznie czynną zagospodarować zielenią urządzoną i izolacyjną z elementami małej architektury;
- 6) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów i urządzeń o funkcjach niezwiązanych i kolidujących z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;
- 7) zakaz stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekaniej;
- 8) zakaz dokonywania podziałów geodezyjnych, naruszających ustalone w planie zasady obsługi komunikacyjnej działek budowlanych;
- 9) podział terenu na działki budowlane związany z wydzieleniem terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługową, handlową oraz infrastrukturę towarzyszącą w tym miejsca postojowe, może być zrealizowany na podstawie zatwierdzonego projektu zagospodarowania terenu;
- 10) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszą się do nowych i rozbudowanych inwestycji, za wyjątkiem sytuacji wymienionych w pkt 11;
- 11) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
  - a) dociepleń budynków,
  - b) obiektów i urządzeń reklamowych, urządzeń służących utrzymaniu porządku, urządzeń pomocniczych, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, masztów telekomunikacyjnych oraz obiektów uzupełniających, za wyjątkiem budynków gospodarczych, magazynowych, garażowych,
  - c) wiat, wiatrołapów, zadaszeń przy budynkach o wysięgu maksymalnie do 2,0 m, w tym podpór, śmietników i ich osłon,
  - d) wolno stojących portierni o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 35,0 m<sup>2</sup>,
  - e) obiektów małej architektury,
  - f) elementów zewnętrznych budynków takich jak: balkony, wykusze, loggie, tarasy, ryzality, gzymsy, podpory i słupy, podjazdy, rampy, schody wyrównawcze, pochylnie, podesty, platformy, okapy o wysięgu do 2,0 m, żaluzji zewnętrznych, parterowych wiatrołapów o wysięgu do 2,0 m, poza lico budynku,
  - g) nadbudowy budynków istniejących oraz przebudowy ich poddaszy,
  - h) rozbudowy budynku istniejącego w linii stanowiącej przedłużenie linii zabudowy tego budynku i zachowane zostaną przepisy szczególne,
  - i) parkingów, placów i ich osłon, dróg wewnętrznych, ogrodzeń.
- 12) dopuszcza się adaptację istniejących lokali mieszkalnych na funkcję usługową, po dostosowaniu do potrzeb osób niepełnosprawnych i zapewnieniu miejsc postojowych na terenie inwestycji;
- 13) 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 przepisami szczególnymi;
- 14) działki wydzielone pod zabudowę winny posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub dojazdowej z udokumentowanym dostępem do drogi publicznej;
- 15) obowiązek wydzielenia miejsca na odpady komunalne w granicach działki, z dostępem do drogi;
- 16) na wszystkich terenach, położonych w granicach planu, dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 17) poziom posadowienia parterów budynków, nie wyżej niż 0,9 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym, nie dotyczy rozbudowy istniejących budynków;



18) zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla rowerów i samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, z uwzględnieniem przepisów szczególnych i wskaźnika wymienionego w § 22 pkt 14 niniejszej uchwały.

2. Dla terenów położonych wzdłuż drogi 1aKD (drogi ekspresowej nr 61), oznaczonych na rysunku planu symbolami: 17R, 16RM, 8U ustala się:

- 1) zakaz bezpośredniej obsługi przyległych terenów z jezdni drogi ekspresowej nr 61;
- 2) obiekty budowlane i reklamy powinny być usytuowane w odległości min. 40,0 m od krawędzi jezdni drogi krajowej, w tym dodatkowej jezdni;
- 3) zabrania się odprowadzania wody i ścieków z urządzeń melioracyjnych, gospodarczych lub zakładowych do rowów przydrożnych lub na jezdnię drogi;
- 4) zabrania się odprowadzania wód powierzchniowych z terenów przyległych do drogi krajowej do rowów przydrożnych ( oprócz tzw. spływu naturalnego) oraz na jezdnie drogi krajowej;
- 5) zabrania się odprowadzania wód opadowych z terenów przyległych do drogi krajowej do urządzeń sieci kanalizacji deszczowej służącej odwodnieniu drogi krajowej;
- 6) zapewnić odpowiednią osłonę akustyczną dla budynków zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych.

**§ 21.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania terenów publicznych:

- 1) plan wyznacza na cele publiczne tereny określone symbolami: 1aKD, 1bKD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie obiektów przystanków komunikacji autobusowej jako nośników reklamowych;
- 3) nakaz stosowania ujednoliconego systemu oznakowania ulic i formy przystanków komunikacji autobusowej.

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

- 1) parametry techniczne ulic, takie jak szerokości: jezdni, chodników, dróg rowerowych, są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych korygowane w granicach pasa drogowego;
- 2) przy realizacji układu drogowego należy przyjąć rozwiązanie umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych (obniżenia krawężników przy przejściach pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne);
- 3) nawierzchnie dojazdów, chodników, parkingów oraz dróg rowerowych, placów realizować jako utwardzone;
- 4) urządzenia infrastruktury technicznej należy układać w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, tam gdzie to możliwe, poza jezdnią;
- 5) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych związanych z działalnością usługową, handlową dla użytkowników i klientów w granicach działek inwestora na terenach U i UC, z uwzględnieniem przepisów szczególnych;
- 6) miejsca postojowe związane z lokalami mieszkaniowymi, mogą być realizowane wyłącznie na terenie wyróżnionym symbolem z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową lub usługową; miejsca postojowe związane z działalnością usługową i handlową realizowane w ramach terenów MW mogą być realizowane na terenach dróg i przestrzeni publicznych, lecz nie więcej niż 50% miejsc wymienionych w pkt 14;
- 7) prawo korzystania z miejsc na terenach sąsiednich powinno wynikać z przepisów prawa, czynności prawnych, orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej; prawo korzystania

z terenów dróg publicznych wymaga zgody zarządcy drogi, z uwzględnieniem przepisów szczególnych;

- 8) zapewnić miejsca do parkowania rowerów i wyposażyć w niezbędne do tego urządzenia;
- 9) zapewnić miejsca do parkowania dla osób niepełnosprawnych;
- 10) dopuszcza się realizację urządzeń reklamowych oraz niezbędnych elementów infrastruktury, w tym stacji trafo;
- 11) dopuszcza się parkingi podziemne lub wbudowane w bryłę budynku, przy założeniu zapewnienia minimum 20% niezbędnych miejsc parkingowych na poziomie terenu;
- 12) dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań technicznych w zakresie komunikacji publicznej, niż określone w planie, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 13) wszelkie inwestycje w granicach pasa drogowego muszą być realizowane za zgodą i na warunkach zarządcy drogi, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 14) minimalną ilość miejsc postojowych, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, należy przewidywać w granicach terenów objętych inwestycją, według poniższych wskaźników:
  - a) 1,5 miejsca postojowego / 1 lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej,
  - b) 2 miejsca postojowe / 1 lokal mieszkalny w zabudowie innej niż wielorodzinna,
  - c) 1 miejsce postojowe na 27 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej,
  - d) 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego,
  - e) 1 miejsce postojowe/ 100 m<sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej lub powierzchni użytkowej budynku handlu hurtowego, magazynowego,
  - f) 1 miejsce postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii, kawiarni,
  - g) 1 miejsce postojowe na 70 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla obiektów biurowych,
  - h) 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla obiektów sportowych, oświatowych, sakralnych i innych usług publicznych,
  - i) 1 miejsce postojowe na 2 pokoje hotelowe,
  - j) 1 miejsce postojowe na 1 stanowisko dla obiektów myjni, warsztatów samochodowych, stacji paliw i innych związanych z funkcji obsługą komunikacyjnej;
  - k) 1 miejsce postojowe na 25 miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- 15) do powierzchni użytkowej budynku usługowego nie wlicza się powierzchni użytkowej zapleczy socjalnych, magazynów i komunikacji wewnętrznej budynków.

## **Rozdział 6.**

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

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

- 1) zasilanie w energię elektryczną realizować w oparciu o stacje transformatorowe zlokalizowane na terenie oraz istniejące i projektowane stacje transformatorowe zlokalizowane na terenach sąsiednich;
- 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na wszystkich terenach;
- 3) nie wskazuje się konkretnej lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych SN/nn; stacje winny być realizowane zgodnie z potrzebami inwestora w ramach jego działki z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej; dokładną lokalizację stacji transformatorowych należy określić w projekcie budowlanym;

- 4) projektowane stacje transformatorowe 20/0,4 kV zasilające jednego odbiorcę należy lokalizować na jego działce, natomiast stacje służące do zasilania kilku odbiorców – na działkach wydzielonych; powyższe należy uwzględnić przy opracowywaniu projektów zagospodarowania działek; stacje transformatorowe realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;
- 5) projektowane stacje transformatorowe zasilic liniami kablowymi z miejskiej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 6) wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania;
- 7) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;
- 8) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową należy dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu i przebudować zgodnie z warunkami wydanymi przez administratora sieci;
- 9) projektowane oświetlenie uliczne i inne tereny publiczne realizować jako wydzieloną sieć kablową zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 10) trasy istniejących i projektowanych sieci mogą ulec zmianie w wyniku ich przebudowy zgodnie z warunkami administratora sieci;
- 11) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 12) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;
- 13) dopuszcza się stosowanie ogniw i paneli fotowoltaicznych o mocy poniżej 100 kW.

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

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne;
- 2) sieci telefoniczne realizować w oparciu o linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne;
- 3) przyłącza do poszczególnych budynków wykonać zgodnie z warunkami technicznymi administratora sieci;
- 4) urządzenia telekomunikacyjne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci;
- 5) dopuszcza się możliwość przybudowy i rozbudowy istniejących w granicach planu elementów Sieci Szerokopasmowej Polski Wschodniej (sieć i węzły), stanowiących inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

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

- 1) pobór wody dla potrzeb bytowych należy realizować z miejskich sieci wodociągowych – istniejących lub po ich rozbudowie;
- 2) pobór wody do celów przeciwpożarowych realizować bezpośrednio z miejskich sieci wodociągowych lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;
- 3) do budowy sieci wodociągowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających nowe ciągi komunikacyjne, poza jezdniami;
- 4) w ulicach lokalnych i dojazdowych sieć wodociągową wyposażać w hydranty uliczne spełniające wymagania według przepisów szczególnych;

- 5) do zasilania w wodę nowych terenów inwestycyjnych należy zaprojektować i wybudować sieć wodociągową;
- 6) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej poza ciągiem komunikacyjnym, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

**§ 26.** Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej kanalizacji miejskiej;
- 2) do odprowadzenia ścieków z nowych terenów inwestycyjnych należy zaprojektować i wybudować kanalizację sanitarną w ulicach: 2KD, 5KD i 6 KD;
- 3) kanały sanitarne jak również przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 4) do budowy kanału sanitarnego należy zarezerwować pas terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 5) dopuszcza się lokalizację kanału sanitarnego poza ciągiem komunikacyjnym, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 6) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej w ulicach 2KD i 5KD dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników na nieczystości na działkach zlokalizowanych przy tych drogach;
- 7) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków.

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

- 1) wody opadowe i roztopowe z ulic: 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD i 7KDW oraz parkingów należy odprowadzić do miejskiej kanalizacji deszczowej istniejącej lub po jej rozbudowie lub do gruntu zgodnie z przepisami szczególnymi; wody opadowe i roztopowe z wewnętrznych ulic osiedlowych, terenów usługowych i zabudowy zagrodowej należy odprowadzać do gruntu, a w przypadku braku możliwości do istniejącej lub projektowanej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez eksploatatora sieci;
- 2) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej i zabudowy zagrodowej jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez np., bezpośrednie odprowadzenie do ziemi; w przypadku braku możliwości odprowadzania do ziemi, dopuszcza się odprowadzanie od istniejącej lub projektowanej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez eksploatatora sieci;
- 3) do odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z nowych terenów inwestycyjnych należy zaprojektować i wybudować kanalizację deszczową w ulicach: 2KD, 5KD, 6KD i 7KDW;
- 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 wód opadowych i roztopowych odprowadzanych do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych.

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

- 1) dla terenów MW, 13U i 12UC nakaz realizacji zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub gazowej;
- 2) dla pozostałych terenów zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub gazowej, dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;

- 3) dopuszcza się ogrzewanie elektryczne, stosowanie ogniw fotowoltaicznych, pomp ciepła i innych rozwiązań, które nie powodują emisji spalin;
- 4) zaopatrzenie w ciepło terenów budowlanych objętych planem przewiduje się z istniejących kanałów ciepłowniczych i projektowanych sieci gazowych.

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

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się docelowo z systemu sieci gazowej;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych, w chodnikach lub pasach zieleni należy pozostawić rezerwę terenu pod lokalizację przyszłych gazociągów z uwzględnieniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych;
- 3) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
- 4) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu średniego ciśnienia;
- 5) szafki gazowe powinny być lokalizowane zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

**§ 30.** Ustala się następujące zasady dotyczące gospodarki odpadami:

- 1) wszystkie odpady komunalne z terenu odbierane będą w sposób zorganizowany, zgodnie z przepisami gminnymi;
- 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.

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

## Rozdział 7.

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 32. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami: 1aKD, o powierzchni ok. 16,31 ha, 1bKD, o powierzchni ok. 0,07 ha obowiązuje prawomocna decyzja Wojewody Podlaskiego Nr 2/2017 z dnia 27 stycznia 2017 r., o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie obwodnicy Suwałk (droga publiczna klasy "S" ekspresowa w ciągu drogi ekspresowej S 61) - obwieszczenie DLI.2.6621.12.2017.MZ.21 Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 26 października 2017 r.

§ 33. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Gen. K. Pułaskiego wyznaczające pas drogi publicznej klasy „G” – główna, w ciągu drogi krajowej Nr 8, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie opracowania 24,00 ÷ 58,00, o powierzchni ok. 2,64 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD.

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

- 1) jezdnie z pasem rozdziału;
- 2) zieleńce obustronne oddzielające jezdnie od chodników i dróg rowerowych;
- 3) drogę rowerową o znaczeniu komunikacyjnym;
- 4) chodniki;
- 5) zatoki autobusowe;
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 8) uzbrojenie techniczne;
- 9) urządzenia pomocnicze;
- 10) urządzenia reklamowe;
- 11) oznakowanie powiatowego szlaku samochodowego "Śladami Jaćwingów".

3. Dla ulicy 2KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę nie mniejszej niż 20,0 m;
- 2) skrzyżowanie z obwodnicą Suwałk jako skanalizowane;
- 3) skrzyżowanie z ulicą 3KD jako skanalizowane z wyspą centralną typu „średnie rondo”;
- 4) skrzyżowanie z ulicą 5KD jako skanalizowane typu rondo.

4. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ponadto przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 6.

§ 34. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Armii Krajowej, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „Z” - zbiorcza, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granicy opracowania 40,00 ÷ 86,00 m, o powierzchni ok. 4,48 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD.

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

- 1) dwie jezdnie z pasem rozdziału;
- 2) zieleńce obustronne oddzielające jezdnie od chodników i dróg rowerowych;
- 3) drogi rowerowe;
- 4) chodniki;
- 5) zatoki autobusowe;

- 6) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 8) uzbrojenie techniczne;
- 9) urządzenia pomocnicze;
- 10) urządzenia reklamowe.

3. Dla ulicy 3KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę nie mniejszej niż 20,0 m;
- 3) skrzyżowanie z ulicą 2KD jako skanalizowane z wyspą centralną;
- 4) skrzyżowanie z ulicą 4KD jako skanalizowane z wyspą centralną;
- 5) skrzyżowanie z ulicami 6KD i 7KDW jako zwykłe.

4. Zakaz zjazdów bezpośrednich z ulicy 3KD do przyległych terenów, dopuszcza się możliwość realizacji zjazdów z jej dublerów; dopuszcza się wykonania dodatkowego zjazdu z ulicy 3KD do terenu, oznaczonego symbolem 12UC wyłącznie w relacji prawo skrętu .

5. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ponadto przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 6.

**§ 35.** 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy M. Reja, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „Z” - zbiorcza, w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 655, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granicy opracowania 16,00 ÷ 75,00 m, o powierzchni ok. 2,04 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD.

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

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) drogę rowerową o znaczeniu komunikacyjnym;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) zatoki autobusowe;
- 6) zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 7) uzbrojenie techniczne;
- 8) urządzenia pomocnicze;
- 9) urządzenia reklamowe.

3. Dla ulicy 4KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę nie mniejszej niż 30,0 - 34,0 m;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 3KD jako skanalizowane z wyspą centralną;
- 3) skrzyżowanie z obwodnicą Suwałk jako przejazd dwupoziomowy.

4. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ponadto przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 6.

**§ 36.** 1. Ustala się linie rozgraniczające projektowanej ulicy wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” – lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m, o powierzchni ok. 0,55 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 5KD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) drogę rowerową lub ciąg pieszo - rowerowy;
- 4) zjazdy do przyległych terenów;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 7) uzbrojenie techniczne;
- 8) urządzenia pomocnicze;
- 9) urządzenia reklamowe.

3. Dla ulicy 5KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę nie mniejszej niż 10,0 m;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 2KD jako skanalizowane typu rondo.

4. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ponadto przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 6.

**§ 37. 1.** Ustala się linie rozgraniczające projektowanej ulicy wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” – lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających 18,0 m ÷ 57,00 m, o powierzchni ok. 1,57 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 6KD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) parkingi przykrawężnikowe;
- 4) drogę rowerową lub ciąg pieszo - rowerowy;
- 5) zjazdy do przyległych terenów;
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 8) uzbrojenie techniczne;
- 9) urządzenia pomocnicze;
- 10) urządzenia reklamowe;
- 11) plac manewrowy do zwracania.

3. Dla ulicy 6KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę nie mniejszej niż 20,0 m dla terenu 15MW, 10,0 – 20,0 m dla terenu 14MW oraz 10,0 m dla terenu 13U;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 3KD jako zwykłe.

4. Dopuszcza się przedłużenie projektowanej drogi 6KD z bezpośrednim połączeniem skrzyżowania z ciągiem drogi wojewódzkiej 4KD, w miejscu obecnego włączenia dodatkowej jezdni, w uzgodnieniu z GDDKiA, po przejściu przez miasta Suwałki wydzielonej części terenu drogi ekspresowej S61.

5. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ponadto przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 6.



**§ 38.** 1. Ustala się linie rozgraniczające projektowanej ulicy wyznaczające pas drogi wewnętrznej klasy „D” – dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,00 m, o powierzchni ok. 0,30 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDW.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 7KDW należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) zjazdy do przyległych terenów;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 7KDW ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę nie mniejszej niż 10,0 m dla terenów 14MW i 15MW;
- 2) skrzyżowanie z ulicami 3KD, 6KD jako zwykłe.

4. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ponadto przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 6.

**§ 39.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolami:

- 1) 8U o powierzchni ok. 3,95 ha;
- 2) 9U o powierzchni ok. 0,74 ha;
- 3) 10U o powierzchni ok. 0,93 ha;
- 4) 11U o powierzchni ok. 4,69 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach wymienionym w ustępie 1, pkt 1, 3, 4 ustala się funkcję usługową, a na terenie wymieniony w pkt 2 ustala się funkcję celu publicznego Stacji Hydrologiczno - Meteorologicznej w Suwałkach.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja:

- 1) funkcji handlowej do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej;
- 2) funkcji hotelowej i gastronomicznej;
- 3) obiektów związanych z obsługą ruchu komunikacyjnego np: warsztaty samochodowe, Stacje Kontroli Pojazdów, stacje paliw itp.;
- 4) salonów wystawienniczych, ogrodniczych;
- 5) usług wspomagających lub towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu oraz innych z zakresu obsługi ludności;
- 6) funkcji mieszkalnych jako uzupełnienie funkcji podstawowej, wbudowanej w budynku o funkcji podstawowej lub dopuszczalnej, lecz nie więcej niż 2 lokale mieszkalne i o powierzchni użytkowej nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynku.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

- 1) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 2) miejsc postojowych i urządzeń komunikacji wewnętrznej;
- 3) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;
- 4) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) urządzeń służących utrzymaniu porządku;

6) urządzeń pomocniczych i reklamowych.

5. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwe jest:

- 1) dotychczasowe użytkowanie terenów, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych do czasu realizacji obiektów wymienionych w ust. 3;
- 2) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, zmiana funkcji obiektów zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu i przepisami szczegółowymi;
- 3) lokalizowanie innych obiektów i urządzeń niż wymienione w ust 3 związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu lub stanowiących jego uzupełnienie;
- 4) prowadzenie działalności gospodarczej nieuciążliwej;
- 5) rozbudowa i adaptacja budynków na cele związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 6) uzupełnienie terenów nowymi budynkami i urządzeniami.

6. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

- 1) w granicy terenów oznaczonych symbolami: 8U, 9U, 10U, 11U, w ustanowionej strefie ochrony urządzeń pomiarowych Państwowej Służby Hydrologiczno – Meteorologicznej ustala się:
  - a) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, wież, masztów i nośników reklamowych w odległości 30 metrów od urządzeń pomiarowych,
  - b) zakaz wznoszenia zwartej zabudowy piętrowej o wysokości powyżej 10 m liczonej od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej lub kalenicy w odległości od 30-150 m od urządzeń pomiarowych; maksymalną wysokość wolno stojącego nośnika reklamowego, łącznie z planszą reklamową oraz wież, masztów i innych obiektów ustala się dla tej strefy do 10 m,
  - c) zakaz wznoszenia zwartej zabudowy piętrowej o wysokości powyżej 14 m liczonej od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej lub kalenicy w odległości od 150 - 200 m od urządzeń pomiarowych; maksymalną wysokość wolno stojącego nośnika reklamowego, łącznie z planszą reklamową oraz wież, masztów i innych obiektów ustala się dla tej strefy do 14 m,
  - d) w granicy terenów oznaczonych 11U i 8U poza ustanowioną strefą ochrony urządzeń pomiarowych Państwowych Służby Hydrologiczno- Meteorologicznej ustala się maksymalną wysokość do 14 m dla projektowanych obiektów, liczonej od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej lub kalenicy, w tym wolno stojących nośników reklamowych łącznie z planszami reklamowymi.
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obsługę komunikacyjną z ulic: 5KD i 2KD;
- 4) zakaz skomunikowania terenu 8U od strony drogi 1aKD;
- 5) dopuszcza się wtórny podział i łączenie istniejących działek lub korygowanie ich granic zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) istniejące zabudowania, kolidujące z planowanym zagospodarowaniem, przeznacza się do rozbioru;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów związanych wyłącznie z budynkami podstawowymi, jako ich towarzyszące sezonowo, zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 8) dopuszcza się w obrysie obiektu o funkcji podstawowej realizację nie więcej niż 2 lokali mieszkalnych i do 50% powierzchni całkowitej obiektu;
- 9) obiekty budowlane i reklamy powinny być usytuowane zgodnie z zapisem §20 ust. 2 pkt 2 niniejszej uchwały;

- 10) powierzchnia zabudowana i utwardzona łącznie nie może być większa niż 85% powierzchni terenu objętego inwestycją; powierzchnia zabudowy do 30%, powierzchnia terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place) do 55%;
- 11) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 15%;
- 12) wysokość zabudowy do górnej krawędzi elewacji, attyki lub kalenicy do 10,00 m od naturalnego poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku;
- 13) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 14) dachy o kącie nachylenia do 45 °; dopuszcza się dachy płaskie;
- 15) pokrycie w kolorze czerwonym, czerwono-brązowym, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym;
- 16) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych konstrukcji i materiałów;
- 17) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,9;
- 18) zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 22 pkt 14 niniejszej uchwały.

7. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ponadto przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 6.

**§ 40. 1.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy handlowej wielkopowierzchniowej wraz z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacyjną o powierzchni ok. 18,10 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 12UC.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję handlową wielkopowierzchniową o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> wraz z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacyjną.

3. Na terenie 12UC, oprócz przeznaczenia podstawowego opisanego w ust. 2 niniejszego paragrafu, dopuszcza się również realizację:

- 1) obiektów handlowych do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej;
- 2) obiektów handlowo - usługowych;
- 3) usług, wspomagających lub towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu np.: gastronomia, rozrywka oraz innych usług, w tym z zakresu usług publicznych;
- 4) usług komunikacyjnych, w tym stacji paliw;
- 5) budynków pomocniczych: dozoru technicznego itp.;
- 6) urządzeń komunikacyjnych wewnętrznych: dojazdy, parkingi, place manewrowe;
- 7) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 8) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 9) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 10) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 11) urządzeń pomocniczych i reklamowych.

4. Dopuszcza się:

- 1) dotychczasowe użytkowanie terenów, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych do czasu realizacji obiektów wymienionych w ust. 3;
- 2) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę funkcji obiektów zgodnie z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu i przepisami szczegółowymi;
- 3) lokalizowanie innych obiektów i urządzeń niż wymienione w ust 3 związanych z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu lub stanowiących jego uzupełnienie;

4) realizacja obiektów parkingowo - garażowych jedno i wielokondygnacyjnych podziemnych i nadziemnych, powiązanych funkcjonalnie i obszarowo z inwestycją.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczających ulicę Armii Krajowej i terenu 17R nie mniejszej niż 20,0 m;
- 2) obsługa komunikacyjna terenu z ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2KD, 3KD i istniejących wyjazdów, dopuszcza się obsługę komunikacyjną z ulic 5KD i 6KD poprzez tereny 11U i 13U;
- 3) dopuszcza się wtórny podział i łączenie istniejących działek lub korygowanie ich granic w zależności od zapotrzebowania terenu o określonej powierzchni oraz zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) istniejące zabudowania, kolidujące z planowanym zagospodarowaniem przeznacza się do rozbioru;
- 5) dopuszcza się niwelację terenu i dostosowanie go do potrzeb lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych i urządzeń im towarzyszących;
- 6) dopuszcza się obiekty tymczasowe jako towarzyszące wyłącznie obiektom handlowym lub usługowym;
- 8) powierzchnia zabudowana i utwardzona łącznie nie może być większa niż 90% powierzchni terenu objętego inwestycją, w tym:
  - a) powierzchnia zabudowy do 60%,
  - b) powierzchnia terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place) do 60%.
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 10% powierzchni terenu inwestycji;
- 10) wysokość obiektów do 18 m od poziomu terenu do atyki lub górnej krawędzi elewacji lub kalenicy, za wyjątkiem obiektów dozoru i utrzymania porządku, których wysokość należy ograniczyć do 4,0 m oraz za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej, słupów, masztów itp. celu publicznego;
- 11) wysokość wolno stojącego nośnika reklamowego łącznie z planszą reklamową ustala się do 35 m;
- 12) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych rozwiązań konstrukcyjnych i materiałów, nie ustala się geometrii dachu;
- 13) zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 22 pkt 14 niniejszej uchwały;
- 14) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,15 do 1,2.

6. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ponadto przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 6.

**§ 41.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej, o powierzchni ok. 3,45 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 13U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 13U ustala się funkcję usługową.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja:

- 1) obiektów handlowych do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej;
- 2) usług publicznych;
- 3) obiektów hotelowych, gastronomicznych i zbiorowego zamieszkania;
- 4) parkingów;

5) innych usług, w tym obiektów sakralnych, oświatowych, zdrowotnych, sportowych, rekreacyjnych, administracyjnych oraz innych nie kolidujących z funkcją podstawową.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

- 1) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 2) urządzeń komunikacyjnych wewnętrznych: dojazdy, parkingi, place manewrowe;
- 3) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 4) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) obiektów i urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 6) obiektów i urządzeń pomocniczych i reklamowych.

5. Dopuszcza się lokalizację innych obiektów i urządzeń niż wymienione w ust. 3 i 4 wspomagających lub towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu.

6. Dopuszcza się realizację obiektów parkingowo - garażowych jedno i wielokondygnacyjnych podziemnych i nadziemnych.

7. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających:
  - a) ulicę 6KD nie mniejszej niż 10,0 m,
  - b) terenu 17R nie mniejszej niż 20,0 m.
- 2) obsługę komunikacyjną terenu od strony ulicy 6KD;
- 3) zakaz skomunikowania terenu od strony ulicy 3KD;
- 4) dopuszcza się wtórny podział i łączenie istniejących działek lub korygowanie ich granic w zależności od zapotrzebowania terenu o określonej powierzchni oraz zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) dopuszcza się niwelacje terenu i dostosowanie go do potrzeb lokalizacji obiektów usługowych, handlowych i urządzeń im towarzyszących;
- 6) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych związanych z budynkami podstawowymi wyłącznie jako im towarzyszące sezonowo, zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 7) zakaz realizacji budynków produkcyjnych;
- 8) zakaz realizacji stacji paliw płynnych i gazowych;
- 9) zakaz realizacji funkcji mieszkaniowej;
- 10) powierzchnia zabudowana i utwardzona łącznie nie może być większa niż 90% powierzchni terenu objętego inwestycją, powierzchnia zabudowy do 60%;
- 11) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 10% powierzchni terenu;
- 12) wysokość obiektów do 18 m od poziomu terenu do attyki lub górnej krawędzi elewacji lub kalenicy, za wyjątkiem obiektów dozoru i utrzymania porządku, których wysokość należy ograniczyć do 4,0 m oraz za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej, słupów, masztów itp. celu publicznego;
- 13) wysokość wolno stojącego nośnika reklamowego łącznie z planszą reklamową ustala się do 35 m;
- 14) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych konstrukcji i materiałów;
- 15) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,15 do 1,2;

16) zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 22 pkt 14 niniejszej uchwały.

8. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 6.

§ 42. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o łącznej powierzchni 11,29 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami: 14MW o powierzchni ok. 5,84 ha, 15MW o powierzchni ok. 5,45 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się funkcję mieszkalną wielorodzinną.

3. Zagospodarowanie i urządzenie terenów 14MW, 15MW realizować wyłącznie w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

4. Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na podstawie zatwierdzonego projektu zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami prawa budowlanego lub po zrealizowaniu inwestycji, na podstawie zainwestowania.

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

- 1) lokali użytkowych, w tym handlowych o łącznej powierzchni sprzedażowej/ usługowej (do 400,0 m<sup>2</sup> w jednym budynku) wbudowane w partery budynków mieszkalnych;
- 2) obiektów wolno stojących usługowych, handlowych o powierzchni sprzedażowej do 800 m<sup>2</sup>;
- 3) urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw dla dzieci;
- 4) dróg dojazdowych, parkingów, placów manewrowych;
- 5) parkingów i garaży wbudowanych w obiekty;
- 6) ścieżek spacerowych i rowerowych, placów wypoczynkowych, siedzisk itp.;
- 7) zieleni izolacyjnej i towarzyszącej zabudowie wielorodzinnej;
- 8) obiektów i urządzeń małej architektury i urządzeń podwórkowych;
- 9) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 10) oświetlenia terenu, urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń pomocniczych.

6. Ustala się następujące warunki zabudowy i realizacji budynków:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczających ulic:
  - a) 7KDW nie mniejszej niż 10,0 m dla terenów 14MW i 15MW,
  - b) 6KD nie mniejszej niż 10,0 ÷ 20,0 m dla terenów 14MW i 15MW,
  - c) 3KD nie mniejszej niż 20,0 m dla terenów 14MW i 15MW,
  - d) 4KD, 1aKD nie mniejszej niż 30,0 m ÷ 34,0 m dla terenu 15MW.
- 2) obsługę komunikacyjną zapewnić z obszarów ulic 6KD i 7KDW, dopuszcza się realizację dublera do obsługi terenów 15MW, 14MW, równoległe do ulicy Armii Krajowej;
- 3) nakaz stosowania dachów płaskich;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, w tym garaży blaszanych;
- 5) zakaz lokalizacji usług pogrzebowych, komunikacyjnych oraz realizacji zakładów rzemieślniczych i produkcyjnych;
- 6) zakaz realizacji jednokondygnacyjnych zespołów garażowych; garaże należy realizować jako wbudowane w inne obiekty lub jako odrębne obiekty wielopoziomowe;

- 7) elewacje od strony ulicy Armii Krajowej i M. Reja należy traktować jako elewacje uprzywilejowane;
- 8) uciążliwość działalności i usług, nie może wykraczać poza granice terenu i nie może negatywnie oddziaływać na warunki zamieszkania sąsiednich terenów mieszkalnych;
- 9) wysokość zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej do 18 m powyżej poziomu terenu do atyki lub do górnej krawędzi dachu, nie dotyczy pomieszczeń maszynowych i technicznych oraz urządzeń telekomunikacyjnych związanych z obsługą budynku, na którym są zlokalizowane;
- 10) wysokość zabudowy usługowej, handlowej wolno stojącej, dobudowanej lub wbudowanej w budynki mieszkalne do dwóch kondygnacji i nie wyżej niż 9,0 m do górnej krawędzi elewacji;
- 11) projektowane obiekty na terenie 14MW, 15MW powinny być spójne, co do form architektonicznych i zastosowanych materiałów;
- 12) powierzchnia zabudowana i utwardzona łącznie nie może być większa niż 65% powierzchni terenu, powierzchni zabudowy do 30% powierzchni terenu;
- 13) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 35% powierzchni terenu;
- 14) dopuszcza się realizację garaży i parkingów wbudowanych w podziemia, obsługujących użytkowników obiektów;
- 15) dopuszcza się gradzenie terenu, zakaz stosowania ogrodzeń pełnych, maksymalna wysokość ogrodzenia do 1,80 m;
- 16) minimum 20% niezbędnych miejsc postojowych należy zapewnić na poziomie terenu;
- 17) przestrzeń niezabudowana należy urządzić zielenią z elementami małej architektury służącej wypoczynkowi mieszkańców;
- 18) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,4 do 1,9;
- 19) należy zapewnić miejsca postojowe ogólnodostępne, poza ogrodzeniem osiedla w ilości minimum 5% ogólnego bilansu miejsc postojowych;
- 20) zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 22 pkt 14 niniejszej uchwały.

7. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ponadto przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 6.

**§ 43.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren istniejącej zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 16RM o powierzchni ok. 0,82 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego w granicach terenu 16RM, możliwa jest:

- 1) przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejących budynków oraz budowy nowych uzupełniających zabudowę;
- 2) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej oraz gospodarczej i garażowej.

4. Zakazuje się lokalizacji ferm i obiektów przeznaczonych do chowu lub hodowli zwierząt powyżej 5DJP.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obsługę komunikacyjną z ulicy 5KD;
- 3) powierzchnia zabudowana i utwardzona łącznie nie może być większa niż 60% powierzchni działki, w tym: obiekty kubaturowe do 30% powierzchni tego terenu;

- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40% powierzchni terenu;
- 5) wysokość zabudowy do 9,00 m, liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu;
- 6) dachy o kącie nachylenia do 45 °, dopuszcza się dachy płaskie;
- 7) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami lub oknami połaciowymi poniżej kalenicy głównej;
- 8) pokrycie dachów w kolorze czerwonym, czerwono-brązowym, brązowym, szarym lub grafitowym;
- 9) obiekty w obrębie działki winny być zharmonizowane pod względem architektonicznym, w szczególności w zakresie zachowania kąta nachylenia połaci dachowych, ich kolorystyki i pokrycia;
- 10) obiekty budowlane i reklamy powinny być usytuowane w odległości min. 40,0 m od krawędzi jezdni drogi krajowej ( w tym dodatkowej jezdni);
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5;
- 12) zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 22 pkt 14 niniejszej uchwały.

6. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 6.

**§ 44. 1.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren upraw rolnych, oznaczony na rysunku planu symbolem 17R o powierzchni ok. 21,78 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, na terenie 17R ustala się:

- 1) utrzymanie dotychczasowego użytkowania terenów i wykorzystanie do celów związanych z produkcją rolniczą;
- 2) możliwość zalesień gruntów rolnych i dokonywania niwelacji terenu;
- 3) zakaz budowy obiektów budowlanych, w tym rolniczych, gospodarczych, garażowych oraz wiat;
- 4) realizację zieleni wysokiej, średniowysokiej i niskiej.

3. Dopuszcza się budowę obiektów infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej i urządzeń melioracji.

4. Zakaz budowy obiektów budowlanych, w tym rolniczych, gospodarczych, garażowych, w tym blaszanych oraz wiat.

5. Zakaz tworzenia nowych siedlisk rolniczych.

6. Zakaz budowy obiektów tymczasowych.

7. Zachowuje się istniejące zjazdy rolne.

8. Obsługa komunikacyjna przyległych terenów rolnych od strony tzn. "dodatkowe jezdnie", leżące w pasie drogi ekspresowej (S) nr 61, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1aKD.

9. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 6.

**§ 45. 1.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) 18aE o powierzchni ok. 0,0082 ha;
- 2) 18bE o powierzchni ok. 0,0068 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach wymienionych w ustępie 1, przewiduje się realizację nowych obiektów stacji transformatorowych.



3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwe jest wykorzystanie terenu stacji na inne cele, zgodnie z funkcją terenu przyległego.

4. Dojazdy do urządzeń technicznych przewidziano z ulic: 2KD, 3KD.

5. Stacje transformatorowe niezbędne do obsługi poszczególnych obiektów mogą być lokalizowane w granicach wszystkich terenów wyznaczonych w planie, za zgodą zarządcy sieci, zgodnie z przepisami szczególnymi, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

6. Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych wbudowanych w bryłę budynku.

7. Maksymalną wysokość budynków stacji transformatorowych ustala się do 4,00 m.

## **Rozdział 8. USTALENIA KOŃCOWE**

§ 46. W stosunku do terenu objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia uchwały Nr XLIV/476/2013 z dnia 30 grudnia 2013 r. Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Armii Krajowej w Suwałkach, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 8 stycznia 2014 r. poz. 101.

§ 47. Dla nieruchomości położonych w granicach planu, dla których w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrasta ustala się jednorazową stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent), dla terenów dróg publicznych ustala się stawkę w wysokości 5% (słownie pięć procent).

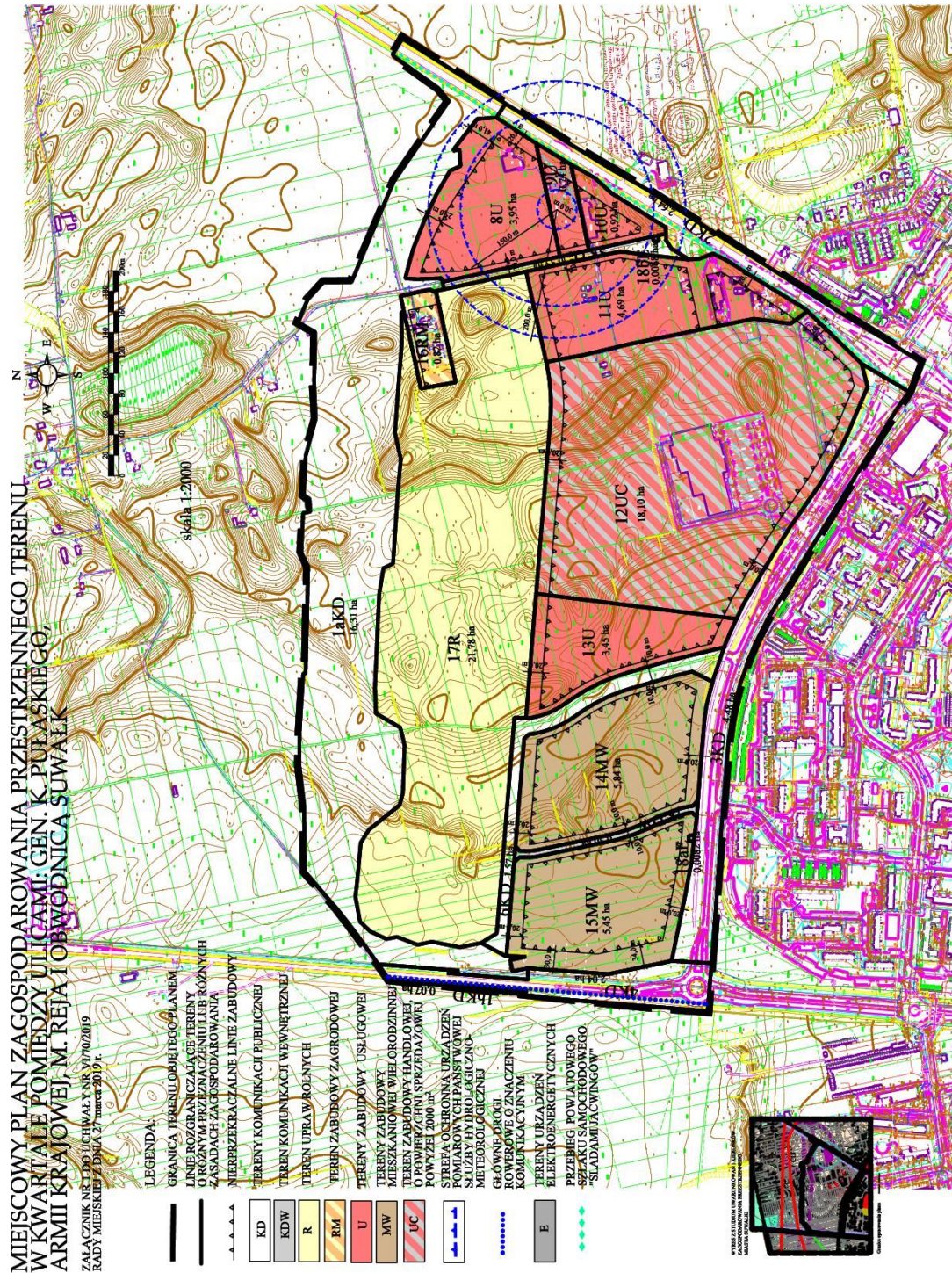
§ 48. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Suwałkach

**Zdzisław Przelomiec**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VI/70/2019  
 Rady Miejskiej w Suwałkach  
 z dnia 27 marca 2019 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/70/2019  
Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia 27 marca 2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w kwartale pomiędzy ulicami: Gen. K. Pułaskiego, Armii Krajowej, M. Reja i Obwodnicą Suwałk.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, z 2019 r. poz. 60 i poz. 235) w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r., poz. 2081) rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

- 1) zapewnienia dojazdu do działki, położonej za marketem OBI, oznaczonej na rysunku planu symbolem 12UC;
- 2) ustalenia maksymalnej wysokości obiektów infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej, słupów, masztów itp. celu publicznego dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12U;
- 3) zmiany zapisu § 39 ust. 3 pkt 1, dotyczącego terenów oznaczonych symbolami 8U, 9U, 10U, 11U poprzez zmniejszenie powierzchni sprzedażowej dla funkcji handlowej do 400 m<sup>2</sup>;
- 4) zastąpienia zapisu § 39 ust. 6 pkt 1 lit. a, dotyczącego terenów oznaczonych symbolami: 8U, 9U, 10U, 11U zapisem w brzmieniu „a) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, wież, masztów, ekranów akustycznych, nośników reklamowych oraz lokalizowania parkingów, zewnętrznych składów budowlanych lub magazynowych, powierzchni betonowych lub innych powierzchni betonowych lub innych powierzchni nienaturalnych w odległości do 30 metrów od urządzeń pomiarowych ograniczających swobodny przepływ mas powietrza, oraz lokalizacji innych przedsięwzięć wpływających na parametry pomiarowe Stacji Hydrologiczno – Meteorologicznej w zakresie zmian warunków termicznych (emitujących ciepło), wilgotności (zraszanie i podlewanie), emitujących silne sztuczne oświetlenie, zakłócenia elektryczne i promieniowanie”;
- 5) zastąpienia zapisu § 39 ust. 6 pkt 1 lit. b, dotyczącego terenów oznaczonych symbolami: 8U, 9U, 10U, 11U zapisem w brzmieniu „b) zakaz wznoszenia zwartej zabudowy piętrowej o wysokości powyżej 10 m liczonej od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej lub kalenicy w odległości 30-150 m od urządzeń pomiarowych, przy czym odległość lokalizowanych nowych budynków (d) od urządzeń pomiarowych powinna być nie mniejsza niż ich dziesięciokrotna wysokość (h),  $d \geq 10h$ , przy czym poprzez zwartą zabudowę należy rozumieć zgrupowanie nie mniej niż 5 budynków, za wyjątkiem budynków o funkcji wyłącznie gospodarczej, pomiędzy którymi największa odległość sąsiadujących z sobą budynków nie przekracza 100 m, dopuszcza się wznoszenie budynków jednokondygnacyjnych z poddaszem użytkowym posadowionych w zabudowie rozproszonej zgodnie z paragrafem 3 pkt 16 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 ze zm.) o maksymalnej powierzchni zabudowy do 5000 m<sup>2</sup>, maksymalną wysokość wolno stojącego nośnika reklamowego, łącznie z planszą reklamową oraz wież, masztów i innych obiektów ustala się dla tej strefy do 10 m, maksymalną powierzchnię planszy reklamowej ustala się na 20 m<sup>2</sup>”;

6) zastąpienia zapisu § 39 ust. 6 pkt 1 lit. c, dotyczącego terenów oznaczonych symbolami: 8U, 9U, 10U, 11U zapisem w brzmieniu „c) zakaz wznoszenia zwartej zabudowy piętrowej o wysokości powyżej 14 m liczonej od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej lub kalenicy w odległości 150-200 m od urządzeń pomiarowych, przy czym poprzez zwartą zabudowę należy rozumieć zgrupowanie nie mniej niż 5 budynków, za wyjątkiem budynków o funkcji wyłącznie gospodarczej, pomiędzy którymi największa odległość sąsiadujących z sobą budynków nie przekracza 100 m, dopuszcza się wznoszenie budynków jednokondygnacyjnych z poddaszem użytkowym posadowionych w zabudowie rozproszonej zgodnie z paragrafem 3 pkt 16 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 ze zm.); maksymalną wysokość wolno stojącego nośnika reklamowego, łącznie z planszą reklamową oraz wież, masztów i innych obiektów ustala się dla tej strefy do 14 m”.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI/70/2019  
Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia 27 marca 2019 r.

**Sposób realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu w kwartale pomiędzy ulicami: Gen. K. Pułaskiego, Armii Krajowej, M. Reja i Obwodnicą Suwałk.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, z 2019 r. poz. 60 i poz. 235) stwierdza się, że na terenie objętym planem, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, będą realizowane zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi Miasta Suwałki.