

**UCHWAŁA NR VII/85/2019**  
**RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia 24 kwietnia 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy  
aresztem śledczym i obszarem leśnym w Suwałkach**

Na podstawie 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) 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 XLVI/572/2018 r. Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy aresztem śledczym i obszarem leśnym w Suwałkach – Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Po stwierdzeniu, że miejscowy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk”, uchwalonego uchwałą Nr XX/232/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy aresztem śledczym i obszarem leśnym w Suwałkach – Rada Miejska w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 11,70 ha.

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

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

**Rozdział 1.**  
**USTALENIA OGÓLNE**

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

- 1) ustalenie nowych zasad skomunikowania terenów objętych planem;
- 2) ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania;
- 3) uporządkowanie istniejącego zagospodarowania w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego i własnościowego;
- 4) ustalenie zasad inwestowania, w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne.

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

- 1) tereny komunikacji publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 2) teren czynnej linii kolejowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KK;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 4) teren stacji benzynowej, oznaczony na rysunku planu symbolem K;
- 5) teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony 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 oraz przeznaczenie dopuszczalne i 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.** 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

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

2. Oznaczenia graficzne odnoszące się do granica strefy od czynnej linii kolejowej są oznaczeniami informacyjnymi, postulowanymi ustaleniami planu.

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

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

**§ 8.** W granicach opracowania planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz terenów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW.

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

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy aresztem śledczym i obszarem leśnym w Suwałkach wraz z rysunkiem;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Suwałkach;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń i informacji, wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym, objaśnionym w legendzie rysunku i w tekście planu;
- 5) ustaleń planu – należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 6) symbolu przeznaczenia terenu – należy przez to rozumieć cyfrowe i literowe oznaczenie poszczególnych terenów;

- 7) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji;
- 8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana (lico) budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki z zastrzeżeniem § 18 ust. 1 pkt. 9 i 10;
- 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 dojazdów, parkingów i placów;
- 14) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 15) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą lub usługową, których ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez tą działalność nie może wykraczać poza granice obiektu lub działki, a tym samym powodować konieczności ustanowienia stref ochronnych lub stref ograniczonego użytkowania na terenach osób trzecich, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi, które nie kolidują z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu o przeznaczeniu podstawowym;
- 17) 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, gospodarce, magazynowe, myjnie, 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;
- 18) 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;
- 19) 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;

- 20) zasadach wyposażenia w media lub uzbrojenie techniczne – należy przez to rozumieć zasady: doprowadzenia energii elektrycznej, gazu, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i wód roztopowych i opadowych, telekomunikacji oraz sposobu ogrzewania obiektów;
- 21) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną i ciepłą, łączność, wodę, gaz oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe;
- 22) 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;
- 23) elewacjach uprzywilejowanych - należy przez to rozumieć elewacje budynków od strony przestrzeni publicznych, wymagające szczególnie starannego i atrakcyjnego traktowania w zakresie projektowanych rozwiązań architektonicznych i materiałowych;
- 24) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, komponowaną w powiązaniu z obiektem lub o walorach krajobrazowych, rekreacyjnych;
- 25) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleń komponowaną pod kątem izolacji akustycznej oraz ograniczenia rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń oddzielającą funkcjonalnie i optycznie tereny o różnych funkcjach, stanowiącej pas zieleni o zróżnicowanych nasadzeniach drzew i krzewów;
- 26) zieleni towarzyszącej – należy przez to rozumieć zieleń, towarzyszącą zabudowie lub ciągom komunikacyjnym, spełniającą funkcje estetyczne;
- 27) obiektach małej architektury - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, o których mowa w przepisach budowlanych;
- 28) 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.;
- 29) 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.

**§ 11. 1.** Ustala się strefę od czynnej linii kolejowej, której granice naniesiono na rysunku planu w odległości 20 m od terenu kolejowego zamkniętego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KK.

2. Wszystkie zamierzenia inwestycyjne w sąsiedztwie terenów kolejowych winny spełniać zapisy wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności rozdziału 9 ustawy o transporcie kolejowym z 28 marca 2003 r. (Dz. U. z 2017 poz. 2117 z późniejszymi zmianami) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2014 r. poz. 1227 z późniejszymi zmianami).

3. Zabrania się odprowadzania wód opadowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających.

4. W przypadku zaistnienia konieczności lokalizacji obiektów i budowli przy terenach kolejowych należy dokonać uzgodnień na zasadach określonych w przepisach szczególnych.

5. Wyklucza się sytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych w odległości zakłócającej ich eksploatację, działanie urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także powodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

6. Na gruntach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej drzewa i krzewy mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego.

## **Rozdział 2.**

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

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

- 1) zakaz powstawania obiektów budowlanych niespełniających wymogów zawartych w niniejszych przepisach;
- 2) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem elementów małej architektury oraz obiektów związanych z prowadzeniem działalności usługowej w tym handlowej i gastronomicznej, o ile szczegółowe zapisy planu nie stanowią inaczej;
- 3) zakaz lokalizacji wysokonapięciowych linii energetycznych, masztów telefonii komórkowej, stacji radiolokacyjnych oraz stacji zakłóceń o mocy w impulsie powyżej 250 kW;
- 4) zakaz realizacji zakładów rzemieślniczych i produkcyjnych;
- 5) nakaz wprowadzania zieleni towarzyszącej przy nowo powstałych obiektach, tworzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych i parkingów;
- 6) zakaz stosowania napowietrznych linii i przyłączy energetycznych;
- 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 stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska;
- 2) zakaz składowania wszelkich odpadów;
- 3) zakaz budowy biogazowni i spalarni biomasy pochodzenia zwierzęcego;
- 4) zakaz wydobywania kopaliny;
- 5) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 6) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;
- 7) zrzut do wód powierzchniowych i gruntu wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych - zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 8) dopuszczenie bezpośredniego zrzutu do wód powierzchniowych i do gruntu wód deszczowych pochodzących z powierzchni dachowych oraz terenów zielonych;
- 9) nakaz wykonywania dróg wewnętrznych, placów manewrowych i parkingów o nawierzchniach utwardzonych;
- 10) nakaz zamknięcia szkodliwego oddziaływania inwestycji w granicach działki inwestora;
- 11) nakaz przestrzegania emisji zanieczyszczeń powietrza wynikających z przepisów szczególnych;
- 12) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach szczególnych.

### **Rozdział 3.**

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

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

- 1) obecnie droga krajowa nr 8 - ulica Utrata, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KD;
- 2) teren linii kolejowej E - 75 Warszawa - Trakiszki, oznaczony na rysunku planu symbolem 3KK.

§ 14. W granicach terenu objętego planem znajdują się inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym: droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101408B, oznaczona na rysunku planu symbolem 2KD.

### **Rozdział 4.**

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

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

§ 16. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują:

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

§ 17. 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**

§ 18. 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) podział terenu na działki budowlane związane z wydzieleniem terenu pod zabudowę usługową, handlową oraz infrastrukturę towarzyszącą w tym miejsca postojowe, może być zrealizowany na podstawie zatwierdzonego projektu zagospodarowania terenu;

- 9) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszą się do nowych i rozbudowanych inwestycji, za wyjątkiem sytuacji wymienionych w pkt 10;
- 10) 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) parkingów, placów i ich osłon, dróg wewnętrznych, ogrodzeń.
- 11) elewacje od strony ulicy 1KD i 2KD należy traktować jako elewacje uprzywilejowane;
- 12) 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;
- 13) działki wydzielone pod zabudowę winny posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub dojazdowej z udokumentowanym dostępem do drogi publicznej;
- 14) obowiązek wydzielenia miejsca na odpady komunalne w granicach działki, z dostępem do drogi;
- 15) na wszystkich terenach, położonych w granicach planu, dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 16) poziom posadowienia parterów budynków, nie wyżej niż 0,9 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym, nie dotyczy rozbudowy istniejących budynków;
- 17) w ramach tymczasowego zagospodarowania dopuszcza się użytkowanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy;
- 18) zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla rowerów i samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnych, z uwzględnieniem przepisów szczególnych i wskaźnika wymienionego w § 20 pkt 13 niniejszej uchwały.

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

- 1) plan wyznacza na cele publiczne tereny określone symbolami: 1KD, 2KD, 3KK, 8E;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie obiektów przystanków komunikacji autobusowej jako nośników reklamowych;
- 3) nakaz stosowania ujednoliconego systemu oznakowania ulic i formy przystanków komunikacji autobusowej.

**§ 20.** 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 ścieżek 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, z uwzględnieniem przepisów szczególnych;
- 6) 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;
- 7) zapewnić miejsca do parkowania rowerów i wyposażyć w niezbędne do tego urządzenia;
- 8) zapewnić miejsca do parkowania dla osób niepełnosprawnych;
- 9) dopuszcza się realizację urządzeń reklamowych oraz niezbędnych elementów infrastruktury, w tym stacji trafo;
- 10) dopuszcza się parkingi podziemne lub wbudowane w bryłę budynku, przy założeniu zapewnienia minimum 20% niezbędnych miejsc parkingowych na poziomie terenu;
- 11) dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań technicznych w zakresie komunikacji publicznej, niż określone w planie, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 12) wszelkie inwestycje w granicach pasa drogowego muszą być realizowane za zgodą i na warunkach zarządcy drogi, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 13) minimalną ilość miejsc postojowych, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, należy przewidywać w granicach terenów objętych inwestycją, według poniższych wskaźników:
  - a) 1 miejsce postojowe na 25 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej,
  - b) 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usługowej, do której nie wlicza się powierzchni użytkowej zapleczy socjalnych, magazynów i komunikacji wewnętrznej budynków,
  - c) 1 miejsce postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej lub powierzchni użytkowej budynku handlu hurtowego, magazynowego,
  - d) 1 miejsce postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii, kawiarni,
  - e) 1 miejsce postojowe na 70 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla obiektów biurowych,
  - f) 1 miejsce postojowe na 2 pokoje noclegowe w budynku zamieszkania zbiorowego,
  - g) 1 miejsce postojowe na 1 stanowisko dla obiektów myjni, warsztatów samochodowych, stacji paliw i innych związanych z funkcją obsługi komunikacyjnej,
  - h) 1 miejsce postojowe na 25 miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

## **Rozdział 6.**

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

**§ 21.** 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 zasilć liniami kablowymi z miejskiej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 6) wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania;
- 7) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;
- 8) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową należy dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu i przebudować zgodnie z warunkami wydanymi przez administratora sieci;
- 9) projektowane oświetlenie uliczne i inne tereny publiczne realizować jako wydzieloną sieć kablową zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 10) trasy istniejących i projektowanych sieci mogą ulec zmianie w wyniku ich przebudowy zgodnie z warunkami administratora sieci;
- 11) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 12) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;
- 13) dopuszcza się stosowanie ogniw i paneli fotowoltaicznych o mocy poniżej 100 kW.

**§ 22.** 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 tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 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.

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

- 1) jako rozwiązanie docelowe dla nowych terenów inwestycyjnych należy przyjąć zaopatrzenie w wodę z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej;

- 2) tam gdzie brak jest możliwości podłączenia do sieci miejskiej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
- 3) pobór wody do celów przeciwpożarowych – z własnych ujęć wody lub zbiorników budowanych przez inwestorów; dopuszcza się pobór wody z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci;
- 4) do budowy sieci wodociągowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 5) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej poza ciągiem komunikacyjnym, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

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

- 1) jako rozwiązanie docelowe dla nowych terenów inwestycyjnych należy przyjąć odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej; dla realizacji tego celu należy rozbudować istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej poza obszarem objętym planem, a następnie zaprojektować i wybudować sieć kanalizacji sanitarnej wzdłuż projektowanej ulicy 1KD;
- 2) w pasie drogowym ulicy 1KD planuje się budowę przepompowni zbierającej ścieki z terenu opracowania i kierującej je rurociągiem tłocznym do kanalizacji grawitacyjnej w ulicy Leśnej lub w ulicy Utrata;
- 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 tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 6) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci miejskich;
- 7) do czasu realizacji niezbędnej miejskiej kanalizacji sanitarnej w ulicach należy odprowadzać ścieki sanitarne do szczelnych zbiorników na nieczystości;
- 8) zakazuje się budowy indywidualnych oczyszczalni ścieków z odprowadzeniem ścieków oczyszczonych do gruntu.

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

- 1) wody opadowe i roztopowe z dróg publicznych o przekroju ulicznym tj. 1KD i 2KD należy odprowadzić (przy spełnieniu warunków określonych w przepisach szczególnych) bezpośrednio lub poprzez istniejącą miejską kanalizację deszczową do gruntu np. rowu przydrożnego lub systemów rozsączających;
- 2) jako rozwiązanie podstawowe przyjmuje się usytuowanie kanałów deszczowych w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 3) wody opadowe i roztopowe z terenów prywatnych należy zagospodarować na działce inwestora poprzez odprowadzenie do ziemi przy spełnieniu warunków określonych w przepisach szczególnych.

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

- 1) ustala się utrzymanie istniejącego sposobu ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła dla istniejącej zabudowy;
- 2) dla nowej zabudowy przyjmuje się jako rozwiązanie podstawowe zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, dopuszcza się zaopatrzenie z sieci c.o. lub gazowej.

**§ 27.** 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) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu;
- 4) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
- 5) szafki gazowe powinny być lokalizowane zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

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

**§ 29.** 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, 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, przełożenie sieci, kolizje sieci z innym uzbrojeniem, wymagają uzgodnienia z administratorem sieci;
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 7.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE**

**§ 30.** 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Utrata wyznaczające pas drogi publicznej klasy „Z” – zbiorcza, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie opracowania 41,00 ÷ 112,00, o powierzchni ok. 2,72 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD.

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

- 1) jezdnie z pasem rozdziału;

- 2) zieleńce obustronne oddzielające jezdnie od chodników i dróg rowerowych;
- 3) chodniki;
- 4) drogę rowerową;
- 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) zjazdy/wjazdy do przyległych terenów.

3. Dla ulicy 1KD 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 ulicą 2KD jako skanalizowane z wyspą centralną;
- 3) utrzymuje się istniejące wjazdy z ulicy 1KD na tereny 4U, 5K, 6U, 7U.

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

**§ 31.** 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Wojska Polskiego, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „Z” - zbiorcza, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granicy opracowania 36,50 ÷ 37,00 m, o powierzchni ok. 0,66 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD.

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

- 1) jezdnie;
- 2) chodniki;
- 3) drogi rowerowe;
- 4) zatoki autobusowe;
- 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;
- 10) zjazdy/wjazdy do przyległych terenów.

3. Dla ulicy 2KD 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 1KD jako skanalizowane z wyspą centralną;
- 3) utrzymuje się istniejące wjazdy z ulicy 2KD na tereny 4U, 5K.

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

**§ 32.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren czynnej linii kolejowej (E - 75 Warszawa - Trakiszki), o powierzchni ok. 0,13 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 3KK.

2. Dla terenu 3KK nie ustala się w niniejszym planie zasad zagospodarowania.

3. Ustala się strefę ochronną od terenu 3KK o szerokości 20 m, w granicach której obowiązują ustalenia § 11 niniejszej uchwały.

4. Wszelkie działania inwestycyjne podejmowane w tej strefie ochronnej należy uzgodnić z zarządcą terenów kolejowych.

5. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczających terenu 3KK nie mniejszej niż 20,0 m.

**§ 33.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4U o powierzchni ok. 2,32 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 4U ustala się funkcję handlową o powierzchni sprzedażowej do 2000 m<sup>2</sup>.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja:

- 1) funkcji usługowej;
- 2) funkcji zamieszkania zbiorowego i gastronomicznej;
- 3) funkcji z zakresu obsługi samochodowej w tym warsztaty obsługi technicznej pojazdów, myjnie;
- 4) funkcji wystawienniczej.

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

- 1) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 2) urządzeń komunikacji wewnętrznej: dojazdy, parkingi, place manewrowe;
- 3) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;
- 4) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 6) urządzeń uzupełniających i reklamowych.

5. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwe jest dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji obiektów wymienionych w ust. 3, 4.

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

7. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczających:
  - a) ulicę 1KD nie mniejszej niż 20,0 m,
  - b) ulicę 2KD nie mniejszej niż 10,0 m,
  - c) terenu aresztu śledczego (poza granice planu) nie mniejszej niż 7,0 m.
- 2) obsługę komunikacyjną z ulic: 1KD i 2KD;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów związanych wyłącznie z budynkami podstawowymi, jako ich towarzyszące sezonowo, zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 4) zakaz realizacji budynków produkcyjnych;
- 5) zakaz realizacji funkcji mieszkaniowej oraz oświatowej i zdrowotnej;

- 6) powierzchnia zabudowy do 35%;
- 7) powierzchnia terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place) do 50%;
- 8) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 15%;
- 9) wysokość obiektów do 10 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;
- 10) wysokość wolno stojącego nośnika reklamowego łącznie z planszą reklamową ustala się do 16 m;
- 11) nie ustala się geometrii dachu;
- 12) dopuszcza się realizację garaży i parkingów wbudowanych w podziemia, obsługujących użytkowników obiektów;
- 13) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych rozwiązań konstrukcyjnych i materiałów;
- 14) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 1,2;
- 15) zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 20 pkt 13 niniejszej uchwały.

8. 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, wyznaczające teren stacji benzynowej, o powierzchni ok. 0,86 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 5K.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 5K przewiduje się:

- 1) adaptację istniejących obiektów i urządzeń technicznych stacji z możliwością ich modernizacji, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
- 2) zieleni towarzyszącą i izolacyjną;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury;
- 4) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 5) urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) urządzenia uzupełniające i urządzenia pomocnicze.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwe jest;

- 1) uzupełnienie terenu nowymi budynkami i urządzeniami związanymi z funkcją podstawową, w tym handlową o powierzchni sprzedażowej do 400 m<sup>2</sup>;
- 2) wprowadzenie funkcji niekolidujących z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, np. hala ekspozycyjna, salon sprzedaży samochodów, akcesorii i części zamiennych, myjnia, auto serwis;
- 3) realizacja placu i parkingów utwardzonych.

4. Dopuszcza się lokalizację innych obiektów i urządzeń niż wymienione w ust. 2 wspomagających lub towarzyszących stacji benzynowej np. gastronomicznych, myjni samochodowej, miejsc noclegowych, socjalnych i toalet.

5. Na terenie 5K, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczających ulice nie mniejszej niż 10,0 m;
- 2) obsługę komunikacyjną przewiduje się z dróg publicznych 1KD, 2KD;
- 3) wysokość do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji do 8,0 m od naturalnego poziomu terenu;

- 4) powierzchnia zabudowy do 30%;
- 5) powierzchnia terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place) do 55%;
- 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 15%;
- 7) nie ustala się geometrii dachu;
- 8) obowiązuje jednolity kolor pokrycia dachu na wszystkich obiektach;
- 9) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych rozwiązań konstrukcyjnych i materiałów wykończeniowych;
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,9.

6. Zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów granicach nieruchomości, zgodnie z § 20 pkt 13 niniejszej uchwały.

7. 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 wyznaczające teren zabudowy usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 6U o powierzchni ok. 4,84 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 6U ustala się funkcję usługową.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja:

- 1) obiektów związanych z obsługą ruchu komunikacyjnego np.: warsztaty obsługi technicznej pojazdów, myjnie, stacje paliw itp.;
- 2) funkcji handlowej do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej;
- 3) funkcji gastronomicznej i zamieszkania zbiorowego;
- 4) funkcji magazynowej i handlu hurtowego;
- 5) salonów wystawienniczych;
- 6) usług wspomagających lub towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu oraz innych z zakresu obsługi ludności.

4. Zakaz realizacji budynków produkcyjnych.

5. Zakaz realizacji funkcji mieszkaniowej oraz oświatowej i zdrowotnej.

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

- 1) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 2) urządzeń komunikacji wewnętrznej: dojazdy, zespoły parkingowe, w tym samochodów ciężarowych, place manewrowe;
- 3) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;
- 4) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 6) urządzeń uzupełniających i reklamowych.

7. Dopuszcza się:

- 1) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę funkcji obiektów zgodnie z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu i przepisami szczegółowymi;
- 2) lokalizowanie innych obiektów i urządzeń niż wymienione w ust 3, 4 związanych z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu lub stanowiących jego uzupełnienie;
- 3) realizację obiektów parkingowo - garażowych jedno i wielokondygnacyjnych podziemnych i nadziemnych;

4) uzupełnienie terenów nowymi budynkami i urządzeniami.

8. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczających;
  - a) ulicę 1KD nie mniejszej niż 20,0 m,
  - b) terenu 3KK nie mniejszej niż 2,0,0 m,
  - c) terenu lasu (poza granicą planu) nie mniejszej niż 12,0 m.
- 2) obsługę komunikacyjną terenu z ulicy 1KD;
- 3) istniejące zabudowania, kolidujące z planowanym zagospodarowaniem przeznacza się do rozbioru;
- 4) dopuszcza się realizację garaży i parkingów wbudowanych w podziemia, obsługujących użytkowników obiektów;
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych związanych z budynkami podstawowymi wyłącznie jako im towarzyszące sezonowo, zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 6) powierzchnia zabudowy do 35%;
- 7) powierzchnia terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place) do 50%;
- 8) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 15%;
- 9) wysokość zabudowy do górnej krawędzi elewacji, attyki lub kalenicy do 10,00 m od naturalnego poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku, za wyjątkiem obiektów dozoru i utrzymania porządku, których wysokość należy ograniczyć do 4,0 m;
- 10) dopuszcza się podpiwniczenie obiektów;
- 11) wysokość wolno stojącego nośnika reklamowego łącznie z planszą reklamową ustala się do 16 m;
- 12) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych konstrukcji i materiałów, nie ustala się geometrii dachu;
- 13) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 1,2;
- 14) zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 20 pkt 13 niniejszej uchwały.

9. 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 wyznaczające teren zabudowy usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 7U o powierzchni ok.0,17 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się na terenie 7U funkcji zamieszkania zbiorowego i gastronomi.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest:

- 1) zmiana funkcji usług na inne usługi lub wprowadzenie nowej niekolidującej z przeznaczeniem podstawowym;
- 2) realizacja funkcji handlowej do 400 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej.

4. Dla terenu 7U, dopuszcza się realizację:

- 1) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 2) miejsc postojowych i urządzeń komunikacji wewnętrznej;
- 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. Zakaz realizacji budynków produkcyjnych.
  6. Zakaz realizacji funkcji mieszkaniowej oraz oświatowej i zdrowotnej.
  7. Zakaz realizacji stacji paliw płynnych i gazowych.
  8. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczających:
      - a) ulicę 1KD nie mniejszej niż 11,00 m,
      - b) terenu lasu (poza granicą planu) nie mniejszej niż 12,00 m.
    - 2) obsługę komunikacyjną od strony ulicy 1KD;
    - 3) powierzchnia zabudowy do 35%;
    - 4) powierzchnia terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place) do 55%;
    - 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 10%;
    - 6) zakaz podwyższania istniejącej zabudowy;
    - 7) dopuszcza się zmianę geometrii dachu;
    - 8) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorach: ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym, zielonym, szarym lub grafitowym;
    - 9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,9;
    - 10) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych rozwiązań konstrukcyjnych i materiałów, nie ustala się geometrii dachu;
    - 11) zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 20 pkt 13 niniejszej uchwały.

9. 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 wyznaczające teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem 8E o powierzchni ok. 0,0049 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 8E, przewiduje się adaptację istniejącej stacji transformatorowej lub realizację nowej.

3. Możliwa jest likwidacja istniejącej stacji i wykorzystanie tego terenu na inne cele, zgodnie z funkcją terenu przyległego.

4. Dojazdy do urządzeń technicznych przewidziano z ulic: 1KD, 2KD.

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, przy zapewnieniu 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, nie dotyczy stacji słupowych.

## **Rozdział 8.**

### **USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 38.** W stosunku do terenu objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia uchwały Nr XXXVI/339/09 z dnia 27 maja 2009 r. Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicą Wojska Polskiego, aresztem śledczym, torami kolejowymi i obszarem leśnym w Suwałkach, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 1 lipca 2009 r., Nr 138, poz. 1512.

**§ 39.** 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).

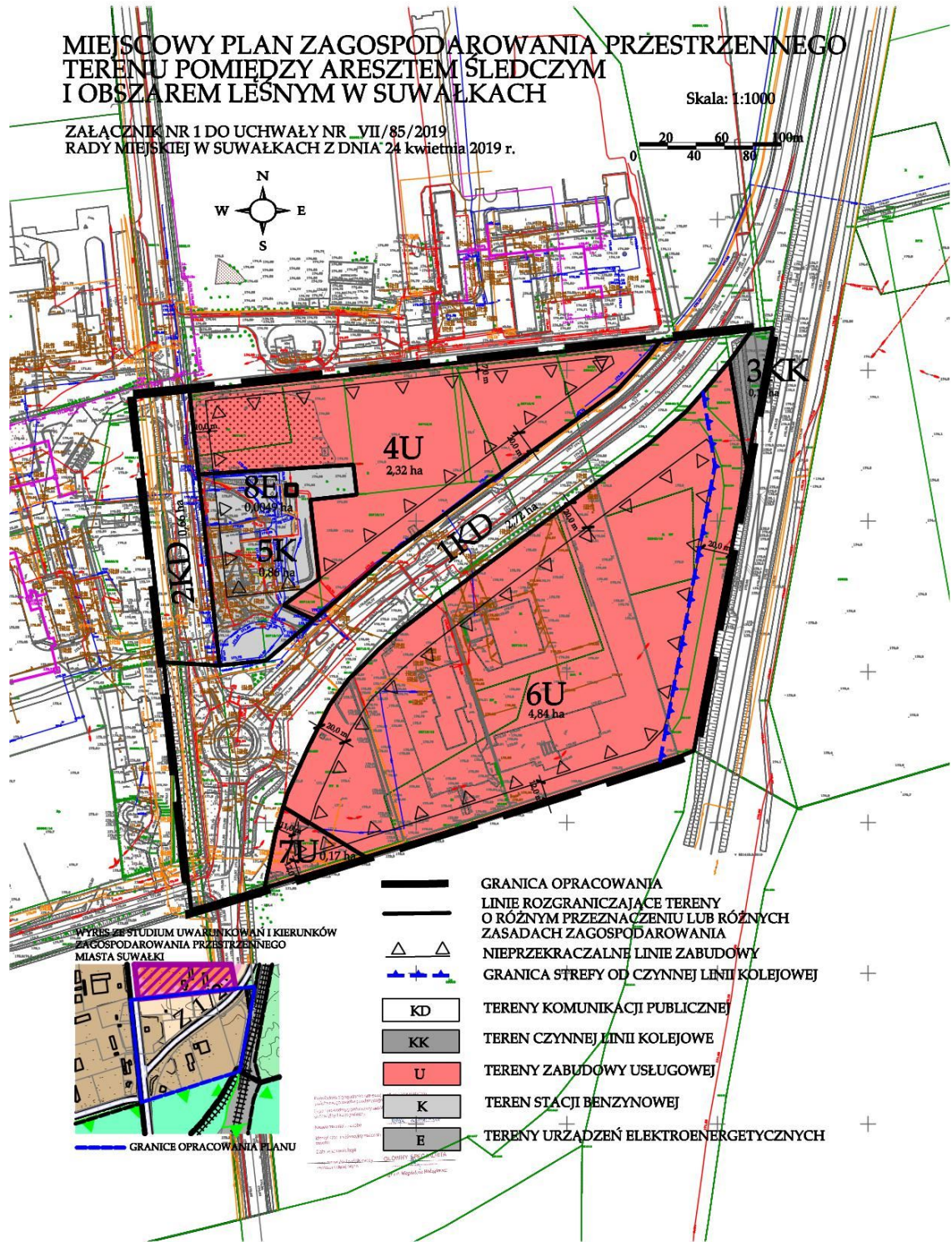
**§ 40.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

**§ 41.** 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 VII/85/2019  
 Rady Miejskiej w Suwałkach  
 z dnia 24 kwietnia 2019 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/85/2019  
Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia 24 kwietnia 2019 r.

**Lista nieuwzględnionych uwag  
wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego terenu położonego pomiędzy aresztem śledczym i obszarem leśnym  
w Suwałkach.**

| Lp.   | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej | Treść uwagi | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, Której dotyczy uwaga |
|---|-------------------|---|-------------|--|--|
| 1   | 2                 | 3   | 4           | 5  | 6  |
| <b>uwagi do projektu planu nie wpłynęły</b> |                   |   |             |  |  |

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/85/2019  
Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia 24 kwietnia 2019 r.

**Sposób realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego  
pomiędzy aresztem śledczym i obszarem leśnym w Suwałkach.**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu  
przestrzennym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506), 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.