

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia ..... 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami Mariana Buczka, Leśną i Poznańską w Suwałkach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515, poz.1045 i poz. 1890) oraz art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265 i poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830 i poz.1890) w związku z uchwałą Nr XII/128/2015 r. Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami Mariana Buczka, Leśną i Poznańską w Suwałkach – Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Po stwierdzeniu zgodności ustaleń ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk”, uchwalonym uchwałą Nr XXII/238/2012 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 maja 2012 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami Mariana Buczka, Leśną i Poznańską w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 16,80 ha.

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

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

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

- 1) oceny i analizy stanu istniejącego obszaru opracowania na lata 2012 - 2015 w zakresie rejestru pozwoleń na budowę;
- 2) opracowania ekofizjograficznego podstawowego;
- 3) prognozy skutków oddziaływania planu na środowisko przyrodnicze;
- 4) prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

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

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

- 1) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych;
- 2) dostosowanie do aktualnego stanu prawnego i własnościowego;
- 3) racjonalne wykorzystanie terenów zgodnie z założonymi w studium kierunkami polityki przestrzennej miasta;

- 4) ustalenie zasad inwestowania i sposobu skomunikowania 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 zieleni izolacyjnej i urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem Z;
- 3) teren zabudowy magazynowej i produkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem P;

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, dopuszczalne oraz tymczasowe z warunkami ich realizacji.

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

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

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

§ 7. Na obszarze objętym planem nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz terenów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW.

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

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami Mariana Buczka, Leśną i Poznańską 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 dopuszczalnego o określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym, objaśnionym w legendzie rysunku i w tekście planu;
- 5) ustaleniach planu – należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści uchwały;
- 6) tekście planu – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 7) symbolu przeznaczenia terenu – należy przez to rozumieć cyfrowe i literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub dopuszczalne;
- 8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji;

- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz nieprzekraczalnej linii zabudowy handlowo usługowej – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana (lico) budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 14 pkt. 8;
- 11) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje lub przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 12) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe dopuszczone w ustaleniach planu;
- 13) przeznaczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może występować na określonym terenie w ograniczonym czasie, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych;
- 14) powierzchni zabudowanej działki – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami i wiatami łącznie z nawierzchniami utwardzonymi dojeżdż i dojazdów, parkingów i placów;
- 15) ciągu pieszo-rowerowym oznaczonym na rysunku planu symbolem graficznym – koło z pełnym wypełnieniem – należy przez to rozumieć orientacyjną lokalizację tras ruchu pieszo-rowerowego, który powinien być uwzględniony w trakcie projektowania i realizacji zagospodarowania terenów, przez które przebiega;
- 16) urządzeniach służących utrzymaniu porządku - należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, osłony, wiaty oraz place pod pojemniki lub kontenery na odpady wraz z zielenią izolacyjną;
- 17) 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;
- 18) 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, 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;
- 19) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, 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;
- 20) 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 i skomunikowanie zgodnie z ustaleniami planu;
- 21) 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;
- 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) 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;

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

2. Ustalone w planie wskaźniki powierzchni zabudowy i powierzchni terenów biologicznie czynnych odnoszą się 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**

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

- 1) zakaz powstawania obiektów budowlanych, które nie spełniają wymogów zawartych w niniejszych przepisach;
- 2) nakaz tworzenia zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w tym parkingów oraz od istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
- 3) nakaz przeznaczenia terenów niezabudowanych i nieutwardzonych pod zagospodarowanie zielenią izolacyjną i urządzoną;
- 4) nakaz stosowania osłon, w tym ogrodzeń pełnych, zieleni izolacyjnej od placów składowych celem wizualnego przysłonięcia magazynowanych odpadów, surowców lub wyrobów wykorzystywanych lub wytwarzanych w procesach produkcyjnych, technologicznych i recyklingu.

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

- 1) zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska;
- 2) zakaz budowy szamb;
- 3) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 4) zakaz wydobywania kopalin;
- 5) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;
- 6) zakaz budowy biogazowni i spalarni biomasy pochodzenia zwierzęcego;
- 7) wskazanie odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do gruntu po spełnieniu warunków określonych w przepisach szczególnych;
- 8) nakaz odprowadzania do gruntu wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych oraz terenów zielonych;
- 9) nakaz podłączenia do miejskich sieci wodociągowych na cele bytowe;
- 10) nakaz odprowadzania ścieków socjalno - bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej;
- 11) nakaz wykonywania dróg wewnętrznych, placów manewrowych, składowych i parkingów o nawierzchniach utwardzonych;
- 12) nakaz przestrzegania emisji zanieczyszczeń powietrza wynikających z przepisów szczególnych;
- 13) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach szczególnych;

14) nakaz zamknięcia szkodliwego oddziaływania inwestycji w granicach działki inwestora.

### **Rozdział 3.**

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

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

§ 12. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują:

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

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

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

### **Rozdział 4.**

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

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

- 1) projektowaną inwestycję realizować zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych;
- 2) projektowana inwestycja nie może kolidować z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenów sąsiednich;
- 3) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów i urządzeń o funkcjach niezwiązanych i kolidujących z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;
- 4) zasięg przestrzennej uciążliwości działalności związanej z lokalizacją inwestycji nie może wykraczać poza granice działki, na której będzie lokalizowana;
- 5) poziom posadowienia parterów budynków na wysokości umożliwiającej zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych, nie wyżej niż 0,9 m nad poziomem terenu;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną zagospodarować zielenią urządzoną i izolacyjną z elementami małej architektury;
- 7) zakaz stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekanej;
- 8) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy handlowo usługowej nie dotyczą:
  - a) 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 oraz myjni,
  - b) zadaszeń przy budynkach o wysięgu maksymalnie do 2,0 m, w tym ich podpór,
  - c) obiektów małej architektury,
  - d) elementów zewnętrznych budynków takich jak: rampy, podjazdy, schody, podesty, pochylnie, platformy, balkony oraz parterowych wiatrołapów o wysięgu do 2,0 m, poza lico budynku,
  - e) parkingów, placów, dróg wewnętrznych, ogrodzeń, osłon placów składowych.

- 9) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych związanych z działalnością produkcyjną, magazynową, składową, usługową, handlową dla potrzeb pracowników i klientów w granicach działek objętych inwestycją, w tym również miejsc postojowych dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, z uwzględnieniem przepisów szczególnych i wskaźnika wymienionego w § 15 pkt 7 niniejszej uchwały;
- 10) należy uwzględnić przepisy prawa powszechnie obowiązującego z zakresu prawa lotniczego oraz w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska regulujące m. in. maksymalne dopuszczalne wysokości w tym dla inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej:
- a) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Suwałki,
  - b) obiekty trudno dostrzegalne z powietrza, w tym napowietrzne linie, maszty, anteny, usytuowane w zasięgu powierzchni podejścia, powinny być niższe o co najmniej 10 m od dopuszczalnej wysokości zabudowy wyznaczonej przez powierzchnie ograniczające,
  - c) ograniczenie wysokości obiektu obejmuje także umieszczone na nim urządzenia, a w szczególności anteny, reklamy, a w przypadku dróg lub linii kolejowych - również ich skrajnie,
  - d) zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków.

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

- 1) parametry techniczne ulic, takie jak szerokości: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych korygowane w granicach pasa drogowego w zależności od potrzeb i zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 2) przy realizacji układu drogowego należy przyjąć rozwiązanie umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych (obniżenia krawężników przy przejściach pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne);
- 3) urządzenia infrastruktury technicznej należy układać w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, tam gdzie to możliwe, poza jezdnią;
- 4) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pracowników i klientów w granicach działek inwestora; zakaz przyjmowania do bilansu inwestycji miejsc parkingowych znajdujących się w pasach dróg publicznych;
- 5) zapewnić miejsca do parkowania rowerów i wyposażać w niezbędne do tego urządzenia;
- 6) zapewnić miejsca do parkowania dla osób niepełnosprawnych;
- 7) 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 na 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej,
  - b) 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego,
  - c) 1 miejsce postojowe na 10 miejsc dla klientów dla gastronomii,
  - d) 1 miejsce postojowe na 10 pracowników przy obiektach produkcyjnych, magazynowych i innych związanych z funkcją podstawową i dopuszczalną, za wyjątkiem obiektów handlowych, usługowych, gastronomicznych, dla których ustalono wskaźniki w pkt. 7 a, 7 b i 7 c.
- 8) w zagospodarowaniu działki przewidywać miejsca ogólnodostępne, poza ogrodzeniem, w ilości minimum 10 % wymaganych miejsc, określonych w pkt 7.

## **Rozdział 5.**

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

**§ 16.** 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 i możliwości dojazdu transportu ciężkiego; dokładną lokalizację stacji transformatorowych należy określić w projekcie budowlanym;
- 4) projektowane stacje transformatorowe 20/0,4 kV zasilające jednego odbiorcę należy lokalizować na jego działce, natomiast stacje służące do zasilania kilku odbiorców – na działkach wydzielonych; powyższe należy uwzględnić przy opracowywaniu projektów zagospodarowania działek; stacje transformatorowe realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;
- 5) projektowane stacje transformatorowe zasilić liniami kablowymi z miejskiej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 6) wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania;
- 7) sieci elektroenergetyczne i przyłącza realizować jako kablowe, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę linii napowietrznych;
- 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 innych terenów publicznych realizować jako wydzieloną sieć kablową zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym, przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 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 stosowania elektrowni wiatrowych;
- 13) dopuszcza się stosowanie ogniw i paneli fotowoltaicznych o mocy poniżej 100 kW.

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

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

**§ 18.** 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) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód podziemnych, do celów technologicznych i przeciwpożarowych oraz budowę zbiorników retencyjnych;
- 3) pobór wody do celów przeciwpożarowych realizować z miejskich sieci wodociągowych, indywidualnych ujęć wód podziemnych lub zbiorników przeciwpożarowych realizowanych przez inwestorów;
- 4) do budowy przewodów rozdzielczych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
- 5) w ulicach lokalnych i dojazdowych sieć wodociagową wyposażać w hydranty uliczne spełniające wymagania według przepisów szczególnych.

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

- 1) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych z projektowanej zabudowy planuje się do miejskiej kanalizacji sanitarnej - i istniejącej lub po jej rozbudowie. Odprowadzanie ścieków przemysłowych po spełnieniu warunków określonych w przepisach szczególnych;
- 2) przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność.

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

- 1) z dróg o przekroju ulicznym i placów utwardzonych wody opadowe należy odprowadzać do istniejącej kanalizacji deszczowej lub do gruntu;
- 2) z dróg wewnętrznych, placów utwardzonych i terenów przemysłowych ścieki opadowe i roztopowe należy odprowadzać do ziemi. Odprowadzanie do istniejącej kanalizacji deszczowej tylko za zgodą i na warunkach wydanych przez administratora sieci;
- 3) jako rozwiązanie podstawowe przyjmuje się usytuowanie kanałów deszczowych w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
- 4) kanały i przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, a tym samym uniemożliwiającej oddziaływanie na wody gruntowe;
- 5) jakość ścieków odprowadzanych do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych;
- 6) wody opadowe i roztopowe z dachów budynków oraz terenów zieleni należy odprowadzać do gruntu.

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

- 1) jako rozwiązanie podstawowe przejmuję się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie z sieci miejskiej cieplnej lub sieci gazowej;
- 3) dopuszcza się instalacje fotowoltaiczne.

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

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się 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) szafki gazowe powinny być lokalizowane zgodnie z przepisami szczególnymi;



- 5) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu;
- 6) przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

**§ 23.** 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) zagospodarowanie odpadów przemysłowych należy do zadań podmiotów je wytwarzających na zasadach określonych w przepisach szczególnych.

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

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

## **Rozdział 6.**

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

**§ 25.** 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Leśnej, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „G” - główna, o szerokości w liniach rozgraniczających 45,0 m, o powierzchni ok. 2,64 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KD**.

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

- 1) dwie jezdnie o szerokości po 7,0 m z pasem rozdziału szerokości 6,0 m;
- 2) ścieżki rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe;
- 3) chodniki;
- 4) zatoki autobusowe z wiatami przystankowymi;
- 5) zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 6) obiekty małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;

7) infrastrukturę techniczną;

8) urządzenia pomocnicze;

3. Dla ulicy 1KD ustala się następujące parametry:

- 1) droga klasy „G” powinna mieć powiązania z drogami wszystkich klas z ograniczeniami wynikającymi z zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego, przy czym należy ograniczyć liczbę i częstość zjazdów przez zapewnienie dojazdu z innych ulic niższych klas lub drogi wewnętrzne, szczególnie do terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości minimum 15,0 m od linii rozgraniczającej drogę;
- 3) skrzyżowanie z ulicą 2KD jako skanalizowane;
- 4) skrzyżowanie z ulicą 4KD jako skanalizowane;
- 5) dopuszcza się zjazdy do przyległych terenów w uzasadnionych przypadkach i za zgodą zarządcy drogi, w tym istniejący zjazd na teren 5P;
- 6) dopuszcza się urządzenia reklamowe, stacje transformatorowe i infrastrukturę techniczną, która nie jest związana obsługą drogi, a służy celom publicznym.

4. Dopuszcza się etapowanie inwestycji i realizację ulicy 1KD jako jedno jezdniowej, bez pełnego założonego ustaleniami planu programu, przy zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu i ochrony środowiska.

5. Dopuszcza się zmianę linii rozgraniczających teren ulicy 1 KD, na podstawie opracowanego projektu budowlanego; w stosunku do terenów zbędnych na cele komunikacyjne możliwe jest ich włączenie w zagospodarowanie terenów przyległych, zgodnie z ustalonymi do tych terenów warunkami.

6. Dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie i funkcjonowanie terenów w granicach projektowanego pasa drogowego, w tym przebudowy i remonty istniejących obiektów i nowe niezbędne inwestycje, związane z ich funkcjonowaniem, z wyłączeniem budynków.

**§ 26. 1.** Ustala się linie rozgraniczające ulicy Leśnej wyznaczające pas drogi publicznej klasy „Z” - zbiorcza, o szerokości w liniach rozgraniczających 30,0 m o powierzchni ok. 0, 67 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KD**.

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

- 1) jezdnię o szerokości 7,0 m;
- 2) ścieżkę rowerową lub ciąg pieszo-rowerowy;
- 3) chodniki;
- 4) zatoki autobusowe z wiatami przystankowymi;
- 5) zieleni urządzoną i izolacyjną;
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) infrastrukturę techniczną;
- 8) urządzenia pomocnicze;
- 9) zjazdy/wjazdy do przyległych terenów.

3. Dla ulicy 2KD ustala się następujące parametry:

- 1) droga klasy „Z” powinna mieć powiązania z drogami wszystkich klas z ograniczeniami wynikającymi z zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego, przy czym należy dążyć do ograniczenia liczby zjazdów

- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości minimum 15,0 m od linii rozgraniczającej drogę;
- 3) skrzyżowanie z ulicami 1KD, 3KD jako skanalizowane.

§ 27. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Mariana Buczka, wyznaczające pas drogi publicznej o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 50,0 m, o powierzchni ok. 0,36 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KD**.

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

- 1) jezdnię o szerokości 7,0 m;
- 2) ścieżkę rowerową lub ciąg pieszo-rowerowy;
- 3) chodniki;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 6) uzbrojenie techniczne;
- 7) urządzenia pomocnicze.

3. Dla ulicy 3KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości minimum 15,0 m od linii rozgraniczającej drogi;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 2 KD jako skanalizowane;
- 3) dopuszcza się zjazd i wjazd z ronda na teren 6Z.

§ 28. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Krakowskiej, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „Z” – zbiorcza o szerokości w liniach rozgraniczających 25,0 m, o powierzchni ok. 0,37 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KD**.

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

- 1) jezdnię o szerokości min. 6,0 m;
- 2) ścieżkę rowerową lub ciąg pieszo-rowerowy;
- 3) chodniki;
- 4) zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) zjazdy na teren 5P;
- 7) uzbrojenie techniczne;
- 8) urządzenia pomocnicze.

3. Dla ulicy 4KD ustala się następujące parametry:

- 1) droga klasy „Z” powinna mieć powiązania z drogami wszystkich klas z ograniczeniami wynikającymi z zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego, przy czym należy dążyć do ograniczenia liczby zjazdów;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości minimum 15,0 m od linii rozgraniczającej drogę;
- 3) skrzyżowania z ulicą 1KD jako skanalizowane;
- 4) dopuszcza się zjazd/wyjazd na teren 5P lub skrzyżowanie z drogą wewnętrzną jako zwykłe, wyłącznie na wysokości istniejącego skrzyżowania z ul. Elcką.

4. Dopuszcza się zmianę linii rozgraniczających teren ulicy 4 KD, lecz nie mniej niż do szerokości 20 m, na podstawie opracowanego projektu budowlanego; w stosunku do terenów zbędnych na cele komunikacyjne możliwe jest ich włączenie w zagospodarowanie terenów przyległych, zgodnie z ustalonymi do tych terenów warunkami.

§ 29. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy magazynowej i produkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **5P** o powierzchni ok. 8,54 ha.

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

- 1) budowę centrum logistyki i dystrybucji; w tym magazyny wysokiego składowania i obiekty administracyjno-socjalne;
- 2) zakłady produkcyjne, rzemieślnicze;
- 3) zespoły parkingowe, w tym samochodów ciężarowych, przejazdy, chodniki, place manewrowe, drogi wewnętrzne;
- 4) obiekty uzupełniające;
- 5) urządzenia służące utrzymaniu porządku oraz urządzenia pomocnicze;
- 6) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja innych funkcji niekolidujących z funkcją podstawową, w tym obiektów usługowych oraz handlowych do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej.

4. W zakresie przeznaczenia tymczasowego dopuszcza się hale namiotowe służące magazynowaniu i składowaniu, obiekty wystawiennicze i instalacje przestrzenne, służące promocji prowadzonej działalności na terenie oraz obiekty przeznaczone do czasowego użytkowania, w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, a także obiekty nietrwale związane z gruntem i inne obiekty określone jako tymczasowe w przepisach odrębnych.

5. Dopuszcza się lokalizowanie instalowanie ogniw i paneli fotowoltaicznych instalowanych na obiektach lub jako wolno stojące.

6. Dopuszcza się stacje paliw płynnych i gazowych.

7. Dopuszcza się obiekty związane z obsługą ruchu komunikacyjnego, warsztaty samochodowe, myjnie.

8. Dopuszcza się prowadzenie recyklingu i demontażu, przy czym wysokość składowania poza budynkami, wiatami i halami namiotowymi ogranicza się do 4 m, obowiązuje nakaz wykonania osłon lub ogrodzeń pełnych i zieleni izolacyjnej przesłaniających wgląd na place składowe.

9. Zakazuje się realizacji funkcji mieszkaniowej oraz oświatowych i zdrowotnych.

10. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) podstawowa obsługa komunikacyjna z ulic 2KD, 4KD lub dróg wewnętrznych; dopuszcza się zjazdy do przyległych terenów w uzasadnionych przypadkach i za zgodą zarządcy drogi, w tym istniejący zjazd na teren 5P
- 3) powierzchnia zabudowana i utwardzona łącznie nie może być większa niż 85% powierzchni terenu objętego inwestycją, w tym powierzchnia zabudowy do 50%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 15% powierzchni terenu;
- 5) architektura obiektów współczesna bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych; nie ustala się geometrii dachu;
- 6) wysokość obiektów o funkcji podstawowej lub dopuszczalnej do 16 m powyżej poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji, attyki lub kalenicy;

- 7) obiekty uzupełniające realizować jako parterowe o wysokości do 6 m powyżej poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji, attyki lub kalenicy i powierzchni zabudowy do 100 m<sup>2</sup>;
- 8) zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 15 pkt. 7 niniejszej uchwały.

11. Dopuszcza się podział terenu na następujących warunkach:

- 1) działki nowo wydzielone powinny posiadać dostęp do drogi publicznej 2KD, 4KD lub drogi wewnętrznej; zakaz obsługi komunikacyjnej z ulicy 1KD do nowo wydzielanych działek;
- 2) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej obsługującej teren 5P o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 12,0 m, zakończonej placem manewrowym do zawracania o wymiarach minimum 25,0 m x 25,0 m lub przejazdowej; skrzyżowanie drogi wewnętrznej z ul. Krakowską jako zwykłe, wyłącznie na wysokości istniejącego skrzyżowania z ul. Ełcką;
- 3) granice nowo powstających działek należy wyznaczyć prostopadłe do linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną i o szerokości frontu działki, tj. od strony z której będzie zapewniony wjazd na działkę minimum 40,0 m;
- 4) dopuszcza się regulacje pomiędzy właścicielami nieruchomości, w celu uzyskania odpowiednich parametrów działek inwestycyjnych; wskaźnik dotyczący szerokości frontu działek nie dotyczy przypadków uzupełnienia zagospodarowania działek sąsiednich;
- 5) dopuszcza się podziały na działki budowlane na podstawie projektu zagospodarowania terenu, przy zapewnieniu ich zagospodarowania i zabudowy zgodnie z ustaleniami planu oraz dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
- 6) niezależnie od ustaleń planu podział nieruchomości może nastąpić zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Obowiązują ustalenia rozdziału 2 § 10, rozdziału 3 § 13, rozdziału 4 § 14 i 15 niniejszej uchwały.

**§ 30.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zieleni izolacyjnej i urządzonej niepublicznej oznaczony na rysunku planu symbolem **6Z** o powierzchni ok. 4,22 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 6Z przewiduje się:

- 1) zieleni urządzoną i izolacyjną;
- 2) obiekty małej architektury;
- 3) place wypoczynkowe z wyposażeniem;
- 4) urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwe jest:

- 1) budowa obiektu handlowo – usługowego na działce nr 32640/6 w granicach wyznaczonych nieprzekraczalną linią zabudowy handlowo usługowej, zgodnie z rysunkiem planu i na poniższych warunkach:
  - a) powierzchnia zabudowy do 600,0 m<sup>2</sup>,
  - b) powierzchnia sprzedażowa do 400 m<sup>2</sup>,
  - c) wysokość do 8 m powyżej poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji, attyki lub kalenicy,
  - d) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych; nie ustala się geometrii dachu.
- 2) budowa parkingów obsługujących obiekt, o którym mowa w pkt 1, przy czym należy je realizować pomiędzy tym obiektem, a terenem ulicy 2 KD i 3 KD;

- 3) obsługa komunikacyjna obiektu, o którym mowa w pkt 1, z terenu 3 KD; nie dopuszcza się przejazdów i połączeń komunikacyjnych z terenem 5P, za wyjątkiem dojść pieszych;
- 4) budowa obiektów uzupełniających, za wyjątkiem: portierni, wiat, budynków garażowych, magazynowych, gospodarczych, myjni, dróg wewnętrznych, parkingów, placów postojowych i składowych;
- 5) masztów telekomunikacyjnych, z uwzględnieniem ograniczenia wysokości wynikającej lokalizacji lotniska, o których mowa w § 14 pkt. 10.

4. Zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

5. Dopuszcza się podział terenu w celu:

- 1) wydzielania terenu inwestycji związanej z obiektem, o którym mowa w ust. 3 pkt. 1;
- 2) uzupełnienia zagospodarowania przyległych działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej na cele zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 3) włączenia do zagospodarowania terenu 5P obiektów go uzupełniających.

6. Nakaz tworzenia zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 15 m od strony istniejącej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej przy ulicy Mariana Buczka.

7. Obowiązują ustalenia rozdziału 2 § 10, rozdziału 3 § 13, rozdziału 4 § 14 i 15 niniejszej uchwały.

## **Rozdział 7. USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 31.** W stosunku do terenu objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia uchwał Nr XXVII/284/2012 z dnia 24 października 2012 r. Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu osiedla Powstańców Wielkopolskich i Hańcza części południowej w Suwałkach, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 22 listopada 2012 r. poz. 3535 oraz Nr XVIII/201/04 z dnia 28 stycznia 2004 r. Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów produkcyjno – usługowych położonych przy ulicy Leśnej w Suwałkach w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego Nr 17 z dnia 16 lutego 2004 r., poz. 343.

**§ 32.** 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).

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

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