

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

z dnia ..... 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Północnej  
w Suwałkach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579 i poz. 1948 oraz z 2017 r. poz. 730, poz. 935) 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 2017 r. poz. 1073) w związku z uchwałą Nr XII/126/2015 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Północnej w Suwałkach – Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk” uchwalonego uchwałą Nr XX/232/2016 z dnia 25 maja 2016 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Północnej w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 40,47 ha.

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

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

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

- 1) opracowania ekofizjograficznego;
- 2) prognozy skutków oddziaływania planu na środowisko przyrodnicze;
- 3) prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

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

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

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania;
- 2) ustalenie zasad i sposobu skomunikowania terenów wyznaczonych w planie;
- 3) utworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych.

**§ 4. 1.** W niniejszym planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, liczbę miejsc parkingowych i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i zagospodarowywania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, objętych planem miejscowym;
- 3) warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych.

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

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 4) tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem U/P;
- 5) tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem P;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem MNU;
- 7) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZN;
- 8) teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem TIT.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w odrębnych przepisach.

4. Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.

5. W granicach opracowania planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

6. W granicach terenów zabudowy produkcyjnej (P) oraz terenów zabudowy usługowo-produkcyjnej (U/P) dopuszcza się realizację farm fotowoltaicznych.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy - nieprzekraczalne;
- 4) zasięg granic strefy ochronnej od terenów kolejowych;
- 5) klasyfikacja techniczno - funkcjonalna ulic;
- 6) symbole literowe określające przeznaczenie terenów oraz ich numery porządkowe.

§ 7. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu dotyczące lokalnych wymagań szczególnych dla inwestowania i zagospodarowania terenu są oznaczeniami informacyjnymi, nie będącymi ustaleniami planu:

- 1) zasięg granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny” zgodnie z Uchwałą Nr XII/88/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny” (Dz.Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 26 czerwca 2015 r., poz. 2116).

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

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszy akt prawa miejscowego uchwalony przez Radę Miejską w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Północnej w Suwałkach wraz z rysunkiem planu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) tekście planu – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń i informacji wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) ustaleń planu – należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 6) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym objaśnionym w legendzie rysunku i tekście planu;
- 8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięty element rzutu budynku, z uwzględnieniem zapisów § 8, pkt 3;
- 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 obszarze w ograniczonym czasie, określonym w decyzji administracyjnej, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych i odrębnych;
- 13) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń oraz umożliwiają jej zabudowę zgodnie z ustaleniami planu;

- 14) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami i wiatami (do powierzchni zabudowy nie wlicza się dojazdów);
- 15) powierzchni użytkowej podstawowej - należy przez to rozumieć sumę części powierzchni kondygnacji budynków netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynków i jest liczona zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 16) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na danym terenie przez powierzchnię tego terenu;
- 17) powierzchni całkowitej budynku, przyjmowanej do ustalenia wskaźnika intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku z wyłączeniem całości lub części kondygnacji podziemnych przykrytych stropem, który znajduje się w całości poniżej poziomu terenu oraz kondygnacji technicznych, nieużytkowych poddaszy, tarasów i tarasów na dachach.
- 18) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzonej 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 dojazdów i dojazdów;
- 19) urządzeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, urządzenie ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenie służące informacji o terenie a także ogólnodostępny automat telefoniczny;
- 20) infrastrukturze technicznej i urządzeniach sieciowych – należy przez to rozumieć urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną i ciepłą, łączność, gaz, wodę oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe.

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

- 1) projektowane inwestycje realizować zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych;
- 2) linie zabudowy należy ustalać zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w rozdziale 5 niniejszej uchwały;
- 3) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
  - a) urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, urządzeń telekomunikacyjnych, urządzeń pomocniczych,
  - b) portierni przyzakładowych o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup> i wysokości do 4 m,
  - c) zadaszeń oraz wiat o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> i wysokości do 4 m,
  - d) obiektów małej architektury;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną zagospodarować zielenią urządzonej niską i wysoką;
- 5) zasięg przestrzennej uciążliwości działalności związanej z lokalizacją inwestycji nie może wykraczać poza granice własnej działki;
- 6) zakaz sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu;
- 7) zakaz stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekannej;
- 8) obsługa komunikacyjna z istniejącymi i projektowanymi drogami publicznymi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) w ramach tymczasowego zagospodarowania dopuszcza się użytkowanie terenów na cele rolnicze bez prawa zabudowy i zmian w sposobie zagospodarowania terenu;

10) ustalone wskaźniki, dotyczące terenów wyznaczonych w planie, odnoszą się do inwestycji objętych jednym pozwoleniem na budowę.

## **Rozdział 2.**

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

**§ 10.** 1. Od terenów kolejowych zamkniętych, położonych poza granicami opracowania planu, wyznacza się strefę ochronną, która powinna spełniać wszystkie wymagania Ustawy o transporcie kolejowym z 28 marca 2003 r. (Dz.U. z 2016 r. poz. 1727 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).

2. W sąsiedztwie terenu kolejowego zakazuj się lokalizacji obiektów i urządzeń mogących w jakikolwiek sposób zagrażać bezpieczeństwu ruchu kolejowego.

3. Usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych na terenach przyległych do terenu kolejowego, musi być zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

4. W celu zapewnienia ochrony przed hałasem dla terenu oznaczonego symbolem 8MNU, pierwszą linię zabudowy od strony linii kolejowej należy kształtować jako budynki gospodarcze i garażowe, urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki, tak aby stanowiły naturalną ochronę przed oddziaływaniem akustycznym od strony linii kolejowej dla zabudowy mieszkaniowej.

5. Dla terenów oznaczonych symbolem 8MNU pierwszą linię zabudowy od strony linii kolejowej należy projektować w oparciu o następujące założenia to jest: odpowiednie usytuowanie budynków na działce, stosowanie szczelnej stolarki okiennej, wentylacje i klimatyzacje, kształtowanie bryły budynku w taki sposób, aby hałas komunikacyjny nie docierał z zewnątrz do wnętrza struktury zabudowanej, stosowania na elewacjach budynków rozwiązań architektonicznych o charakterze rozpraszającym, projektowanie rozkładu pomieszczeń w budynkach, uwzględniające najkorzystniejsze ich położenie w stosunku do źródeł hałasu.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem 8MNU nakazuje się stosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych zapewniających dotrzymanie standardów ochrony przed drganiami i hałasem w pomieszczeniach, w szczególności poprzez stosowanie elementów amortyzujących drgania oraz zastosowanie przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej w dostosowaniu do projektowanej funkcji w pomieszczeniach sytuowanych w pierwszej linii zabudowy od strony obszaru kolejowego.

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

- 1) inwestycje należy realizować według zasad i z zachowaniem parametrów ustalonych niniejszym planem,
- 2) tereny niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć pod zieleń.

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

- 1) zakaz tworzenia stałych składowisk wszelkich rodzajów odpadów,
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 3) zakaz wydobywania kopaliny;
- 4) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;

5) w części położonej w granicach Obszaru Chronionego „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny” nakaz przestrzegania zakazów, nakazów i ograniczeń określonych w Uchwale Nr XII/88/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny” (Dz.Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 26 czerwca 2015 r. poz.2116), w czasie obowiązywania uchwały.

### **Rozdział 3.**

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

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

2. W granicach planu nie występują obiekty wpisane do rejestru lub ewidencji zabytków.

3. Na wszystkich terenach w granicach planu, w przypadku odkrycia, w trakcie wykonania jakichkolwiek robót ziemnych, przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem inwestor i wykonawca robót są zobowiązani wstrzymać prace i zawiadomić o tym fakcie wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, prezydenta miasta.

### **Rozdział 4.**

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

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

- 1) pobór wody dla potrzeb bytowych należy realizować z miejskich sieci wodociągowych – istniejących, a w miejscach gdzie brak jest sieci miejskiej – po jej wybudowaniu; do czasu realizacji miejskich sieci dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
- 2) pobór do celów przemysłowych należy realizować z indywidualnych ujęć wody; dopuszcza się zasilanie z sieci miejskich;
- 3) pobór wody do celów przeciwpożarowych realizować z miejskich sieci wodociągowych, indywidualnych ujęć wód podziemnych lub zbiorników przeciwpożarowych realizowanych przez inwestorów;
- 4) do zasilania w wodę terenów położonych wzdłuż ulicy Północnej należy zaprojektować i wybudować sieć wodociągową z podłączeniem jej do zaprojektowanej w ramach budowy drogi wojewódzkiej nr 65 sieci wodociągowej w ul. Północnej.

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

- 1) nakaz odprowadzania ścieków bytowych oraz przemysłowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej;
- 2) przy braku możliwości podłączenia do kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości lub indywidualnych systemów oczyszczania ścieków z odprowadzeniem ścieków po oczyszczeniu do gruntu;
- 3) szczelne zbiorniki bezodpływowe na ścieki należy traktować jako rozwiązanie tymczasowe – do momentu realizacji miejskiej kanalizacji sanitarnej z obowiązkiem przyłączenia do miejskiej kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu;
- 4) do odprowadzania ścieków z terenów położonych wzdłuż ulicy Północnej należy zaprojektować i wybudować sieć kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem jej do zaprojektowanej w ramach budowy drogi wojewódzkiej nr 65 sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Północnej.

**§ 16.** Ustala się następujące zasady odprowadzania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych:

- 1) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów jest zagospodarowywanie ich na działce inwestora poprzez np. bezpośrednie odprowadzenie do ziemi; w przypadku braku możliwości, dopuszcza się odprowadzanie do istniejącej lub projektowanej miejskiej kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez eksploatatora sieci;

- 2) ścieki opadowe i roztopowe z terenów prywatnych należy zagospodarowywać na terenie własnym lub odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) ścieki opadowe i roztopowe z ulic i parkingów należy odprowadzać do miejskiej kanalizacji deszczowej w ul. Północnej lub ul. Wylotowej.

**§ 17.** 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 co lub gazowej;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z lokalnej ciepłowni zakładowej, o której mowa w § 30 ustęp 6, zlokalizowanej w granicach terenu oznaczonego symbolem 7P.

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

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się docelowo z systemu sieci gazowej;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych, w chodnikach lub pasach zieleni należy pozostawić rezerwę terenu pod lokalizację przyszłych gazociągów z uwzględnieniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych;
- 3) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
- 4) dla budownictwa jednorodzinnego szafka gazowe powinny być lokalizowane w linii ogrodzeń i otwierane na zewnątrz ogrodzenia, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu.

**§ 19.** 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;
- 4) zagospodarowanie odpadów przemysłowych należy do zadań podmiotów je wytwarzających na zasadach określonych w przepisach szczególnych.

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

- 1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców odbywać się będzie ze stacji 110/20 kV za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii średniego napięcia 20kV oraz w oparciu o projektowane i istniejące stacje transformatorowe SN/nn (20/0,4 kV); bezpośrednia obsługa odbiorców odbywać się będzie projektowanymi i istniejącymi liniami niskiego napięcia oraz przyłączami napowietrznymi i kablowymi;
- 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nn na wszystkich obszarach w granicach planu;
- 3) projektowane stacje transformatorowe zasilic liniami kablowymi z miejskiej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia;

- 4) 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;
- 5) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;
- 6) 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;
- 7) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 8) trasy adaptowanych w planie istniejących urządzeń elektrycznych mogą ulec zmianie w wyniku ich modernizacji;
- 9) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci.

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

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne;
- 2) sieci telefoniczne realizować w oparciu o linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne;
- 3) przyłącza do poszczególnych budynków wykonać zgodnie z warunkami technicznymi przez administratora sieci.

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

- 1) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy przewidywać według poniższych wskaźników:
  - a) 2 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce postojowe na 25 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej,
  - c) 1 miejsce na 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego,
  - d) 1 miejsce na 10 pracowników na terenach przemysłowych oznaczonych symbolem P,
  - e) 1 miejsce na 12 dzieci, lecz nie mniej niż 10 miejsc postojowych dla przedszkola,
  - f) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów używanych przez osoby niepełnosprawne oraz miejsca przeznaczone do parkowania rowerów;
- 2) 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;
- 3) należy zapewnić dostępność terenów publicznych i usług osobom niepełnosprawnym, przy realizacji układu drogowego należy wprowadzić urządzenia umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych (obniżenia krawężników przy przejściach dla pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne);
- 4) należy zapewnić miejsca parkingowe związane z inwestycją dla potrzeb użytkowników i klientów w granicach działek, z uwzględnieniem przepisów szczególnych; dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych położonych w pasie drogowym ulicy Północnej z inwestycjami realizowanymi na terenie 9U jako miejsc ogólnodostępnych, lecz nie więcej niż 50% miejsc wymienionych w punkcie 1;
- 5) dopuszcza się inne, niż ustalone planem, rozwiązania skrzyżowań zgodnie z przepisami szczególnymi.

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



- 1) realizacji sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;
- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci;
- 4) sieci infrastruktury technicznej, o ile nie wynika to z warunków technicznych, powinny być projektowane i prowadzone poza jezdniami ulic;
- 5) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w 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 chronić przed zabudową;
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 5.**

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

**§ 24. 1.** Ustala się linie rozgraniczające ulicy Północnej, wyznaczające pas drogi publicznej klasy "L" – lokalna, o szerokościach w liniach rozgraniczających 21,00÷44,00 m, o powierzchni ok. 3,30 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD.

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

- 1) jezdnię o szerokości minimum 7,00 m;
- 2) miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
- 3) zatoki autobusowe;
- 4) drogi rowerowe;
- 5) chodniki;
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku, wiaty przystankowe;
- 7) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 1KD klasy „L” ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 25. 1.** Ustala się linie rozgraniczające ulicy bez nazwy, wyznaczające pas drogi publicznej klasy "L" – lokalna, o szerokościach w liniach rozgraniczających 20,00÷24,00 m, o powierzchni ok. 0,17 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD.

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

- 1) jezdnię o szerokości minimum 6,00 m;
- 2) miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
- 3) chodniki;
- 4) drogę rowerową;

5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;

6) uzbrojenie techniczne.

**§ 26. 1.** Ustala się linie rozgraniczające ulicy bez nazwy wyznaczające pas drogi wewnętrznej, o szerokościach w liniach rozgraniczających 8,00 m, o powierzchni ok. 0,17 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDW.

2. W granicach pasa drogowego ulic 3KDW należy zrealizować docelowo:

1) jezdnię o szerokości minimum 5,00 m;

2) plac manewrowy na zakończeniu ulicy;

3) chodnik o szerokości 1,50 m;

4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;

5) uzbrojenie techniczne.

3. Dopuszcza się wykonanie wspólnej nawierzchni drogi i chodników.

**§ 27. 1.** Ustala się linie rozgraniczające teren infrastruktury technicznej, wyznaczające pas technologiczny o szerokości w liniach rozgraniczających 40,00÷70,00 m, o powierzchni ok. 1,29 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 4TIT.

2. W granicach terenu 4TIT należy lokalizować:

1) infrastrukturę techniczną;

2) dojścia i dojazdy zapewniające dostęp do nieruchomości położonych bezpośrednio przy granicy pasa technologicznego, w przypadku braku innej możliwości skomunikowania tych terenów;

3) zieleni;

4) dopuszcza się realizację parkingów.

3. Trasy przebiegu istniejących urządzeń infrastruktury technicznej mogą ulec zmianie w wyniku ich modernizacji, przebudowy, lub kolizji z projektowanymi sieciami.

4. Dopuszcza się włączenie terenu pasa technologicznego w granice terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6U/P i 7P i zagospodarowanie ich na zasadach określonych dla tych terenów.

5. Urządzenia i sieci kolidujące z projektowaną zabudową lub zagospodarowaniem terenu dostosować i przebudować zgodnie z warunkami administratorów sieci.

**§ 28. 1.** Ustala się linie rozgraniczające tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 5ZN o powierzchni ok. 0,27 ha, 10ZN o powierzchni ok. 0,24 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję zieleni izolacyjnej oddzielającej tereny zabudowy od linii kolejowej i terenów komunikacji kołowej.

3. W granicach terenów, o których mowa w ustępie 1 dopuszcza się lokalizowanie urządzeń reklamowych.

**§ 29. 1.** Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zabudowy usługowo-produkcyjnej o powierzchni ok. 2,70 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 6U/P.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję usługowo - produkcyjną.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja funkcji handlowej o powierzchni sprzedażowej do 2000 m<sup>2</sup>.

4. Zakazuje się realizacji funkcji mieszkaniowej.

5. Adaptuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu.

6. Dopuszcza się:

- 1) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę obiektów;
- 2) uzupełnienie terenu nowymi budynkami i urządzeniami nie kolidującymi z funkcją podstawową;
- 3) warsztaty obsługi technicznej pojazdów, stacje paliw płynnych i gazowych, zakłady rzemieślnicze, produkcyjne, przetwórcze, składy, hurtownie, bazy przedsiębiorstw budowlanych, inne bazy i zaplecza;
- 4) budynki oświatowe, administracyjne i inne usługowe, w tym usług publicznych;
- 5) budynki pomocnicze, dozoru technicznego itp;
- 6) urządzenia komunikacyjne wewnętrzne: dojazdy, parkingi, place manewrowe;
- 7) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 8) obiekty i urządzenia małej architektury;
- 9) zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 10) urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 11) urządzenia reklamowe, urządzenia pomocnicze.

7. Ustala się następujące warunki dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy do 40% terenu;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 15% terenu;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,5 do 1,7;
- 5) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych lecz nie wyżej niż 12,0 m;
- 6) nie ustala się geometrii dachu;
- 7) miejsca parkingowe zgodnie z ustaleniami § 22;
- 8) obowiązują ustalenia § 10.

**§ 30.** 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren istniejącej zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów o powierzchni ok. 29,44 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 7P.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję produkcyjną, składową i magazynową.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość lokalizowania usług, w tym handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> oraz realizacji funkcji administracyjnych, edukacyjnych i ochrony zdrowia pracowników i ich rodzin w tym przedszkoli i szkół przyzakładowych.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest lokalizacja obiektów tymczasowych takich jak hale namiotowe, wystawiennicze.

5. Zakazuje się realizacji funkcji mieszkaniowej.

6. W granicach terenu 7P dopuszcza się lokalizowanie instalacji termicznego przekształcania odpadów drewnopochodnych.

7. Dopuszcza się lokalizowanie elektrowni słonecznych i ogniw fotowoltaicznych.

8. Adaptuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu.

9. Dopuszcza się:

- 1) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę obiektów;

- 2) uzupełnienie terenu nowymi budynkami i urządzeniami nie kolidującymi z funkcją podstawową;
- 3) budynki pomocnicze, dozoru technicznego itp;
- 4) urządzenia komunikacyjne wewnętrzne: dojazdy, parkingi, place manewrowe;
- 5) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury;
- 7) zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 8) urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 9) urządzenia reklamowe, urządzenia pomocnicze.

10. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy do 70% terenu;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni terenu;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,5 do 1,7;
- 5) architektura obiektów współczesna, bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych;
- 6) gabaryty projektowanych obiektów powinny wynikać z technologii produkcji lub wykonywanych usług, przy czym ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy do 40,0 m;
- 7) nie ustala się geometrii dachów;
- 8) miejsca parkingowe zgodnie z ustaleniami § 22;
- 9) obowiązują ustalenia § 10.

**§ 31. 1.** Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami o powierzchni ok. 1,14 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 8MNU.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję mieszkaniową jednorodziną.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję usługową, warsztatową i rzemieślniczą towarzyszącą funkcji mieszkaniowej, która może być realizowana w parterach budynków mieszkalnych lub w zabudowie wolno stojącej.

5. Ustala się następujące zasady podziału terenu:

- 1) na podstawie istniejącego zagospodarowania terenu z zapewnieniem faktycznego udokumentowanego dostępu do drogi publicznej i całości techniczno-funkcjonalnej związanej z obiektem;
- 2) szerokość frontu działki przylegającego do drogi wewnętrznej minimum 20,00m

6. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni terenu objętego jednym pozwoleniem na budowę;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 35% powierzchni terenu;
- 4) ustala się ograniczenie powierzchni sprzedażowej do 400 m<sup>2</sup>;
- 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,3 do 0,9;
- 6) dojazd z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3KDW;
- 7) wysokość zabudowy do 9,00 m od średniego poziomu przyległego terenu do kalenicy;

- 8) architektura obiektów współczesna;
- 9) dachy wielospadowe, lub płaskie;
- 10) miejsca parkingowe zgodnie z ustaleniami § 22;
- 11) dla terenu 8MNU obowiązują ustalenia § 10.

§ 32. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zabudowy usługowej o powierzchni ok. 1,78 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 9U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję usługową, w tym handlową.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję rzemieślniczą.

4. Dopuszcza się:

- 1) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę obiektów;
- 2) zmianę funkcji na inne usługowe, w tym handlowe o powierzchni sprzedażowej do 1200 m<sup>2</sup>;
- 3) uzupełnienie terenu nowymi budynkami i urządzeniami nie kolidującymi z funkcją podstawową;
- 4) warsztaty obsługi technicznej pojazdów, zakłady rzemieślnicze, produkcyjne, składy, hurtownie, bazy przedsiębiorstw budowlanych, inne bazy i zaplecza;
- 5) budynki pomocnicze, dozoru technicznego itp;
- 6) urządzenia komunikacyjne wewnętrzne: dojazdy, parkingi, place manewrowe;
- 7) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 8) obiekty i urządzenia małej architektury;
- 9) zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 10) urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 11) urządzenia reklamowe, urządzenia pomocnicze.

5. Ustala się następujące warunki dla nowej zabudowy usługowej i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy do 50% terenu;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 15% terenu;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,5 do 1,2;
- 5) wysokość zabudowy do 15,0 m od poziomu przyległego terenu do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji frontowej;
- 6) nie ustala się geometrii dachu;
- 7) miejsca parkingowe zgodnie z ustaleniami § 22.

6. Dopuszcza się funkcjonowanie w granicach terenu 9U zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, jako uzupełniającej funkcję usługową, z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych oraz budowę nowych.

7. Ustala się następujące warunki dla nowej zabudowy mieszkaniowej i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego do 250 m<sup>2</sup>;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 35% terenu;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,5 do 1,2;

- 5) wysokość zabudowy do 9,0 m od poziomu przyległego terenu do kalenicy;
- 6) dachy wielospadowe, lub płaskie
- 7) obowiązują ustalenia § 10.

## **Rozdział 6.** **USTALENIA KOŃCOWE**

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

**§ 34.** W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Wylotowej w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr L/554/2014 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 czerwca 2014 r., opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z dnia 21 lipca 2014 r., poz. 2697 oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w ciągu ulicy Armii Krajowej i Przemysłowej na odcinku od ulicy Północnej do ulicy Sejneńskiej, uchwalonego uchwałą Nr XXII/190/08 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 marca 2008 r., opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z dnia 19 listopada 2008 r., Nr 283, poz. 2825.

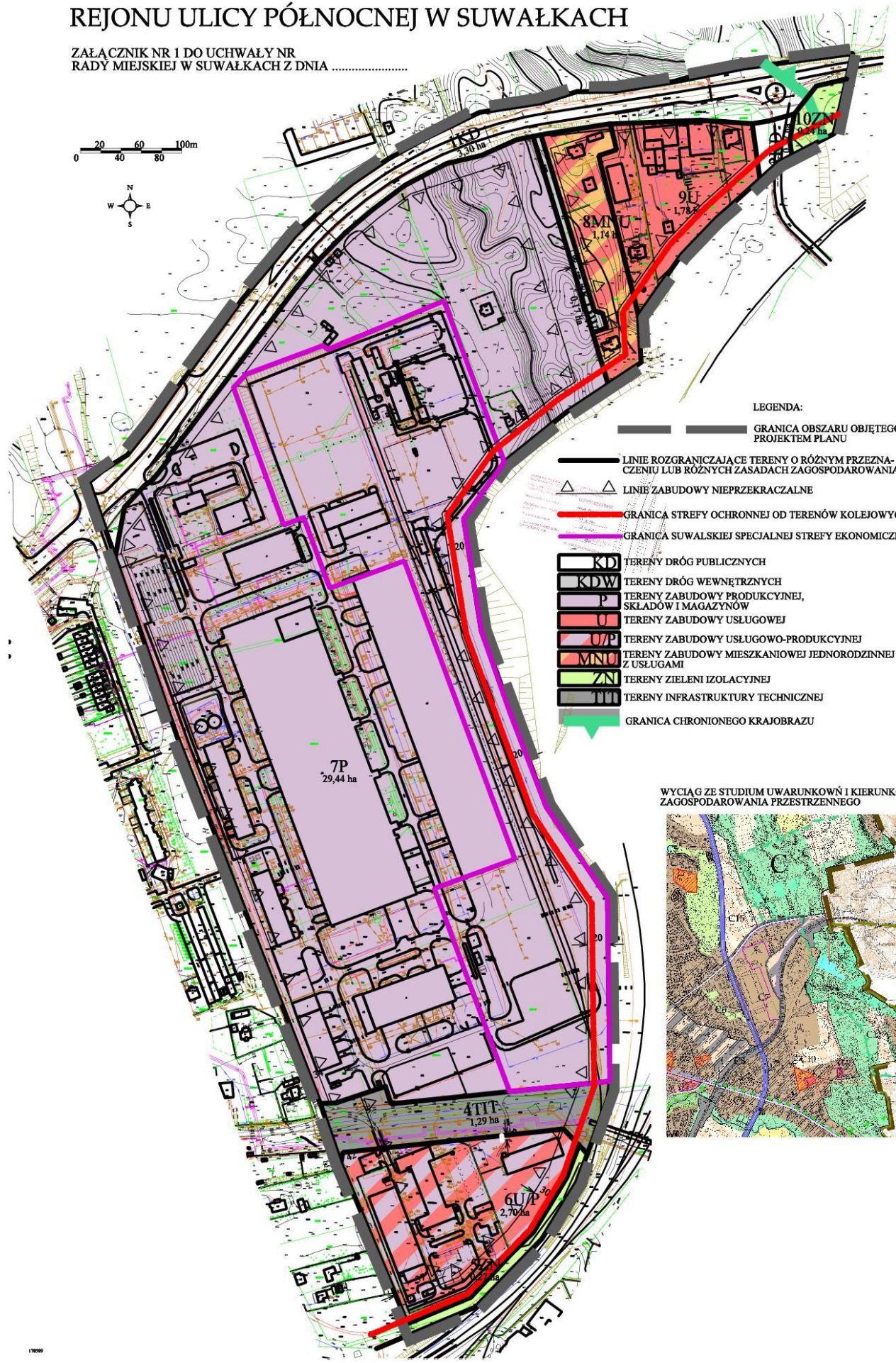
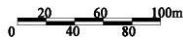
**§ 35.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

Załącznik do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia.....2017 r.

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULICY PÓLNOOCNEJ W SUWAŁKACH

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR  
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH Z DNIA .....



LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKACZALNE
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ OD TERENÓW KOLEJOWYCH
- GRANICA SUWAŃSKIEJ SPECJALNEJ STREFY EKONOMICZNEJ
- KD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- P TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U/P TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ
- MNU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- ZN TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
- IT TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- GRANICA CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

WYCiąG ZE STUDIUM UWARUNKÓW I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

