

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

z dnia ..... 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno - zachodniego rejonu ulicy M. Reja w Suwałkach**

Na podstawie 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000 i poz. 1349) 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), w związku z uchwałą XLI/520/2018 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno - zachodniego rejonu ulicy M. Reja 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 północno - zachodniego rejonu ulicy M. Reja w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 105,78 ha.

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

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

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

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

- 1) dostosowanie do aktualnego stanu prawnego i własnościowego;
- 2) ustalenie przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania;
- 3) wyznaczenie terenów wyłączonych spod zabudowy;
- 4) ustalenie zasad i sposobu skomunikowania terenów.

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

- 1) teren komunikacji publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD;
- 2) tereny upraw rolnych, oznaczone na rynku planu symbolem R;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 4) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL.

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.

**§ 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. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu dotyczące lokalnych wymagań szczególnych dla inwestora i zagospodarowania terenu są oznaczeniami informacyjnymi, wynikającymi z dokumentów i decyzji według przepisów odrębnych:

- 1) zasięg 150-cio metrowej strefy ochrony sanitarnej od istniejącego cmentarza komunalnego przy ul. Reja, wyznaczonej zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu;
- 2) zasięg 150-cio metrowej strefy ochrony sanitarnej od projektowanego cmentarza komunalnego przy ul. Reja zatwierdzonego MPZP Rejonu cmentarza komunalnego w Suwałkach (uchwała nr L/556/2014 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 czerwca 2014 r.), wyznaczonej zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu.

**§ 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.** Na obszarze objętym planem 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 północno - zachodniego rejonu ulicy M. Reja 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 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym, objaśnionym w legendzie rysunku i w tekście planu;
- 5) ustaleń planu – należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 6) symbolu przeznaczenia terenu – należy przez to rozumieć cyfrowe i literowe oznaczenie poszczególnych terenów;

- 7) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji;
- 8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana (lico) budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki z zastrzeżeniem § 30 ust. 8 pkt. 6 i 7;
- 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) 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;
- 17) obiektach małej architektury - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, o których mowa w przepisach budowlanych;
- 18) 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.;
- 19) 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;

- 20) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć urządzenia służące zaopatrzeniu w energię elektryczną i ciepłą, łączność, wodę, gaz oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe;
- 21) 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;
- 22) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, komponowaną w powiązaniu z obiektem lub o walorach krajobrazowych, rekreacyjnych;
- 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 towarzyszącej – należy przez to rozumieć zieleń, towarzyszącą zabudowie lub ciągom komunikacyjnym, spełniającą funkcje estetyczne;
- 25) 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;
- 26) 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;
- 27) elewacjach frontowych lub uprzywilejowanych - należy przez to rozumieć elewacje budynków od strony przestrzeni publicznych, wymagające szczególnie starannego i atrakcyjnego traktowania w zakresie projektowanych rozwiązań architektonicznych i materiałowych;
- 28) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na danym terenie przez powierzchnię tego terenu.

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

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

## **Rozdział 2.**

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

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

- 1) zakaz powstawania obiektów budowlanych niespełniających wymogów zawartych w niniejszych przepisach;
- 2) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem elementów małej architektury oraz obiektów związanych z prowadzeniem działalności usługowej, handlowej i gastronomicznej, o ile szczegółowe zapisy planu nie stanowią inaczej;
- 3) zakaz lokalizowania nowych siedlisk rolniczych i ferm chowu zwierząt;
- 4) zakaz likwidacji istniejących zalesień i zadrzewień, z wyjątkiem sytuacji wynikających z potrzeb realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zagospodarowania terenów określonych w ustaleniach niniejszej uchwały i rysunku planu; dopuszcza się przeznaczenie terenów rolniczych pod zalesienie lub zadrzewienie;
- 5) tereny niezabudowane i nieutwardzone należy użytkować rolniczo lub przeznaczyć pod zieleń;

6) nakaz zaopatrywania w wodę do picia i celów spożywczych w granicach obszaru objętego planem ze zbiorczej sieci wodociągowej biegnącej w ulicy Reja (przy wschodniej granicy terenu 4U poza obszarem opracowania planu), dla istniejącej i projektowanej zabudowy na terenie 4U.

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

- 1) zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska;
- 2) zakaz składowania i magazynowania wszelkich odpadów;
- 3) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 4) zakaz wydobywania kopaliny;
- 5) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;
- 6) zrzut do wód powierzchniowych i gruntu wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych - zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 7) dopuszczenie bezpośredniego zrzutu do wód powierzchniowych i do gruntu wód deszczowych pochodzących z powierzchni dachów oraz terenów zielonych;
- 8) nakaz odprowadzania ścieków bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej, dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników na nieczystości lub indywidualnych systemów oczyszczania ścieków z odprowadzeniem do gruntu;
- 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;
- 13) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu, prowadzenie nasadzeń oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu.

### **Rozdział 3.**

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

§ 12. W granicach terenu objętego planem położony jest obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: droga ekspresowa klasy "S" wraz z węzłami drogowymi, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KD.

§ 13. W granicach terenu objętego planem położony jest obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) linie napowietrzne WN 110 kV z obszarem ograniczonego użytkowania o szerokości 40,0 m (po 20 m z każdej strony linii licząc od jej osi):
  - a) linia napowietrzna RPZ 110/20 kV „Hańcza” Suwałki – RPZ 110/20 kV Sejny,
  - b) linia napowietrzna między stacjami 110/20kV „Hańcza” i „Piaskowa” w Suwałkach.

### **Rozdział 4.**

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

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

§ 15. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują:

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków;

2) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;

3) ślady archeologiczne.

**§ 16.** 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**

**§ 17. 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) na wszystkich terenach, położonych w granicach planu, dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej;

8) w ramach tymczasowego zagospodarowania dopuszcza się użytkowanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, bez prawa realizacji nowych budynków.

2. Dla terenów położonych wzdłuż drogi 1KD (drogi ekspresowej nr 61), oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2R, 3R, 4U ustala się:

1) zakaz bezpośredniej obsługi przyległych terenów z jezdni drogi ekspresowej nr 61;

2) obiekty budowlane i reklamy powinny być usytuowane w odległości min. 40,0 m od krawędzi jezdni drogi krajowej, w tym dodatkowej jezdni;

3) zabrania się odprowadzania wody i ścieków z urządzeń melioracyjnych, gospodarczych lub zakładowych do rowów przydrożnych lub na jezdnię drogi;

4) zabrania się odprowadzania wód powierzchniowych z terenów przyległych do drogi krajowej do rowów przydrożnych ( oprócz tzw. spływu naturalnego) oraz na jezdnie drogi krajowej;

5) zabrania się odprowadzania wód opadowych z terenów przyległych do drogi krajowej do urządzeń sieci kanalizacji deszczowej służącej odwodnieniu drogi krajowej;

6) zapewnić odpowiednią osłonę akustyczną dla budynków zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych.

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

- 1) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych związanych z działalnością usługową, handlową dla użytkowników i klientów w granicach działek inwestora, z uwzględnieniem przepisów szczególnych;
- 2) 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;
- 3) zapewnić miejsca do parkowania rowerów i wyposażyć w niezbędne do tego urządzenia;
- 4) zapewnić miejsca do parkowania dla osób niepełnosprawnych;
- 5) dopuszcza się realizację urządzeń reklamowych oraz niezbędnych elementów infrastruktury, w tym stacji trafo;
- 6) wszelkie inwestycje w granicach pasa drogowego muszą być realizowane za zgodą i na warunkach zarządcy drogi, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 7) minimalną ilość miejsc postojowych, należy przewidywać w granicach terenów objętych inwestycją, według poniższych wskaźników:
  - a) 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej,
  - b) 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowo - handlowego (do bilansu nie wlicza się powierzchni użytkowej zapleczy socjalnych, magazynów i komunikacji wewnętrznej budynków),
  - c) 1 miejsce postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii, kawiarni,
  - d) 1 miejsce postojowe na 70 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla obiektów biurowych,
  - e) 1 miejsce postojowe na 1 stanowisko dla myjnie samochodowe, stacja paliw, warsztaty samochodowe, Stacje Kontroli Pojazdów,
  - f) 1 miejsce postojowe na 2 pokoje hotelowe.

## **Rozdział 6.**

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

#### **§ 19.** 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) ustala się dla linii 110 kV techniczną strefę ochronną o szerokości 40,0 m (po 20 m z każdej strony linii licząc od jej osi) o ograniczonym użytkowaniu; użytkowanie terenu strefy i lokalizacja budynków wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci;
- 3) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na wszystkich terenach;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) projektowane stacje transformatorowe zasilic liniami kablowymi; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę linii napowietrznych;

- 7) 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;
- 8) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;
- 9) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową należy dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu i przebudować zgodnie z warunkami wydanymi przez administratora sieci;
- 10) 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;
- 11) trasy istniejących i projektowanych sieci mogą ulec zmianie w wyniku ich przebudowy zgodnie z warunkami administratora sieci;
- 12) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 13) zachowuje się istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne, dopuszcza się ich skablowanie przy ich przebudowie lub modernizacji, za wyjątkiem linii wysokiego napięcia;
- 14) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;
- 15) dopuszcza się budowę ogniw i paneli fotowoltaicznych o mocy poniżej 100 kW.

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

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

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

- 1) pobór wody dla potrzeb terenu 4U należy realizować z miejskiej sieci wodociągowej w ulicy Reja;
- 2) pobór wody do celów przeciwpożarowych realizować z miejskich sieci wodociągowych lub zbiorników przeciwpożarowych, budowanych przez inwestorów.

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

- 1) jako rozwiązanie docelowe dla terenu inwestycyjnego 4U należy przyjąć odprowadzanie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej; dla realizacji tego celu należy rozbudować istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej w ul. Reja, poza obszarem objętym planem dostosowując ją do zwiększonego obciążenia ściekami;
- 2) do czasu realizacji niezbędnej miejskiej kanalizacji sanitarnej w ulicy Reja dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników na nieczystości lub indywidualnych systemów oczyszczania ścieków z odprowadzeniem do gruntu.

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

- 1) wody opadowe lub roztopowe z powierzchni dachów, z terenów utwardzonych, parkingów należy zagospodarowywać na działce inwestora lub na terenie, do którego inwestor ma prawo do dysponowania;
- 2) jakość wód deszczowych i roztopowych odprowadzanych do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych.

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

- 1) zaopatrzenie w ciepło terenów budowlanych objętych planem przewiduje się z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, dopuszcza się zaopatrzenie z miejskiej sieci ciepłowniczej lub gazowej;
- 2) zaleca się stosowanie źródeł ciepła nie emitujących zanieczyszczeń (np. energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła) lub źródeł ciepła opalanych drewnem (lub innymi paliwami odnawialnymi), olejem, gazem.

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

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się docelowo z systemu sieci gazowej;
- 2) przyłącza poszczególnych obiektów oraz szafki gazowe należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
- 3) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu niskiego lub średniego ciśnienia;
- 4) przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek, należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się instalowanie naziemnych i podziemnych zbiorników na gaz.

**§ 26.** 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.

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

- 1) realizacje sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;
- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratorów 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 należytych stanie techniczno- użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesyły;
- 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**

**§ 28.** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KD, o powierzchni ok. 11,46 ha, obowiązuje prawomocna decyzja Wojewody Podlaskiego Nr 2/2017 z dnia 27 stycznia 2017 r., o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie obwodnicy Suwałk (droga publiczna klasy "S" ekspresowa w ciągu drogi ekspresowej S 61) - obwieszczenie DLI.2.6621.12.2017.MZ.21 Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 26 października 2017 r.

**§ 29. 1.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny upraw rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 2R o powierzchni ok. 38,64 ha, 3R o powierzchni ok. 52,69 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, na terenach 2R i 3R ustala się:

- 1) utrzymanie dotychczasowego użytkowania terenów i wykorzystanie do celów związanych z produkcją rolniczą;
- 2) utrzymanie w dotychczasowym użytkowaniu istniejących lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 3) możliwość dokonania zalesień gruntów rolnych;
- 4) realizację zieleni wysokiej, średniowysokiej i niskiej.

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

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

5. Zakaz budowy obiektów tymczasowych.

6. Zakaz tworzenia siedlisk rolniczych.

7. Zachowuje się istniejące zjazdy rolne.

8. Obsługa komunikacyjna terenów rolnych od strony dodatkowych jezdni, leżących w pasie drogi ekspresowej (S) nr 61, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD.

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

**§ 30. 1.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej, o powierzchni ok. 2,64 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 4U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 4U ustala się funkcję usługową.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja:

- 1) obiektów związanych z obsługą ruchu komunikacyjnego np.: warsztaty samochodowe, Stacje Kontroli Pojazdów, myjnie samochodowe, stacja paliw itp.;
- 2) funkcji handlowej do 400 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej;
- 3) funkcji hotelowej, gastronomicznej i zamieszkania zbiorowego;
- 4) usług wspomagających lub towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu oraz innych z zakresu obsługi ludności;
- 5) parkingów.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, 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. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwe jest:

- 1) dotychczasowe użytkowanie terenu, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych do czasu realizacji obiektów wymienionych w ust. 3 i 4;
- 2) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, zmiana funkcji obiektów zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu i przepisami szczegółowymi;
- 3) lokalizowanie innych obiektów i urządzeń niż wymienione w ust. 3, 4 związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu lub stanowiących jego uzupełnienie;
- 4) uzupełnienie terenów nowymi budynkami i urządzeniami.

6. Zakazuje się realizacji funkcji mieszkaniowej, oświatowej i zdrowotnej.

7. Zakazuje się realizacji budynków produkcyjnych.

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 M. Reja nie mniejszej niż 25,0 m,
  - b) teren 1KD nie mniejszej niż 40,0 m.
- 2) dojazd i dojście od strony ulicy M. Reja;
- 3) istniejące zabudowania, kolidujące z planowanym zagospodarowaniem, przeznacza się do rozbioru;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 5) zakaz stosowania blach ocynkowanych niepowlekanych;
- 6) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszą się do nowych i rozbudowanych inwestycji, za wyjątkiem sytuacji wymienionych w pkt 7;
- 7) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
  - a) dociepleń budynków,
  - b) elementów budynków o wysięgu do 2,0 m,
  - c) urządzeń służących utrzymaniu porządku,
  - d) parkingów, placów i ich osłon, dróg wewnętrznych, ogrodzeń.
- 8) dopuszcza się wtórny podział i łączenie istniejących działek lub korygowanie ich granic zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 9) dopuszcza się lokalizowanie obiektów na granicy działek pod warunkiem sąsiedowania z podobnym obiektem istniejącym lub projektowanym na działce przyległej i za zgodą właściciela tej działki;
- 10) dopuszcza się łączenie działek budowlanych w ramach jednej własności pod zagospodarowanie przez jednego inwestora w celu uzyskania korzystniejszych warunków użytkowych oraz korygowanie granic działek zgodnie z przepisami szczególnymi;

- 11) obowiązek wydzielenia miejsca na odpady komunalne w granicach działki, z dostępem do drogi;
- 12) poziom posadowienia parterów budynków, nie wyżej niż 0,9 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym, nie dotyczy rozbudowy istniejących budynków;
- 13) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych konstrukcji i materiałów;
- 14) obiekty budowlane i reklamy powinny być usytuowane w odległości zgodnie z zapisem § 17 ust. 2 pkt 2 niniejszej uchwały;
- 15) powierzchnia zabudowana i utwardzona łącznie nie może być większa niż 60% powierzchni terenu objętego inwestycji, powierzchnia zabudowy do 30%;
- 16) powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 40%;
- 17) wysokość zabudowy do górnej krawędzi elewacji, attyki lub kalenicy do 9,00 m od naturalnego poziomu terenu, za wyjątkiem obiektów dozoru i utrzymania porządku, których wysokość należy ograniczyć do 4,0 m;
- 18) wysokość wolno stojącego nośnika reklamowego łącznie z planszą reklamową ustala się do 35 m;
- 19) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 20) dachy o kącie nachylenia do 45 °; dopuszcza się dachy płaskie;
- 21) pokrycie w kolorze czerwonym, czerwono-brązowym, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym;
- 22) elewację wschodnią i południową od strony ulicy M. Reja traktować jako uprzywilejowaną;
- 23) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 1,2.

9. Zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 18 pkt 7 niniejszej uchwały.

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

## **Rozdział 7. USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 31.** 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).

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

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