

**UCHWAŁA NR XXV/326/2020  
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia 30 września 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicą Piaskową, rzeką Czarną Hańczę i granicami administracyjnymi miasta Suwałk**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) 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 2020 r. poz. 293, 471, 782 1086 i 1378), w związku z uchwałą IV/55/2019 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicą Piaskową, rzeką Czarną Hańczę i granicami administracyjnymi miasta Suwałk, Rada Miejska w Suwałkach uchwała, 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. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicą Piaskową, rzeką Czarną Hańczę i granicami administracyjnymi miasta Suwałk.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 92,80 ha.

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

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

**Rozdział 1.  
USTALENIA OGÓLNE**

**§ 3.** Celem sporządzenia planu jest stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w tym:

- 1) uporządkowanie istniejącego zagospodarowania w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego i własnościowego;
- 2) ustalenie przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania;
- 3) wyznaczenie terenów wyłączonych spod zabudowy;
- 4) ustalenie zasad skomunikowania terenów objętych planem;
- 5) uwzględnienie zadań publicznych, w szczególności wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i komunikacji publicznej.

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

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

- 4) tereny zabudowy usługowej i usługowo - produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami U,P;
- 5) teren rolniczy zalecany do kształtowania zieleni krajobrazowej i ciągów ekologicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem R/ZL;
- 6) teren rolniczy i zieleni nieurządzonej śródpolnej, oznaczony na rysunku planu symbolem R/ZN;
- 7) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem RM;
- 8) teren oczyszczalni ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem K;
- 9) teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem E.

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

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

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

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

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

**§ 6.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu dotyczące lokalnych wymagań szczególnych dla inwestowania i zagospodarowania terenu są oznaczeniami informacyjnymi, niebędącymi ustaleniami planu:

- 1) przebieg głównej drogi rowerowej o znaczeniu komunikacyjnym;
- 2) przebieg głównej drogi rowerowej o znaczeniu rekreacyjnym;
- 3) zasięgi udokumentowanych stanowisk archeologicznych;
- 4) linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV ze strefą ograniczonego użytkowania;
- 5) zasięg granic terenu Natura 2000;
- 6) zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, tj. obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, określony w opracowaniu "Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej - Etap I rzeka Czarna Hańcza" z września 2006 r.

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

2. Plan dopuszcza korzystanie z indywidualnych i publicznych wjazdów z dróg publicznych do poszczególnych działek zabudowanych, za zgodą zarządcy dróg.

**§ 8.** Na obszarze objętym planem miejscowym:

- 1) nie występują przesłanki do określenia warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych;

- 2) nie zachodzi potrzeba przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicą Piaskową, rzeką Czarną Hańczą i granicami administracyjnymi miasta Suwałk wraz z rysunkiem;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Suwałkach;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń i informacji, wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym, objaśnionym w legendzie rysunku i w tekście planu;
- 5) ustaleń planu – należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 6) symbolu przeznaczenia terenu – należy przez to rozumieć cyfrowe i literowe oznaczenie poszczególnych terenów;
- 7) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji;
- 8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię 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 § 15 pkt 4 i 5;
- 10) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 11) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, opisane w ustaleniach szczegółowych;
- 12) przeznaczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może występować w wyznaczonym terenie, w ograniczonym czasie, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych;
- 13) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami i wiatami;
- 14) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup> oraz wodę powierzchniową na tym terenie; do powierzchni terenu biologicznie czynnego nie wlicza się powierzchni dojazdów i dojazdów;
- 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 i budowle, związane z obiektem budowlanym o funkcji podstawowej lub dopuszczalnej takie jak: portiernie, wiaty, budynki

garażowe, gospodarcze, przyłącza, sieci, urządzenia i instalacje techniczne i przemysłowe, osłony, przejazdy, drogi wewnętrzne, place postojowe, manewrowe, składowe, technologiczne, przeładunkowe, utwardzenia, zbiorniki, pojemniki, kontenery socjalno – biurowe, stacje transformatorowe, przepompownie, reklamy oraz wszelkie urządzenia techniczne, technologiczne i terenowe związane z przeznaczeniem terenu;

- 17) obiektach małej architektury - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, o których mowa w przepisach budowlanych;
- 18) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na danym terenie przez powierzchnię tego terenu;
- 19) 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.;
- 20) DJP - dużej jednostce przeliczeniowej inwentarza – należy przez to rozumieć umowną jednostkę liczebności zwierząt hodowlanych w gospodarstwie, wg polskich norm odpowiadająca jednej krowie o masie 500 kg;
- 21) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi, które nie kolidują z funkcjonowaniem obiektu o przeznaczeniu podstawowym;
- 22) 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;
- 23) 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;
- 24) zasadach wyposażenia w media lub uzbrojenie techniczne – należy przez to rozumieć zasady: doprowadzenia energii elektrycznej, gazu, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i wód roztopowych i opadowych, telekomunikacji oraz sposobu ogrzewania obiektów;
- 25) infrastrukturze technicznej i urządzeniach sieciowych – należy przez to rozumieć urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną i ciepłą, gaz, łączność, wodę oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe;
- 26) 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;
- 27) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, komponowaną w powiązaniu z obiektem lub o walorach krajobrazowych, rekreacyjnych;
- 28) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleń komponowaną pod kątem izolacji akustycznej oraz ograniczenia rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń oddzielającą funkcjonalnie i optycznie tereny o różnych funkcjach, stanowiącej pas zieleni o zróżnicowanych nasadzeniach drzew i krzewów.

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 niezdefiniowane 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 granicach terenu objętego planem występują:

- 1) projektowany Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Ostoja Wigierska” (PLH200004), zatwierdzony przez Komisję Europejską decyzją z dnia 10 stycznia 2011 r.;
- 2) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, tj. obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, określony w opracowaniu „Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej – ETAP I rzeka Czarna Hańcza”, dla którego w zakresie zagospodarowania przestrzennego obowiązują przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2020 r. poz. 310 z późn. zm.)

2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, ustala się priorytet wymagań ochrony środowiska, a w szczególności ochrony krajobrazu poprzez zakaz wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym:

- 1) wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych;
- 2) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk;
- 3) zmiany w ukształtowaniu terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z utrzymaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie.

3. W granicach terenu objętego planem nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych.

4. W celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz powstawania obiektów budowlanych, które nie spełniają wymogów zawartych w niniejszych przepisach;
- 2) zakaz lokalizowania nowych siedlisk rolniczych i ferm chowu zwierząt;
- 3) 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;
- 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 recydingu.

5. W celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska;
- 2) zakaz składowania i magazynowania odpadów, za wyjątkiem odpadów technologicznych, wytwarzanych w ramach działalności prowadzonej na danym terenie, z zachowaniem zasad gospodarki odpadami oraz zgodnie z przepisami szczególnymi i gminnymi;
- 3) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 4) zakaz wydobywania kopalin;
- 5) zakaz budowy biogazowni i spalarni biomasy pochodzenia zwierzęcego;
- 6) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;

- 7) zrzut do wód powierzchniowych i gruntu wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych - zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 8) nakaz odprowadzania ścieków bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej, dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości lub indywidualnych systemów oczyszczania ścieków z odprowadzeniem ścieków do gruntu przy braku możliwości podłączenia do kanalizacji sanitarnej;
- 9) nakaz przestrzegania emisji zanieczyszczeń powietrza wynikających z przepisów szczególnych;
- 10) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach szczególnych;
- 11) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu.

6. W granicach planu na terenie 6K zlokalizowana jest miejska oczyszczalnia ścieków, która jako instalacja do oczyszczania ścieków do obsługi nie mniej niż 150 000 równoważnych mieszkańców zaliczana jest do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

### **Rozdział 3.**

#### **USTALENIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB OBRONY CYWILNEJ I OCHRONY PRZECIWOŻAROWEJ**

**§ 11.** W zakresie obrony cywilnej ustala się:

- 1) na terenach zabudowy usługowej i usługowo - produkcyjnej zaleca się projektować budowle ochronne (schrony, ukrycia), jako obiekty o podwójnej funkcji, pozostające w ciągłym użyciu, np. garaże podziemne lub inne pomieszczenia najniższej położonej kondygnacji. Możliwość zaadaptowania obiektu do funkcji ochronnej zaleca się dopiero w przypadku podwyższenia stanu gotowości obronnej państwa lub wystąpienia innego zagrożenia;
- 2) na terenach zabudowy, o których mowa w pkt 1 bez planowanego podpiwniczenia zaleca się wyznaczyć rezerwę terenu pod budowę budowli ochronnych wolnostojących, które będą wykonane w czasie podwyższenia stanu gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia;
- 3) zaplanować budowę awaryjnych studni wody pitnej o minimalnej wydajności 7,5 litra/osobę/dobę w odległości do 800 metrów od skupisk ludności; zapewnić sprawną eksploatację istniejących studni awaryjnych;
- 4) zabezpieczyć alarmowanie i powiadamianie mieszkańców w wypadku zagrożeń, przyjmując promień słyszalności syreny min. 300 metrów;
- 5) projekt budowlany powinien uwzględniać wymogi obrony cywilnej, o których mowa w pkt. 1 - 4; w tym zakresie powinien być uzgodniony z Szefem Obrony Cywilnej miasta Suwałki.

**§ 12.** Ustala się zasady wynikające z potrzeb ochrony przeciwpożarowej:

- 1) obiekty budowlane należy projektować i budować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych;
- 2) zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków i budowli;
- 3) zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe;
- 4) istniejąca i projektowana komunikacja powinna umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej.

### **Rozdział 4.**

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

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

- 1) droga wojewódzka Nr 653 - ulica Sejneńska, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KD;
- 2) linie elektroenergetyczne WN 110 kV relacji „Suwałki” – „Strefa” – „Augustów” z obszarem ograniczonego użytkowania o szerokości 40,0 m (po 20 m z każdej strony linii licząc od jej osi);
- 3) zasięg granic terenu projektowany Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Ostoja Wigierska” (PLH200004);
- 4) przebieg głównej drogi rowerowej o znaczeniu komunikacyjnym;
- 5) przebieg głównej drogi rowerowej o znaczeniu rekreacyjnym.

2. W granicach terenu objętego planem znajdują się następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) teren oczyszczalni ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem 6K;
- 2) teren Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej w Suwałkach Sp. z o.o. oraz Zarządu Dróg i Zieleni w Suwałkach, oznaczony na rysunku planu symbolem 5U;
- 3) droga publiczna klasy "L" - lokalna, powiatowej Nr 1152B w ciągu ulicy Piaskowej, oznaczona na rysunku planu symbolem 2KD.

## **Rozdział 5.**

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

§ 14. 1. Obszar objęty planem miejscowym usytuowany jest poza granicami wpisanego do rejestru zabytków układu urbanistycznego Suwałk.

2. Na obszarze objętym planem miejscowym:

- 1) nie występują zabytki nieruchome;
- 2) występują udokumentowane stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków:
  - a) obszar 17-84, stanowisko archeologiczne (1/3) - ślad osadnictwa, pradziej,;
  - b) obszar 17-84, stanowisko archeologiczne (23/25) - ślad osadnictwa, późny paleolit, mezolit - epoka żelaza, późny okres rzymski - OWL,
  - c) obszar 17-84, stanowisko archeologiczne (24/26) – ślad osadnictwa, późny paleolit nieokreślony, okres nowożytny,
  - d) obszar 17-84, stanowisko archeologiczne (25/27) – ślad osadnictwa, późny paleolit nieokreślony, późne średniowiecze, okres nowożytny,
  - e) obszar 17-84, stanowisko archeologiczne (26/28) – ślad osadnictwa, późny paleolit – mezolit; obozowisko nieokreślony, osada nieokreślony, mezolit – epoka żelaza,
  - f) obszar 17-84, stanowisko archeologiczne (27/29) – ślad osadnictwa, późny paleolit nieokreślony, obozowisko nieokreślony osada, mezolit – epoka żelaza; osada, POR – OWL; osada, późne średniowiecze, okres nowożytny.

3. Wszelkie prace ziemne w obrębie wyżej wymienionych stanowiskach archeologicznych, należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. 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 6.

### USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

- 1) projektowane inwestycje:
  - a) realizować zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych,
  - b) nie mogą kolidować z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenów sąsiednich,
  - c) nie mogą kolidować z istniejącym uzbrojeniem podziemnym, w szczególnych przypadkach dopuszcza się przebudowę uzbrojenia w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci.
- 2) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych;
- 3) obiekty istniejące położone poza ustalonymi w planie liniami zabudowy mogą funkcjonować i być przebudowywane i nadbudowywane ;
- 4) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszą się do nowych i rozbudowanych inwestycji, za wyjątkiem sytuacji wymienionych w pkt 5;
- 5) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
  - a) ociepleń budynków istniejących,
  - b) obiektów i urządzeń reklamowych, urządzeń służących utrzymaniu porządku, urządzeń pomocniczych, infrastruktury technicznej oraz obiektów uzupełniających,
  - c) zadaszeń przy budynkach, w tym zadaszeń na słupach o wysięgu maksymalnie do 2,0 m,
  - d) wiat śmietnikowych i ich osłon, zadaszeń nad miejscami postojowymi,
  - e) portierni o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 35,0 m<sup>2</sup>,
  - f) obiektów małej architektury,
  - g) elementów zewnętrznych budynków takich jak: rampy, podjazdy, schody wyrównawcze, pochylnie, podesty, platformy, balkony, studzienki okien piwnicznych,
  - h) rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących w linii stanowiącej przedłużenie linii zabudowy tych budynków i przebudowy ich poddaszy,
  - i) parkingów, placów, dróg wewnętrznych, ogrodzeń, osłon placów składowych.
- 6) na wszystkich terenach, położonych w granicach planu, dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 7) zasięg przestrzennej uciążliwości działalności związanej z lokalizacją inwestycji nie może wykroczyć poza granice działki, na której będzie lokalizowana (nie dotyczy to miejskiej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej na terenie 6K);
- 8) powierzchnię biologicznie czynną zagospodarować zielenią z elementami małej architektury;
- 9) obowiązek wydzielenia miejsca na odpady komunalne w granicach działki, z dostępem do drogi;
- 10) zakaz lokalizowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu, o ile z ustaleń niniejszego planu nie wynika inaczej;
- 11) zakaz stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekanej;
- 12) zakaz realizacji funkcji mieszkaniowej, oświatowej i zdrowotnej;
- 13) zakaz lokalizowania biogazowni, za wyjątkiem terenu oczyszczalni ścieków - teren 6K;
- 14) dopuszcza się lokalizowanie elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 100kW;



- 15) dopuszcza się lokalizowanie obiektów gospodarczych i garażowych na granicy działek;
- 16) dopuszcza się łączenie działek budowlanych w ramach jednej własności pod zagospodarowanie przez jednego inwestora celem uzyskania korzystniejszych warunków użytkowych oraz korygowanie granic działek zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 17) dopuszcza się podział i łączenie istniejących działek lub korygowanie ich granic zgodnie z przepisami szczególnymi oraz na podstawie zatwierdzonego projektu zagospodarowania terenu;
- 18) przy podziale terenu, należy zachować szerokości i wielkości działek budowlanych, wyznaczonych jako pas terenu przyległego do drogi publicznej lub wewnętrznej, o ile nie wynika to z innych ustaleń, zgodnie z następującymi zasadami:
  - a) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy usługowej 28,00 m,
  - b) minimalna wielkość działek budowlanych dla zabudowy usługowej 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy produkcyjnej - 35,00 m,
  - d) minimalna wielkość działek budowlanych dla zabudowy produkcyjnej - 1500 m<sup>2</sup>.
- 19) wskaźniki dotyczące szerokości działek nie dotyczą sytuacji na uzupełnienie zagospodarowania działek sąsiednich oraz podziałów związanych z wydzieleniem działek na podstawie istniejącego zainwestowania;
- 20) działki wydzielone pod zabudowę winny posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej z udokumentowanym dostępem do drogi publicznej, przy czym w przypadku dojazdu drogą wewnętrzną jej szerokość nie może być mniejsza niż 8,0 m, dla dojazdu do zabudowy usługowej i usługowo - produkcyjnej; 5 m dla dojazdu do terenów rolnych;
- 21) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż ustalone w pkt 18, w przypadku lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej i wydzielenia terenu pod drogi wewnętrznej wymagane ustalaniem niniejszego planu;
- 22) budowa urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej o wysokości powyżej 50,00 m wymaga uzgodnienia z Urzędem Lotnictwa Cywilnego, obiekty o wysokości równej i większej od 50,00 m nad poziom terenu, każdorazowo przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP;
- 23) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych związanych z działalnością usługową, produkcyjną, magazynową, składową, handlową dla potrzeb pracowników i klientów w granicach działek objętych inwestycją, w tym również miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową, z uwzględnieniem przepisów szczególnych i wskaźnika wymienionego w § 17 pkt 10 uchwały.

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

- 1) plan wyznacza na cele publiczne tereny określone symbolami: 1KD, 2KD, 5U, 6K;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie obiektów przystanków komunikacji autobusowej jako nośników reklamowych.

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

- 1) przy realizacji układu drogowego należy przyjąć rozwiązanie umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych (obniżenia krawężników przy przejściach pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne);
- 2) rozwiązania skrzyżowań ulic, określone w planie mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych;
- 3) nawierzchnie dojazdów, chodników, parkingów oraz ścieżek rowerowych, placów realizować jako utwardzone;

- 4) urządzenia infrastruktury technicznej należy układać w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, tam gdzie to możliwe, poza jezdnią;
- 5) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych związanych z działalnością gospodarczą dla użytkowników i klientów w granicach działek inwestora, z uwzględnieniem przepisów szczególnych;
- 6) dopuszcza się parkingi podziemne lub wbudowane w bryłę budynku, przy założeniu zapewnienia minimum 20% niezbędnych miejsc parkingowych na poziomie terenu;
- 7) zapewnić miejsca do parkowania rowerów i wyposażyć w niezbędne do tego urządzenia;
- 8) dopuszcza się realizację urządzeń reklamowych oraz niezbędnych elementów infrastruktury, w tym stacji trafo;
- 9) dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań technicznych w zakresie komunikacji publicznej, niż określone w planie, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 10) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy przewidywać w granicach terenów objętych inwestycją, według poniższych wskaźników:
  - a) 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej obiektu handlowego,
  - b) 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego oraz rzemiosła,
  - c) 1 miejsce postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej lub powierzchni użytkowej budynku handlu hurtowego, magazynowego,
  - d) 1 miejsce postojowe na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla obiektów biurowych i administracyjnych,
  - e) 1 miejsce postojowe na 1 stanowisko dla obsługi myjni samochodowych, stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów i innych związanych z obsługą komunikacyjną,
  - f) 1 miejsce postojowe na 10 pracowników przy obiektach produkcyjnych.
- 11) przy realizacji miejsc do parkowania, obsługujących tereny wymienione w pkt 10, należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
  - a) 1 miejsce na każde 25 miejsc postojowych jeżeli liczba stanowisk wynosi do 100,
  - b) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi  $\geq 101$ ;
- 12) przy realizacji parkingów na terenach niezaliczonych do żadnej z kategorii dróg publicznych i nie zlokalizowanych w pasach drogowych tych dróg należy zapewnić minimum 1 miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 25 miejsc parkingowych;
- 13) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ilość miejsc należy zapewnić zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U.z 2020 r. poz. 470 z późn. zm.);
- 14) do powierzchni użytkowej podstawowej budynku usługowego nie wlicza się powierzchni użytkowej zapleczy socjalnych, magazynów i komunikacji wewnętrznej budynków.

## **Rozdział 7.**

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

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

- 1) zasilanie odbiorców w energię elektryczną będzie odbywać się za pośrednictwem istniejących linii w oparciu o istniejące i projektowane stacje transformatorowe; bezpośrednia obsługa odbiorców odbywać się będzie projektowanymi i istniejącymi liniami niskiego napięcia oraz przyłączami napowietrznymi i kablowymi;

- 2) ustala się dla linii 110 kV relacji „Suwałki” – „Strefa” – „Augustów” 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 w tej strefie budynków wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci;
- 3) planowane w sąsiedztwie linii 110 kV obiekty muszą spełniać normy i przepisy szczególne regulujące odległości obiektów od linii elektroenergetycznych oraz sposób ich budowy;
- 4) zmiana zagospodarowania terenu sąsiadującego z liniami 110kV i 20 kV podlega uzgodnieniu z zarządcą sieci;
- 5) zachowuje się istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne, dopuszcza się ich skablowanie;
- 6) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na wszystkich terenach w granicach planu;
- 7) projektowane stacje transformatorowe zasilic liniami średniego napięcia w wykonaniu kablowym; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę linii napowietrznych;
- 8) 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;
- 9) nowe stacje transformatorowe winny być realizowane zgodnie z potrzebami inwestora w ramach działki inwestora z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej;
- 10) 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;
- 11) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;
- 12) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową należy dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu i przebudować zgodnie z warunkami wydanymi przez administratora sieci;
- 13) 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;
- 14) trasy istniejących i projektowanych sieci mogą ulec zmianie w wyniku ich przebudowy zgodnie z warunkami administratora sieci tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 15) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 16) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;
- 17) dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW.

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

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne;
- 2) sieci telefoniczne realizować w oparciu o linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 3) przyłącza do poszczególnych budynków wykonać zgodnie z warunkami technicznymi administratora sieci;

- 4) urządzenia telekomunikacyjne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci.

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

- 1) pobór wody dla potrzeb bytowych należy realizować z miejskich sieci wodociągowych – istniejących lub po ich rozbudowie;
- 2) pobór wody do celów przeciwpożarowych realizować bezpośrednio z miejskich sieci wodociągowych lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;
- 3) do budowy sieci wodociągowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej poza ciągiem komunikacyjnym, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 5) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów produkcyjnych, technologicznych, zabudowy zagrodowej z indywidualnych ujęć wód.

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

- 1) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej kanalizacji miejskiej;
- 2) dopuszcza się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków oraz szczelnych zbiorników na nieczystości w zabudowie zagrodowej.

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

- 1) wody opadowe i roztopowe z ulic i parkingów należy odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, a w miejscach gdzie jej brak - po jej zaprojektowaniu i wybudowaniu;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu po spełnieniu warunków określonych w przepisach szczególnych;
- 3) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez np. bezpośrednie odprowadzenie do ziemi; w przypadku braku możliwości odprowadzania do ziemi, dopuszcza się odprowadzanie do istniejącej lub projektowanej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez eksploatatora sieci.

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

- 1) zaopatrzenie w ciepło terenów 3U,P, 4U,P, 5U, 6K przewiduje się z miejskiej sieci ciepłowniczej lub gazowej;
- 2) dopuszcza się indywidualne źródła ciepła spełniające wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 3) dopuszcza się stosowanie źródeł ciepła nieemitujących zanieczyszczeń (energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła) lub źródła ciepła opalane drewnem lub innymi paliwami odnawialnymi, olejem;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz.

**§ 24.** 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) szafki gazowe powinny być lokalizowane zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu;
- 6) należy zapewnić dla każdej z działek budowlanych możliwość przyłączenia działki lub bezpośrednio budynku do sieci gazowej;
- 7) dopuszcza się prowadzenie sieci gazowej w kanałach zbiorowych technologicznych.

**§ 25.** 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 zbiorcze pojemniki umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów obsługujące zespół działek budowlanych.

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

- 1) realizacje sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;
- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci;
- 4) sieci infrastruktury technicznej, o ile nie wynika to z warunków technicznych, powinny być projektowane w pasach drogowych 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 niewymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleniach 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 8.**

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

**§ 27. 1.** Ustala się linie rozgraniczające ulicy Sejneńskiej, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „Z” – zbiorcza, o szerokościach w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 25,00 ÷ 35,25 m, o powierzchni ok. 3,35 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD.

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

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;

- 3) zieleńce obustronne oddzielające jezdnie od chodników i dróg rowerowych;
- 4) drogę rowerową lub ciąg pieszo - rowerowy;
- 5) zatoki i wiaty autobusowe;
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) zjazdy do przyległych terenów;
- 8) zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 9) uzbrojenie techniczne;
- 10) urządzenia pomocnicze.

3. Dopuszcza się umieszczanie reklam.

4. Dla ulicy 1KD ustala się następujące parametry:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę:

- a) 10,00 m - 12,30 m dla terenu 3U,P,
- b) 10,00 m dla terenu 4U,P,
- c) 8,00 m - 15,00 m dla terenu 5U.

2) skrzyżowanie z ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KD jako zwykłe.

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

**§ 28. 1.** Ustala się linie rozgraniczające ulicy Piaskowej, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” – lokalna, o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania od 0,00 m do 52,70 m, o powierzchni ok. 2,02 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD.

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

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

3. Dopuszcza się umieszczanie reklam.

4. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych.

5. Dla ulicy 2KD ustala się następujące parametry:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę od 8,00 m do 15,00 m dla terenu 3U,P;

2) skrzyżowanie z ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KD jako zwykłe.

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

§ 29. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny istniejącej i projektowanej zabudowy usługowej i usługowo - produkcyjnej o łącznej powierzchni 15,82 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami: 3U,P o powierzchni ok. 11,84 ha, 4U,P o powierzchni ok. 3,98 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach 3U,P, 4U,P ustala się funkcję usługową i produkcyjną.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwe jest:

- 1) dotychczasowe użytkowanie terenów, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, do czasu realizacji obiektów wymienionych w ust. 4;
- 2) zmiana funkcji na cele usługowe, produkcyjne, rzemieślnicze oraz handlowe o powierzchni sprzedażowej do 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) budowa urządzeń i nośników reklamowych;
- 4) budowa urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

4. Na terenie, o którym mowa w ustępie 1, dopuszcza się realizację:

- 1) zakładów produkcyjnych, rzemieślniczych, warsztatów obsługi technicznej pojazdów, składów hurtowych, przedsiębiorstw budowlanych, obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej do 2000 m<sup>2</sup> i innych niekolidujących z funkcją podstawową;
- 2) obiektów wystawienniczych i magazynowych ;
- 3) budynków uzupełniających;
- 4) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 5) miejsc postojowych i urządzeń komunikacji wewnętrznej;
- 6) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;
- 7) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) urządzeń służących utrzymaniu porządku, w tym miejsca na pojemniki służące selektywnej zbiórce odpadów;
- 9) reklam;
- 10) portierni o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup> i wysokości do górnej krawędzi elewacji lub attyki do 4,0 m.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczających ulicę:
  - a) 1KD:
    - od 10,00 m do 12,30 m dla terenu 3U,P,
    - 10,00 m dla terenu 4U,P.
  - b) 2KD od 8,00 m do 15,00 m dla terenu 3U,P.
- 2) obsługę komunikacyjną terenów z ulicy 1KD i 2KD;
- 3) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni terenu;
- 4) powierzchnia terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place) do 50% powierzchni terenu;
- 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 10% powierzchni terenu;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 1,1;
- 7) gabaryty projektowanych obiektów i urządzeń budowlanych powinny wynikać z technologii produkcji lub wykonywanych usług, przy czym wysokość obiektów należy ograniczyć do 16,0 m od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, attyki lub kalenicy dachu;

- 8) wysokość wolno stojącego nośnika reklamowego łącznie z planszą reklamową ustala się do 16,0 m;
- 9) nie ustala się geometrii dachu;
- 10) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych konstrukcji i materiałów;
- 11) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 12) dopuszcza się realizację garaży i parkingów wbudowanych w podziemia, obsługujących użytkowników obiektów;
- 13) zakaz realizacji stacji paliw płynnych i gazowych;
- 14) zakaz realizacji funkcji mieszkaniowej, zdrowotnej i oświatowej;
- 15) zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, w tym również miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z § 17 pkt 10 i 11 uchwały.

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

**§ 30. 1.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej publicznej, o powierzchni ok. 8,65 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 5U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 5U utrzymuje się istniejącą funkcję, obiekty budowlane i urządzeń technicznych oraz zagospodarowanie terenu związane z lokalizacją Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej w Suwałkach Sp. z o.o. oraz Zarządu Dróg i Zieleni w Suwałkach.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwe są:

- 1) dotychczasowe użytkowanie terenu, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych;
- 2) realizacja funkcji usługowej;
- 3) realizacja stacji paliw, obiektów obsługi komunikacji oraz placów składowych;
- 4) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, zmiana funkcji obiektów zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu i przepisami szczegółowymi;
- 5) przebudowa i rozbudowa wewnętrznego układu komunikacyjnego wraz z urządzeniami technicznymi, elementami infrastruktury technicznej, drogami, chodnikami, placami parkingowymi i postojowymi bazy autobusów, parkingami i zielenią;
- 6) budowa warsztatów, placów składowania, szklarni, namiotów ogrodniczych i innych obiektów związanych z działalnością statutową Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej w Suwałkach Sp. z o.o. oraz Zarządu Dróg i Zieleni w Suwałkach;
- 7) zmiana funkcji usług na inne z zakresu usług publicznych i administracyjnych lub inną usługową, w tym handlową o powierzchni sprzedażowej do 2000 m<sup>2</sup>;
- 8) lokalizacja inne obiekty budowlane, urządzenia i instalacje związane z działalnością statutową Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. i Zarządu Dróg i Zieleni w Suwałkach.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę od 8,00 m do 15,00 m;
- 2) obsługa komunikacyjna z ulicy 1KD i istniejących dróg wewnętrznych;
- 3) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni terenu;
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 5% powierzchni terenu;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,1;



- 6) wysokość obiektów do 16,0 m od poziomu terenu do attyki lub górnej krawędzi elewacji frontowej lub kalenicy;
- 7) wysokość wolno stojącego nośnika reklamowego łącznie z planszą reklamową ustala się do 16,0 m;
- 8) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych konstrukcji i materiałów;
- 9) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 10) dopuszcza się realizację garaży i parkingów wbudowanych w podziemia, obsługujących użytkowników obiektów;
- 11) nie ustala się geometrii dachu;
- 12) zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, w tym również miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z § 17 pkt 10 i 11 uchwały.

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

**§ 31. 1.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren oczyszczalni ścieków, o powierzchni ok. 13,60 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 6K.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję miejskiej oczyszczalni ścieków, która jako instalacja do oczyszczania ścieków przewidziana do obsługi nie mniejszej niż 150 000 równoważnych mieszkańców zaliczana jest do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

3. W zakresie przeznaczenia podstawowego możliwa jest:

- 1) modernizacja, rozbudowa i przebudowa istniejących obiektów i urządzeń;
- 2) budowa instalacji do termicznego przekształcania osadów ściekowych;
- 3) uzupełnienie terenu nowymi obiektami i urządzeniami służącymi funkcji oczyszczalni;
- 4) lokalizacja kompostowni, placu składania kompostu i innych urządzeń związanych z technologią przetwarzania i unieszkodliwiania osadów ściekowych, w tym spalarni osadów ściekowych.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest lokalizacja:

- 1) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii;
- 2) instalacji do przeróbki odpadów komunalnych, w tym kompostowni, biogazowni i spalarni;
- 3) innych obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji związanych z działalnością statutową PWiK Spółka z o.o.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna od strony ulicy 1KD;
- 2) gabaryty projektowanych obiektów powinny wynikać z technologii oczyszczalni i jej obiektów towarzyszących;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,01 do 1,0;
- 4) obowiązują ustalenia rozdziału 5 uchwały dla istniejącego na terenie 6K udokumentowanego stanowiska archeologicznego;
- 5) zapewnić zielen izolacyjną w granicy terenów 7R i 8R oraz zielen wzdłuż rzeki.

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

**§ 32.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny upraw rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 7R o powierzchni ok. 3,18 ha, 8R o powierzchni ok. 3,58 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się na terenach wymienionych w ust. 1 funkcję rolniczą.

3. Zakaz budowy wszelkich obiektów budowlanych, w tym rolniczych, rekreacyjnych, gospodarczych, garażowych oraz wiat, za wyjątkiem infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej i urządzeń melioracji.

4. Obsługa komunikacyjna terenów rolnych od strony ulicy 1KD.

5. Zakaz budowy obiektów tymczasowych.

6. Zakaz wydobywania kopalin.

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

**§ 33.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren rolniczy, zalecane do kształtowania zieleni krajobrazowej i ciągów ekologicznych o powierzchni ok. 4,90 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 9R/ZL.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję rolniczą.

3. Zakaz budowy wszelkich obiektów budowlanych, w tym rolniczych, rekreacyjnych, gospodarczych, garażowych oraz wiat, za wyjątkiem infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej i urządzeń melioracji.

4. Obsługę komunikacyjną z ulicy 1KD, poprzez istniejące drogi wewnętrzne.

5. Zakaz budowy obiektów tymczasowych.

6. Zakaz wydobywania kopalin.

7. Zakaz odprowadzania jakichkolwiek ścieków i rozsączkowania nieoczyszczonych ścieków do gruntu.

8. Zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających naturalne ukształtowanie terenu oraz prowadzenia jakiegokolwiek działalności degradującej środowisko, lub mogącej spowodować zmianę koryta rzeki.

9. Zakaz urządzania parkingów i obozowisk, składania wszelkiego rodzaju odpadów.

10. Dopuszcza się realizację utwardzonych nawierzchni ścieżek spacerowo – wypoczynkowych, obiektów i urządzeń małej architektury wzdłuż koryta rzeki.

11. Dopuszcza się zalesienie terenu.

12. Dla istniejących na terenie 9R/ZL udokumentowanych stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia rozdziału 3. tekstu niniejszej uchwały.

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

**§ 34.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren rolniczy i zieleni nieurządzonej śródpolnej, zalecany do kształtowania zieleni krajobrazowej i ciągów ekologicznych o powierzchni ok. 37,54 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 10R/ZN.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się teren rolny i zieleni krajobrazowej.

3. Zakaz budowy obiektów budowlanych, w tym rolniczych, gospodarczych, rekreacyjnych, garażowych oraz wiat, za wyjątkiem infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej i urządzeń melioracji.

4. Obsługę komunikacyjną z ulic 1KD, 2KD, poprzez istniejące drogi gruntowe (działka nr 24406 i 24420).

5. Zakaz budowy obiektów tymczasowych.

6. Zakaz wydobywania kopalin.

7. Zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających naturalne ukształtowanie terenu oraz prowadzenia jakiejkolwiek działalności degradującej środowisko.

8. Nakaz utrzymania zieleni śródpolnej, prowadzenia prac pielęgnacyjnych istniejącego drzewostanu i uzupełniania gatunkami rodzimymi w celu kształtowania ciągów ekologicznych i zieleni krajobrazowej.

9. Nakaz utrzymania dróg gospodarczych i śródpolnych.

10. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 7.

**§ 35.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren istniejącej zabudowy zagrodowej o powierzchni ok. 0,15 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 11RM.

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

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejących budynków oraz budowa nowych uzupełniających zabudowę.

4. Zakaz lokalizacji ferm i obiektów przeznaczonych do chowu lub hodowli zwierząt powyżej 15DJP.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających istniejącą drogę gruntową o nr 24406 - 7,0 m;
- 2) obsługę komunikacyjną z ulic 1KD, 2KD i poprzez istniejących dróg gruntowych (działki nr 24406 i 24420);
- 3) powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni terenu;
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 50% powierzchni terenu;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5;
- 6) wysokość zabudowy do 10,00 m, liczona od naturalnej powierzchni gruntu do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy dachu;
- 7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45 °, dopuszcza się dachy płaskie na lukarnach, gankach, garażach;
- 8) pokrycie dachów jednolite w granicach siedliska, w kolorach czerwieni, brązów, zieleni, grafitu;
- 9) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami lub oknami połaciowymi poniżej kalenicy głównej;
- 10) obiekty w obrębie działki winny być zharmonizowane pod względem architektonicznym, w szczególności w zakresie kolorystyki i pokrycia.

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

**§ 36.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem 12E o powierzchni ok. 0,0056 ha.

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

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

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

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

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

## **Rozdział 9.** **USTALENIA KOŃCOWE**

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

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Suwałkach

**Zdzisław Przelomiec**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXV/326/2020

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 30 września 2020 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicą Piaskową, rzeką Czarną Hańczą i granicami administracyjnymi miasta Suwałk**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378) oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283, 284, 322, 471 i 1378) rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

- 1) przeznaczenia działek o nr 24412/1, 24412/2, 24412/3, 24412/4 pod zabudowę mieszkaniową lub służącą do prowadzenia działalności gospodarczej, położonych w konturze oznaczonym na rysunku planu symbolem 10R/ZL;
- 2) zapisów zawartych w § 15 ust.12, § 29 ust. 3 oraz § 34, z których wynika zakaz realizacji funkcji mieszkaniowej na działce o nr 24397, położonej w konturach oznaczonych symbolami 10R/ZL, 3U,P poprzez dopuszczenie realizacji funkcji mieszkaniowej na tych terenach;
- 3) zmiany przeznaczenia działki o nr 24772/3, położonej w konturze oznaczonym na rysunku planu symbolem 4U,P, z funkcji usługowej i usługowo - produkcyjnej na funkcję mieszkalno - hotelową z możliwością przebudowy lub rozbudowy obiektów.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXV/326/2020

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 30 września 2020 r.

**Sposób realizacji oraz zasad finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicą Piaskową, rzeką Czarną Hańczą i granicami administracyjnymi miasta Suwałk**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782 1086 i 1378), stwierdza się, że na terenie objętym planem, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, będą realizowane zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi miasta Suwałki.