

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

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego terenu u zbiegu ulic Sejneńskiej i 100-lecia Niepodległości w Suwałkach**

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 2021 r. poz. 741), w związku z uchwałą XXVII/359/2020 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 23 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu u zbiegu ulic Sejneńskiej i 100-lecia Niepodległości w Suwałkach, 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 u zbiegu ulic Sejneńskiej i 100-lecia Niepodległości w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 11,29 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;
- 5) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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

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

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

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

- 1) tereny komunikacji publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KD, 2KD;
- 2) teren zabudowy usługowej i usługowo - produkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 4U,P;

- 3) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 3U,MN;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 5ZP.

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. 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.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają znaczenie informacyjne:

- 1) wymiarowanie wyrażone w metrach;
- 2) treść mapy zasadniczej;
- 3) powierzchnie poszczególnych terenów.

3. 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) fragment głównego szlaku rowerowego transgranicznego "Pierścień rowerowy Suwalszczyzny" R65 oraz "Wschodniego Szlaku Rowerowego Green Velo";
- 4) zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% ;
- 5) zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% .

**§ 6. 1.** Plan dopuszcza:

- 1) korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób; dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektów istniejących, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej;
- 2) korzystanie z indywidualnych i publicznych wjazdów z dróg publicznych do poszczególnych działek zabudowanych, za zgodą zarządcy dróg.

2. Na wszystkich terenach, położonych w granicach planu, dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej.

**§ 7.** 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>.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu u zbiegu ulic Sejneńskiej i 100-lecia Niepodległości w Suwałkach wraz z rysunkiem;
- 2) 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;
- 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Suwałkach;
- 4) ustaleń planu – należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 5) symbolu przeznaczenia terenu – należy przez to rozumieć cyfrowe i literowe oznaczenie poszczególnych terenów;
- 6) 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;
- 7) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 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 § 16 pkt 13 i 14;
- 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, określonym w decyzji administracyjnej, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych i odrębnych;
- 13) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami i wiatami;
- 14) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć definicję terenu biologicznie czynnego zawartą w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 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) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość do kalenicy, górnej krawędzi elewacji lub attyki, wyznaczoną jako średnia arytmetyczna najniższego i najwyższego poziomu terenu przyległego do elewacji frontowej;
- 20) 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.;
- 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 należy 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, OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY, KRAJOBRAZU ORAZ ZASAD KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU**

§ 9. 1. W granicach terenu objętego planem występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu - Prawo wodne:

- 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% ;
- 2) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% .

2. Na obszarach, o którym mowa w ust. 1, zastosowanie mają przepisy szczególne.

§ 10. W granicach terenu objętego planem nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) strefy ochronne wód podziemnych;
- 4) tereny uzdrowiskowe.

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

- 1) zakaz powstawania obiektów budowlanych, które nie spełniają wymogów zawartych w niniejszych przepisach;
- 2) zakaz likwidacji istniejących zalesień i zadrzewień, z wyjątkiem sytuacji wynikających z potrzeb realizacji sieci infrastruktury technicznej, zagospodarowania terenów określonych w ustaleniach niniejszej uchwały i rysunku planu;
- 3) 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;
- 4) nakaz wprowadzania zieleni towarzyszącej przy nowo powstałych obiektach i tworzenia zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w tym parkingów.

§ 12. W celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej i usługowo-produkcyjnej, dróg, infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności;
- 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 stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska;
- 4) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 5) zakaz wydobywania kopaliny;
- 6) zakaz budowy biogazowni i spalarni biomasy pochodzenia zwierzęcego;
- 7) zrzut do wód powierzchniowych i gruntu wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych - zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 8) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;

- 9) dopuszczenie bezpośredniego zrzutu do wód powierzchniowych i do gruntu wód deszczowych pochodzących z powierzchni dachowych oraz terenów zielonych;
- 10) obowiązek odprowadzania ścieków bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej, zakaz budowy szamb i oczyszczalni ścieków;
- 11) nakaz przestrzegania emisji zanieczyszczeń powietrza wynikających z przepisów szczególnych;
- 12) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach szczególnych;
- 13) nakaz zamknięcia szkodliwego oddziaływania inwestycji w granicach działki inwestora;
- 14) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu.

### **Rozdział 3.**

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

**§ 13.** Ustala się zasady wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

- 1) obiekty budowlane należy projektować i budować:
  - a) w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z zarządzeniem Wojewody Podlaskiego Nr 7/2020 z dnia 19 stycznia 2020 r. w sprawie ustalenia wymagań obrony cywilnej,
  - b) 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**

**§ 14. 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) droga wojewódzka nr 655 - ulica 100-lecia Niepodległości, oznaczona na rysunku planu symbolem 2KD;
- 3) przebieg głównej drogi rowerowej o znaczeniu komunikacyjnym;
- 4) przebieg głównej drogi rowerowej o znaczeniu rekreacyjnym;
- 5) fragment głównego szlaku rowerowego transgranicznego "Pierścień rowerowy Suwalszczyzny" R65 oraz "Wschodniego Szlaku Rowerowego Green Velo".

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

### **Rozdział 5.**

#### **USTALENIA DOTYCZĄCE ZACHOWANIA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM OCHRONY KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KLUTURY WSPÓŁCZESNEJ**

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

2. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują:

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

3. 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**

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

- 1) projektowane inwestycje:
  - a) należy 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) obiekty istniejące położone poza ustalonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy mogą funkcjonować i być przebudowywane i nadbudowywane;
- 3) istniejące zabudowy garażowe, zlokalizowane w pasie drogowym 2KD oraz na terenie 4U,P, przeznacza się do rozbiórki;
- 4) w ramach tymczasowego zagospodarowania dopuszcza się użytkowanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, bez prawa realizacji nowych budynków;
- 5) na wszystkich terenach, położonych w granicach planu, dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 6) zasięg przestrzennej uciążliwości działalności związanej z lokalizacją inwestycji nie może wykraczać poza granice działki, na której będzie lokalizowana;
- 7) obowiązek wydzielenia miejsca na odpady komunalne w granicach działki, z dostępem do drogi;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną zagospodarować zielenią urządzoną i izolacyjną z elementami małej architektury;
- 9) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów i urządzeń o funkcjach niezwiązanych i kolidujących z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, o ile z ustaleń niniejszego planu nie wynika inaczej;
- 10) zakaz stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekanej;
- 11) dopuszcza się adaptację istniejących lokali mieszkalnych na funkcję usługową, po dostosowaniu do potrzeb osób niepełnosprawnych i zapewnieniu miejsc postojowych na terenie inwestycji;
- 12) poziom posadowienia parterów budynków, nie wyżej niż 0,9 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym, nie dotyczy rozbudowy istniejących budynków;

- 13) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszą się do nowych i rozbudowanych inwestycji, z wyłączeniem elementów wymienionych w pkt 14;
- 14) 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, wykusze, loggie, podpory i słupy, okapy, żaluzje zewnętrzne, 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;
- 15) 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 w konturu 3U,MN - 25,0 m i wielkość działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>.
  - b) minimalna szerokość frontu działek w konturu 4U,P - 35,00 m i wielkość działek budowlanych - 1500 m<sup>2</sup>.
  - c) minimalna szerokość drogi wewnętrznej obsługującej zabudowę usługową lub produkcyjną - 8,0 m,
  - d) minimalna szerokość drogi wewnętrznej obsługującej zabudowę usługową i mieszkaniową w konturze 3U,MN - 6,0 m;
- 16) wskaźniki dotyczące szerokości i powierzchni działek nie dotyczą sytuacji na uzupełnienie zagospodarowania działek sąsiednich oraz podziałów związanych z wydzielaniem działek na podstawie istniejącego zainwestowania lub zatwierdzonego projektu zagospodarowania terenu;
- 17) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż ustalone w pkt 15, w przypadku ich przeznaczenia na cele infrastruktury technicznej, wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne lub na podstawie zatwierdzonego projektu zagospodarowania terenu;
- 18) dopuszcza się podział i łączenie istniejących działek lub korygowanie ich granic zgodnie z przepisami szczególnymi lub na podstawie zatwierdzonego projektu zagospodarowania terenu;
- 19) 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;
- 20) działki wydzielone pod zabudowę winny posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej z udokumentowanym dostępem do drogi publicznej;
- 21) 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 50,0 m nad poziom terenu, każdorazowo przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP;



22) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych związanych z działalnością usługową dla potrzeb pracowników i klientów w granicach działek objętych inwestycją, w tym również miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z uwzględnieniem przepisów szczególnych i wskaźnika wymienionego w § 18 pkt 9 i 10 uchwały;

23) zakaz bilansowania miejsc postojowych z terenami dróg publicznych i terenami sąsiednimi.

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

1) plan wyznacza na cele publiczne tereny określone symbolami: 1KD, 2KD;

2) dopuszcza się wykorzystanie obiektów przystanków komunikacji autobusowej jako nośników reklamowych.

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

1) urządzenia infrastruktury technicznej należy układać w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, tam gdzie to możliwe, poza jezdnią;

2) wszelkie inwestycje w granicach pasa drogowego muszą być realizowane za zgodą i na warunkach zarządcy drogi, zgodnie z przepisami szczególnymi;

3) rozwiązania skrzyżowań ulic, określone w planie mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych;

4) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych związanych z działalnością usługową dla użytkowników i klientów w granicach działek inwestora, z uwzględnieniem przepisów szczególnych;

5) zapewnić miejsca do parkowania rowerów i wyposażyć w niezbędne do tego urządzenia;

6) dopuszcza się parkingi podziemne lub wbudowane w bryłę budynku, przy założeniu zapewnienia minimum 20% niezbędnych miejsc parkingowych na poziomie terenu;

7) dopuszcza się realizację urządzeń reklamowych oraz niezbędnych elementów infrastruktury, w tym stacji trafo;

8) dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań technicznych w zakresie komunikacji publicznej, niż określone w planie, zgodnie z przepisami szczególnymi;

9) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, należy przewidywać w granicach terenów objętych inwestycją, według poniższych wskaźników:

a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny i 1 miejsce postojowe na 1 lokal użytkowy w zabudowie mieszkalno-usługowej oraz zgodnie z przepisami § 18 pkt 9 lit. b - g niniejszej uchwały

b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej obiektu handlowego,

c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego, w tym rzemiosła,

d) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii,

e) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej lub powierzchni użytkowej obiektu handlu hurtowego, magazynowego oraz w obiektach usługowych, dotyczy również wiat,

f) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla obiektów biurowych i administracyjnych,

- g) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 4 miejsca noclegowe w obiektach zamieszkania zbiorowego,
  - h) 1 miejsce postojowe na każdym 5 pracowników na jednej zmianie, przy obiektach produkcyjnych,  
lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal użytkowy;
- 10) przy realizacji miejsc do parkowania, obsługujących tereny wymienione w punkcie 9, należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
    - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 miejsc postojowych jeżeli liczba stanowisk wynosi do 100,
    - b) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi  $\geq 101$ ;
  - 11) ilość miejsc postojowych, o których mowa w pkt 9 i 10, zaokrąglą się w górę do najbliższej liczby całkowitej;
  - 12) 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.);
  - 13) 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**

#### **§ 19.** 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) zachowuje się istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne, dopuszcza się ich skablowanie;
- 3) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na wszystkich terenach w granicach planu;
- 4) projektowane stacje transformatorowe zasilic liniami średniego napięcia w wykonaniu kablowym; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę linii napowietrznych;
- 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) nowe stacje transformatorowe winny być realizowane zgodnie z potrzebami inwestora w ramach działki inwestora z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej;
- 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; tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 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 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;
- 11) trasy istniejących i projektowanych sieci mogą ulec zmianie w wyniku ich przebudowy zgodnie z warunkami administratora sieci tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 12) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 13) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;
- 14) dopuszcza się stosowanie ogniw i paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych.

**§ 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, 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;
- 5) dopuszcza się możliwość budowy i rozbudowy sieci szkieletowej światłowodowej Sieci Szerokopasmowej Polski Wschodniej, stanowiącej inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

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

- 1) pobór wody dla potrzeb socjalno - bytowych należy realizować z istniejących miejskich sieci wodociągowych;
- 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, z indywidualnych ujęć wód.

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

- 1) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej kanalizacji miejskiej;
- 2) kanały sanitarne jak również przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 3) do budowy kanału sanitarnego należy rezerwować pas terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami.

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

- 1) wody opadowe i roztopowe z ulic i parkingów należy odprowadzać do istniejącej 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 terenów zabudowy 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 zaprojektowanej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez eksploatatora sieci;
- 4) do budowy kanałów deszczowych należy rezerwować pas terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne; dopuszcza się lokalizację kanałów deszczowych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

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

- 1) zaopatrzenie w ciepło terenów U,P, i U,MN przewiduje się z miejskiej sieci ciepłowniczej lub gazowej;
- 2) dopuszcza się stosowanie źródeł ciepła nie emitujących zanieczyszczeń (energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła);
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz.;
- 4) dopuszcza się utrzymanie istniejącego sposobu ogrzewania w obiektach istniejących, w przypadku ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, zaopatrzenie nowych obiektów zgodnie z ustaleniami § 24 pkt 1 -3 niniejszej uchwały.

**§ 25.** 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.

**§ 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;
- 3) dopuszcza się zbiorcze pojemniki umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów obsługujące zespół działek budowlanych.

**§ 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 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 nie wymienionych 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**

**§ 28. 1.** Ustala się linie rozgraniczające ulicy Sejneńskiej, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „Z” – zbiorcza, o szerokościach w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 26,46 ÷ 75,55 m, o powierzchni ok. 1,92 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 nie mniejszej niż 10,0 m.
- 2) skrzyżowanie z ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KD skanalizowane z wyspą centralną.

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

**§ 29. 1.** Ustala się linie rozgraniczające ulicy 100-lecia Niepodległości, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „Z” – zbiorcza, o szerokościach w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 48,07 ÷ 54,00 m, o powierzchni ok. 1,38 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KD**.

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

- 1) dwie jezdnie z pasem rozdziału;
- 2) ścieżki rowerowe oddzielone od jezdni pasem zieleni;
- 3) drogi rowerowe;
- 4) chodniki;
- 5) zatoki i wiaty autobusowe;
- 6) zieleni urządzoną i izolacyjną;
- 7) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 8) uzbrojenie techniczne;
- 9) urządzenia pomocnicze.

3. Dopuszcza się realizację zjazdów na warunkach zarządcy drogi, zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. Dla ulicy 2KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę nie mniejszej niż 20,0 m;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 1KD jako skanalizowane z wyspą centralną.

5. 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 i mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem **3U,MN** o powierzchni ok. 0,75 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję usługową.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą.

4. Dopuszcza się:

- 1) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę istniejących obiektów zgodnie z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu i przepisami szczegółowymi;
- 2) rozbudowę i adaptację budynków mieszkalnych na cele związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 3) prowadzenie działalności gospodarczej;
- 4) uzupełnienie terenów nowymi budynkami i urządzeniami, zgodnie z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu i przepisami szczegółowymi;
- 5) usługi wbudowane w obiekty mieszkalne;
- 6) usługi jako obiekty wolno stojące o powierzchni sprzedażowej do 1000 m<sup>2</sup> ;
- 7) obiekty uzupełniające;
- 8) budowę obiektów i urządzeń małej architektury;
- 9) budowę miejsc postojowych, placów utwardzonych;
- 10) zieleni urządzoną i izolacyjną;

11) urządzenia służące utrzymaniu porządku;

12) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wszystkie budynki w obrębie działki inwestora powinny być zharmonizowane pod względem architektonicznym, w szczególności w zakresie zachowania rodzaju pokrycia, geometrii dachu i kolorystyki;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę 1KD nie mniejszej niż 10,0 m;

3) obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej 1KD;

4) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych do 0,90 m od średniego poziomu terenu przy elewacji frontowej, dla funkcji usługowych na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych, nie wyżej niż 60 cm od średniego poziomu terenu przy elewacji frontowej;

5) maksymalną wysokość zabudowy mieszkalnej ustala się na dwie kondygnacje, łącznie z użytkowym poddaszem i nie wyżej niż 9,0 m;

6) maksymalną wysokość zabudowy mieszkalno-usługowej ustala się do 12,0 m;

7) maksymalną wysokość zabudowy usługowej ustala się do 12,0 m;

8) maksymalną wysokość zabudowy uzupełniającej oraz wiat do 6,0 m, z wyjątkiem infrastruktury technicznej;

9) powierzchnia terenów utwardzonych do 35%;

10) powierzchnia zabudowy do 30%;

11) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 30%;

12) nie ustala się geometrii dachu;

13) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

14) dopuszcza się lokalizowanie altan ogrodowych o wysokości do 4,5 m;

15) zakaz zmiany funkcji budynków uzupełniających na cele mieszkaniowe;

16) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych konstrukcji i materiałów;

17) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,7.

6. Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 18 pkt 9 - 10 niniejszej uchwały.

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

**§ 31. 1.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej i usługowo - produkcyjnej, o powierzchni ok. 3,80 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **4U,P**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 4U,P ustala się funkcję usługową, w tym handlową 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) modernizacja, przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, wymiana istniejących obiektów i zamiana ich funkcji zgodnie z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu i przepisami szczegółowymi;

3) uzupełnienie terenów nowymi budynkami i urządzeniami;

- 4) zmiana funkcji na cele usługowe, produkcyjne, rzemieślnicze oraz handlowe o powierzchni sprzedażowej do 2000 m<sup>2</sup> w każdym budynku;
- 5) lokalizowanie innych obiektów i urządzeń niż wymienione w ust 4 związanych z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu lub stanowiących jego uzupełnienie.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się realizację:

- 1) zakładów produkcyjnych, rzemieślniczych, składów hurtowych, baz transportowych, przedsiębiorstw budowlanych i innych związanych z funkcją podstawową;
- 2) obiektów o funkcji usługowej, w tym handlowej do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej w każdym budynku;
- 3) obiektów sportowych i rekreacyjnych;
- 4) obiektów warsztatowych, salonów samochodowych;
- 5) obiektów wystawienniczych i magazynowych;
- 6) obiektów uzupełniających o wysokości do 6,0 m, z wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 7) obiektów i urządzeń małej architektury o wysokości nieprzekraczającej 6,0 m;
- 8) miejsc postojowych i urządzeń komunikacji wewnętrznej;
- 9) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;
- 10) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz parkingów;
- 11) urządzeń służących utrzymaniu porządku, w tym miejsc na pojemniki służące selektywnej zbiórce odpadów;
- 12) urządzeń pomocniczych, reklam.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających:
  - a) ulicę 2KD nie mniejszej niż 20,0 m,
  - b) ulicę 1KD nie mniejszej niż 10,0 m;
- 2) zapewnić obsługę komunikacyjną od ulicy 1KD, dopuszcza się funkcjonowanie istniejących zjazdów, w przypadkach szczególnie uzasadnionych wykonanie nowych, dopuszcza się obsługę komunikacyjną z ulicy 2KD za zgodą zarządcy drogi, z uwzględnieniem przepisów szczególnych;
- 3) istniejącą zabudowę garażową, przeznacza się do rozbiórki;
- 4) dopuszcza się podział i łączenie istniejących działek lub korygowanie ich granic w zależności od zapotrzebowania terenu o określonej powierzchni, zgodnie z przepisami § 16 niniejszej uchwały i przepisami szczególnymi;
- 5) dopuszcza się realizację garaży i parkingów wbudowanych w podziemia, obsługujących użytkowników obiektów;
- 6) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 7) dopuszcza się realizację stacji ładowania samochodów elektrycznych;
- 8) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej;
- 9) zakaz realizację stacji paliw płynnych i gazowych;
- 10) ustala się powierzchnię zabudowy do 40%;
- 11) ustala się powierzchnię terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place, itp.) do 45%;
- 12) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego min. 15%;



- 13) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2;
- 14) gabaryty projektowanych obiektów i urządzeń budowlanych powinny wynikać z technologii produkcji lub wykonywanych usług, przy czym wysokość obiektów należy ograniczyć do 12,0 m;
- 15) wysokość wolno stojącego nośnika reklamowego łącznie z planszą reklamową ustala się do 16,0 m;
- 16) nie ustala się geometrii dachu;
- 17) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych konstrukcji i materiałów;
- 18) w zabudowie istniejącej, na dzień wejścia w życie niniejszej uchwały, w przypadku gdy istniejąca powierzchnia zabudowy i powierzchnia terenów utwardzonych przekraczają wskaźniki określone w punktach 10 i 11, powierzchnie te należy rozpatrywać łącznie, tj. powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona nie mogą przekroczyć 85%.

6. Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, w tym również miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z § 18 pkt 9 - 10 uchwały.

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

**§ 32. 1.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren niepublicznej zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **5ZP** o powierzchni ok. 3,44 ha.

2. Na terenie 3ZP przewiduje się:

- 1) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania, zapewniającego naturalną vegetację i utrzymanie istniejących ekosystemów;
- 2) zieleni towarzyszącej funkcji terenów 4U,P i 3U,MN;
- 3) ogólnodostępną zieleń miejską o funkcji rekreacyjnej i ekologicznej, stanowiącą część ciągu ekologicznego wzdłuż rzeki Czarnej Hańczy.

3. Dopuszcza się możliwość budowy:

- 1) obiektów i urządzeń małej architektury (np. ławki, siedziska, stałe zadaszenia nad siedziskami i stojakami dla rowerów, deszczochronów);
- 2) obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjno – wypoczynkowych (np.: boiska sportowe, boiska trawiaste, korty tenisowe, siłownie zewnętrzne);
- 3) obiektów obsługujących sport i rekreację oraz obiektów gastronomicznych - parterowych o powierzchni zabudowy do 100,0 m<sup>2</sup> i wysokości do 6,0 m (np. szatnie, przebieralnie, sanitariaty, natryski, wypożyczalnie sprzętu sportowego);
- 4) obiektów tymczasowych towarzyszących imprezom masowym lub obiektów wystawienniczych;
- 5) kładek dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 6) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 7) oświetlenia terenu, urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń pomocniczych.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 4U,P, poprzez istniejące drogi wewnętrzne, dopuszcza się funkcjonowanie istniejących zjazdów indywidualnych;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna minimum 80% powierzchni terenu;
- 3) zakaz realizacji stałych i tymczasowych obiektów kubaturowych, z wyjątkiem określonych w § 32 ust. 3;

- 4) zakaz likwidacji istniejących zadrzewień, z wyjątkiem sytuacji wynikających z potrzeb realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, zagospodarowania terenów określonych w ustaleniach niniejszej uchwały i rysunku planu;
- 5) zakaz wydobywania kopalin;
- 6) zakaz odprowadzania jakichkolwiek ścieków i rozsączkowania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i rzeki;
- 7) zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających naturalne ukształtowanie terenu oraz prowadzenia działalności degradującej środowisko, lub mogącej spowodować zmianę koryta rzeki;
- 8) zakaz stosowania chemicznych środków ochrony roślin i nawozów mineralnych;
- 9) zakaz urządzania parkingów i obozowisk, składowania wszelkiego rodzaju odpadów.

5. Dopuszcza się utrzymanie istniejących obiektów i ich przebudowę oraz rozbudowę do 10% ich obecnej powierzchni zabudowy .

6. Dopuszcza się w uzgodnieniu z zarządcą rzeki, korektę linii brzegowej rzeki, budowę ścieżek spacerowo – wypoczynkowych oraz kładek przez rzekę.

7. Tereny o niskim poziomie wód gruntowych, grunty torfowe; obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wysokie, wskazane na rysunku planu, objęte są zakazem lokalizacji obiektów budowlanych.

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

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

**§ 33.** 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).

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

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

