

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału ograniczonego ulicami: Sejneńską, 100-lecia Niepodległości, Sianożęć i terenem kolejowym w Suwałkach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) 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, 784 i 922), w związku z uchwałą XXVII/360/2020 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 23 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału ograniczonego ulicami: Sejneńską, 100-lecia Niepodległości, Sianożęć i terenem kolejowym 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 kwartału ograniczonego ulicami: Sejneńską, 100-lecia Niepodległości, Sianożęć i terenem kolejowym w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 31,60 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 regulacji prawnych w ustaleniach planu jest:

- 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 dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KD, 2KD, 3KD, 4KD;
- 2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 5KDW, 6KDW;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 7U;

- 4) teren zabudowy usługowej i usługowo - produkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 8U,P;
- 5) teren zieleni urządzonej i usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 9ZP,U;
- 6) teren zabudowy usługowej i zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 10U,ZP;
- 7) tereny zieleni nieurządzonej o funkcji krajobrazowej lub izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 11ZN, 20ZN;
- 8) teren wód powierzchniowych - rzeka Czarna Hańcza, oznaczony na rysunku planu symbolem 12W;
- 9) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami 13ZP, 14ZP;
- 10) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN;
- 11) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami: 21aE, 21bE, 21cE, 21dE, 21eE.

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. Ustalone w planie wysokości dotyczą nowej zabudowy, z wyjątkiem realizacji zabudowy w granicy działek, gdzie należy stosować zasadę przyległości, zgodnie z przepisami szczególnymi.

6. Ustalone w planie wysokości nie dotyczą infrastruktury technicznej, słupów, masztów itp. oraz instalacji i urządzeń przemysłowych lub technicznych.

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

- 1) granice terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) linie podziału na jednostki zabudowy deweloperskiej;
- 6) granica strefy ochronnej od czynnej linii kolejowej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne użyte w legendzie i na rysunku planu mają charakter informacyjny.

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 udokumentowanego stanowiska archeologicznego;
- 5) granica strefy ochronnej od czynnej linii kolejowej;
- 6) zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% ;
- 7) 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 m².

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału ograniczonego ulicami: Sejneńską, 100-lecia Niepodległości, Sianożęć i terenem kolejowym w Suwałkach;
- 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 § 17 pkt 15 i 16;
- 10) postulowane linie podziału wewnętrznego terenu – proponowane granice nowych działek budowlanych, niebędące obowiązującymi ustaleniami planu;

- 11) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 12) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, opisane w ustaleniach szczegółowych;
- 13) 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;
- 14) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami i wiatami;
- 15) 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;
- 16) 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;
- 17) obiekcie uzupełniającym – należy przez to rozumieć budynki i budowle, obiekty liniowe, małej architektury oraz urządzenia budowlane, 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;
- 18) obiektach małej architektury - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, o których mowa w przepisach budowlanych;
- 19) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na danym terenie przez powierzchnię tego terenu;
- 20) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość do kalenicy, górnej krawędzi elewacji lub attyki od poziomu terenu, wyznaczoną jako średnia arytmetyczna najniższego i najwyższego poziomu terenu przyległego do elewacji frontowej;
- 21) 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.;
- 22) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi, które nie kolidują z funkcjonowaniem obiektu o przeznaczeniu podstawowym;
- 23) 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;
- 24) 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;
- 25) 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;

- 26) 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;
- 27) 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;
- 28) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, komponowaną w powiązaniu z obiektem lub o walorach krajobrazowych, rekreacyjnych;
- 29) 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;
- 30) zorganizowanej działalności inwestycyjnej - należy przez to rozumieć, że na wskazanym terenie może odbywać się tylko kompleksowa realizacja zamierzenia inwestycyjnego przez jednego lub zespół inwestorów;
- 31) zabudowie zorganizowanej lub deweloperskiej – należy przez to rozumieć zabudowę realizowaną na zasadach deweloperskich, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 32) froncie działki - należy przez to rozumieć granicę działki przyległą do drogi publicznej lub wewnętrznej uwidocznionej na rysunku planu lub wydzielanych dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 8,0 m, z których odbywa się wjazd na działki.

2. Ustalone w planie parametry i wskaźniki powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej 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.

§ 9.1. Ustala się strefę ochronną od czynnej linii kolejowej, której granice naniesiono na rysunku planu w odległości 20 m od granicy obszaru kolejowego zamkniętego, położonego na strony zachodniej terenu objętego planem.

2. Wszystkie zamierzenia inwestycyjne w sąsiedztwie terenów kolejowych winny spełniać wszystkie wymagania Ustawy o transporcie kolejowym z 28 marca 2003 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 1043, 1378, 1778), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1247) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2020 r. poz. 2351, 1608), w szczególności:

- 1) usytuowanie drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej musi spełniać odległości określone w ww. przepisach odrębnych;
- 2) roboty ziemne należy wykonywać w odległości nie mniejszej niż 4,0 m od granicy obszaru kolejowego;

3. Zabrania się odprowadzania wód opadowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających.

4. Zabrania się wprowadzenia nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych na tereny kolejowe.

5. Wyklucza się sytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych w odległości zakłócającej ich eksploatację, działanie urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także powodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

6. W przypadku zaistnienia konieczności lokalizacji obiektów i budowli lub wykonywania robót ziemnych przy terenach kolejowych należy dokonać uzgodnień na zasadach określonych w przepisach szczególnych.

7. Teren objęty granicami opracowania planu znajduje się w bezpośrednim obszarze realizowanego projektu pn. "Prace na linii E75 na odcinku Białystok - Suwałki - Trakiszki (granica państwa), etap II odcinek Ełk - Trakiszki (granica państwa)". Określenie terenu niezbędnego do realizacji tego projektu zostanie zatwierdzone dopiero po wykonaniu koncepcji programowo - przestrzennej. Na dalszym etapie opracowania dokumentacji projektowej związanej z uszczegółowieniem rozwiązań projektowych może zajść potrzeba wyjścia z pracami poza aktualne granice obszaru kolejowego.

Rozdział 2.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY, KRAJOBRAZU ORAZ ZASAD KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

§ 10. 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.

§ 11. W granicach terenu objętego planem nie występują:

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

§ 12. 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.

§ 13. 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 kopalin;
 - 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 podłączenia do miejskich sieci wodociągowych na cele bytowe projektowanych budynków mieszkalnych; dopuszcza się indywidualne ujęcie wody do celów produkcyjnych i technologicznych;
 - 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;
 - 15) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 15MN, 16MN, 17MN, 18MN i 19MN oraz tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 13ZP i 14ZP, teren zieleni urządzonej i usług, oznaczony symbolem 9ZP,U, teren zabudowy usługowej i zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 10U,ZP i teren zieleni izolacyjnej, oznaczony symbolem 20ZN (w części poza wyznaczoną na rysunku planu strefą ochronną od terenów kolejowych), należą odpowiednio do określonych w art. 113 ust. 2 pkt. 1 lit. a i pkt. lit. e, ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2020 r. poz. 1219 z późniejszymi zmianami) terenów, dla których dopuszczalne poziomy hałasu należy przyjmować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2014 r. poz. 112).

Rozdział 3.

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB OBRONY CYWILNEJ I OCHRONY PRZECIWOŻAROWEJ

§ 14. 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) należy zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków i budowli;

- 3) należy 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

§ 15. 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 położone są następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101480B - ulica Sianożęć, oznaczona na rysunku planu symbolem 3KD;
- 2) droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101335B - ulica Młynarska, oznaczona na rysunku planu symbolem 4KD.

Rozdział 5.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZACHOWANIA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM OCHRONY KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 16. 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) występuje stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków:
 - a) obszar 17-84 stanowisko archeologiczne (29/33) - ślad osadnictwa, epoka żelaza.

3. Wszelkie prace ziemne na wyżej wymieniony stanowiska, 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

§ 17. 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, nadbudowywane i rozbudowywane zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym planie;
 - 3) w ramach tymczasowego zagospodarowania dopuszcza się użytkowanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, bez prawa realizacji nowych budynków;
 - 4) na wszystkich terenach, położonych w granicach planu, dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej;
 - 5) zasięg przestrzennej uciążliwości działalności związanej z lokalizacją inwestycji nie może wykraczać poza granice działki, na której będzie lokalizowana;
 - 6) obowiązek wydzielenia miejsca na odpady komunalne w granicach działki, z dostępem do drogi;
 - 7) powierzchnię biologicznie czynną zagospodarować zielenią urządzoną i izolacyjną z elementami małej architektury;
 - 8) 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;
 - 9) zakaz stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekaniej;
 - 10) zakaz lokalizowania biogazowni i spalarni biomasy pochodzenia zwierzęcego;
 - 11) zakaz realizacji elektrowni wiatrowych;
 - 12) dopuszcza się budowę ogniw i paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych;
 - 13) nową zabudowę należy kształtować z uwzględnieniem konfiguracji terenu, otoczenia i krajobrazu;
 - 14) poziom posadowienia parterów budynków, nie wyżej niż 0,9 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym, nie dotyczy rozbudowy istniejących budynków;
 - 15) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszą się do nowych i rozbudowanych inwestycji, z wyłączeniem elementów wymienionych w pkt 16;
 - 16) 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 m²,
 - f) obiektów małej architektury,
 - g) elementów zewnętrznych budynków takich jak: rampy, podjazdy, schody wyrównawcze, pochylne, 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;
- 17) przy podziale terenu, należy zachować szerokości i wielkości działek budowlanych, o ile inaczej nie wynika z rysunku planu, zgodnie z następującymi zasadami:
- a) należy zachować odległości nowo projektowanych budynków od granic działek,
 - b) należy zachować odległości od ulic, zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - c) minimalna szerokość frontu działek przylegających do dróg oznaczonych symbolami 5KDW i 6KDW (za wyjątkiem działek narożnych) w konturach: 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN - 25,0 m i wielkość działek budowlanych - 1000 m²,
 - d) minimalna szerokość frontu działek w granicach konturu 8U,P, przylegających do dróg publicznych lub wydzielanych dróg wewnętrznych, z których odbywa się wjazd na działki - 35,0 m i wielkość działek budowlanych - 2000 m²,
 - e) minimalna szerokość drogi wewnętrznej obsługującej zabudowę usługową lub produkcyjną - 8,0 m,
 - f) granice nowo powstających działek należy wyznaczyć prostopadle lub równolegle do frontu lub boku działki;
- 18) ustala się, iż działki o numerach 33760 i 33761/4 są przeznaczone pod zabudowę developerską, dla terenu tego obowiązują następujące zasady podziału:
- a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu symbolami: 14ZP, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN i 20ZN oraz 5KDW i 6KDW, są liniami podziałowymi,
 - b) dopuszcza się podział terenu na cztery niezależnie funkcjonujące jednostki oznaczone symbolami: A, B, C, D, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami podziału zabudowy deweloperskiej,
 - c) nie dopuszcza się wydzielania działek budowlanych bez wydzielenia dróg wewnętrznych 5KDW i 6KDW i poszerzenia drogi 4KD oraz bez wydzielenia terenu 14ZP,
 - d) dopuszcza się rezygnację z podziału pomiędzy terenami 19MN i 20ZN, w przypadku, gdy teren 20ZN zostanie włączony w zagospodarowanie terenu 19MN, z wykorzystaniem na cele zieleni przydomowej,
 - e) dopuszcza się podział terenu 20ZN celem uzupełnienia wydzielonych działek budowlanych w granicach terenu 19MN,
 - f) po wydzieleniu jednostek 15MN, 16MN, 17MN i 18MN, dopuszcza się ich podział na poszczególne działki budowlane, zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu oraz w tekście planu,
 - g) dopuszcza się podział terenu 14ZP na uzupełnienie zagospodarowania terenu 13ZP, lub na podstawie projektu zagospodarowania terenu, celem wydzielenia poszczególnych obiektów oraz na uzupełnienie zagospodarowania działek położonych w granicach terenów: 15MN, 17MN i 19MN, zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu;
- 19) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż ustalone w pkt 17, w przypadku ich przeznaczenia na cele infrastruktury technicznej, wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne lub na podstawie projektu zagospodarowania terenu;
- 20) dopuszcza się podział i łączenie istniejących działek lub korygowanie ich granic zgodnie z przepisami szczególnymi lub na podstawie projektu zagospodarowania terenu;

- 21) 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;
- 22) działki wydzielone pod zabudowę powinny posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 23) 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;
- 24) 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 § 19 pkt 10 - 11 uchwały;
- 25) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych na potrzeby usług, zgodnie z § 19 pkt 10 - 11 uchwały, zlokalizowanych na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ulicy 4KD;
- 26) wskaźniki dotyczące szerokości i powierzchni działek nie dotyczą sytuacji na uzupełnienie zagospodarowania działek sąsiednich oraz podziałów związanych z wydzieleniem działek na podstawie istniejącego zainwestowania lub zatwierdzonego projektu zagospodarowaniu terenu.

§ 18. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania terenów publicznych:

- 1) plan wyznacza na cele publiczne tereny określone symbolami: 1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 11ZN, 13ZP, dopuszcza się przeznaczenie terenów 5KDW i 6KDW na cele publiczne i włączenie w zagospodarowanie terenów 14ZP, 13ZP;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie terenu 14ZP na cele publiczne w przypadku wspólnego zagospodarowania z terenem 13ZP;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie obiektów przystanków komunikacji autobusowej jako nośników reklamowych.

§ 19. 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, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 5) zapewnić miejsca do parkowania rowerów i wyposażyć w niezbędne do tego urządzenia;
- 6) dopuszcza się parkingi podziemne lub wbudowane w bryłę budynku;
- 7) nakazuje się zapewnienie minimum 20% niezbędnych miejsc parkingowych na poziomie terenu do obsługi usług;
- 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, 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 § 19 pkt 10 lit. b - h niniejszej uchwały,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni sprzedażowej obiektu handlowego,
 - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego, w tym rzemiosła, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal użytkowy,
 - d) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii,
 - e) 1 miejsce postojowe na 1 stanowisko dla obiektów myjni, warsztatów samochodowych, stacji paliw i innych związanych z funkcji obsługą komunikacyjnej,
 - f) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni wystawienniczej lub powierzchni użytkowej obiektu handlu hurtowego, magazynowego oraz w obiektach usługowych, dotyczy również wiat,
 - g) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej dla obiektów biurowych i administracyjnych,
 - h) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 4 miejsca noclegowe w obiektach zamieszkania zbiorowego,
 - i) 1 miejsce postojowe na każdym 5 pracowników na pierwszej zmianie, przy obiektach produkcyjnych;
- 11) przy realizacji miejsc do parkowania, obsługujących tereny wymienione w punkcie 10, 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 ≥ 101 ;
- 12) ilość miejsc postojowych, o których mowa w pkt 10 - 11, zaokrągla się w górę do najbliższej liczby całkowitej;
- 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 2021 r. poz. 1376);
- 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

§ 20. 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 zasilć 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 ogniów i paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych.

§ 21. Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne;
- 2) sieci telefoniczne realizować w oparciu o linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne, 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.

§ 22. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych należy realizować z 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.

§ 23. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej kanalizacji miejskiej, a w miejscach gdzie brak jest kanalizacji miejskiej – po jej zaprojektowaniu i wybudowaniu;
- 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację i użytkowanie szczelnych zbiorników na nieczystości; po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej nakłada się obowiązek przyłączenia do kanalizacji;
- 3) kanały sanitarne jak również przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 4) do budowy kanału sanitarnego należy rezerwować pas terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami.

§ 24. 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.

§ 25. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło 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 (np.: energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła) lub źródła ciepła opalane drewnem lub innymi paliwami odnawialnymi, olejem;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz.

§ 26. 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) w przypadku braku miejsca w pasie drogowym dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na działkach prywatnych;
- 4) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
- 5) należy zapewnić dla każdej z działek budowlanych możliwość przyłączenia działki lub bezpośrednio budynku do sieci gazowej;
- 6) dopuszcza się prowadzenie sieci gazowej w kanałach zbiorowych technologicznych.

§ 27. 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.

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

- 1) realizacji sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;
- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci;
- 4) sieci infrastruktury technicznej, o ile nie wynika to z warunków technicznych, powinny być projektowane 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, przełożeniem 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

§ 29. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Sejneńskiej, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „Z” – zbiorcza, o szerokościach w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania od ok. 7,30 ÷ 44,40 m, o powierzchni ok. 1,40 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KD**.

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

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;

- 3) zieleńce obustronne oddzielające jezdnie od chodników i dróg rowerowych;
- 4) drogi rowerowe lub ciągi pieszo - rowerowe;
- 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 w odległości od linii rozgraniczających ulicę nie mniejszej niż 8,0 m lub 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 3KD jako zwykłe.

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 ulicy 100-lecia Niepodległości, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „Z” – zbiorcza, o szerokościach w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania od ok. 46,60 ÷ 100,30 m, o powierzchni ok. 2,36 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KD**.

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

- 1) dwie jezdnie z pasem rozdziału;
- 2) drogi rowerowe;
- 3) chodniki;
- 4) zatoki i wiaty autobusowe;
- 5) zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) drogę dojazdową z miejscami parkingowymi, zakończoną placem manewrowym;
- 8) uzbrojenie techniczne;
- 9) urządzenia pomocnicze.

3. Na okres perspektywiczny dopuszcza się funkcjonowanie jednej jezdni i utrzymanie obecnego zainwestowania.

4. Ustala się zakaz realizacji zatok parkingowych, za wyjątkiem lokalizowanych przy drodze, o której mowa w pkt 7.

5. Dopuszcza się funkcjonowanie istniejących zjazdów.

6. Dopuszcza się umieszczanie reklam, za wyjątkiem pasów rozdziału jezdni, lokalizacja reklam nie może przesłaniać znaków drogowych i pogarszać widoczności.

7. Dla ulicy 2KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę nie mniejszej niż 15,0 m;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 4KD jako skanalizowane lub zwykłe;

3) zjazdy na tereny przyległe, zgodnie z ustawą o drogach publicznych, przepisami wykonawczymi oraz warunkami wydanymi przez zarządcę drogi.

8. 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 ulicy Młynarskiej, wyznaczające część pasa istniejącej drogi publicznej klasy „L” – lokalna, w ciągu drogi gminnej nr 101335B, o szerokościach w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania od ok. 2,80 ÷ 20,00 m, o powierzchni ok. 0,22 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KD**.

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

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) drogi rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe;
- 4) zjazdy do przyległych terenów;
- 5) plac manewrowy do zwracania;
- 6) uzbrojenie techniczne;
- 7) zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 8) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku.

3. Dla ulicy 3KD ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu w odległości od linii rozgraniczających ulicę nie mniejszej niż 5,0 m lub 20,0 m od terenu kolejowego;
- 2) skrzyżowania z ulicami 1KD jako zwykłe;
- 3) 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 ulicy Sianożęć, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” – lokalna, w ciągu drogi gminnej nr 101480B, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania od ok. 12,60 ÷ 16,00 m, o powierzchni ok. 0,73 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KD**.

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

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) drogi rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe;
- 4) zjazdy do przyległych terenów;
- 5) uzbrojenie techniczne;
- 6) zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 7) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 8) zatoki parkingowe.

3. Dla ulicy 4KD ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczającej ulicę min. 10,0 m;
- 2) skrzyżowania z ulicami 5KDW, 6KDW jako zwykłe;
- 3) skrzyżowania z ulicą 2KD jako skanalizowane lub zwykłe.

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

§ 33. 1. Ustala się linie rozgraniczające projektowanych ulic, wyznaczające pas dróg niepublicznych wewnętrznych „D” - dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających od 12,0 do 16,0 m, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5KDW** o powierzchni ok. 0,96 ha, **6KDW** o powierzchni ok. 0,96 ha.

2. W granicach pasa drogowego ulic: 5KDW, 6KDW należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości min. 5,0 m;
- 2) chodniki;
- 3) zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne;
- 6) zjazdy do przyległych terenów;
- 7) urządzenia pomocnicze.

3. Dla ulicy 5KDW i 6KDW ustala się następujące parametry:

- 1) linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczającej ulicę min. 7,0 m;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 4KD jako zwykłe;
- 3) dopuszcza się realizację miejsc postojowych przy spełnieniu przepisów szczególnych i zachowaniu obustronnych chodników o szerokości min. 2,0 m.

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

§ 34. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren stacji paliw, o powierzchni ok. 0,65 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **7U**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 7U przewiduje się:

- 1) utrzymanie funkcji i dotychczasowego sposobu użytkowania terenu;
- 2) adaptację istniejących obiektów i urządzeń technicznych stacji z możliwością ich modernizacji, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
- 3) plac i parking utwardzony;
- 4) zieleń towarzyszącą i izolacyjną;
- 5) obiekty uzupełniające;
- 6) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 7) urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 8) urządzeń pomocniczych, reklam.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwe jest;

- 1) uzupełnienie terenu nowymi budynkami i urządzeniami związanymi z funkcją podstawową, w tym handlową o powierzchni sprzedażowej do 400 m²;
- 2) wprowadzenie funkcji niekolidujących z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, np. salon sprzedaży samochodów, akcesoriów i części zamiennych, myjni samochodowej, auto serwis;
- 3) realizacja obiektów i urządzeń małej architektury o wysokości nieprzekraczającej 6,0 m.

4. Dopuszcza się lokalizację innych obiektów i urządzeń niż wymienione w ust. 2, wspomagających lub towarzyszących stacji paliw np. obiektów gastronomicznych, zamieszkania zbiorowego, obiektów socjalnych i toalet.

5. Na terenie 7U, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę nie mniejszej niż 15,0 m;
- 2) dojazd i dojście od strony ulicy Sejneńskiej, oznaczonej symbolem 1KD i 100-lecia Niepodległości, oznaczonej symbolem 2KD;
- 3) wysokość do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji do 12,0 m;
- 4) wysokość wolno stojącego nośnika reklamowego łącznie z planszą reklamową ustala się do 16 m;
- 5) nie ustala się geometrii dachu;
- 6) powierzchnia zabudowy do 30%;
- 7) powierzchnia terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place) do 55%;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 15%;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,9;
- 10) obowiązuje jednolity kolor pokrycia dachu na wszystkich obiektach;
- 11) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych rozwiązań konstrukcyjnych i materiałów wykończeniowych.

6. Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów granicach nieruchomości, zgodnie z § 19 pkt 10 - 11 niniejszej uchwały.

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

§ 35. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej i usługowo - produkcyjnej, o powierzchni ok. 6,17 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **8U,P**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 8U,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 m² w jednym budynku;
- 5) lokalizowanie innych obiektów i urządzeń niż wymienione w ust 4 związanych z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu lub stanowiących jego uzupełnienie;
- 6) budowa urządzeń i nośników reklamowych;
- 7) budowa urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz parkingów.

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

- 1) zakładów produkcyjnych, rzemieślniczych, warsztatów obsługi technicznej pojazdów, składów hurtowych, przedsiębiorstw budowlanych i innych związanych z funkcją podstawową;

- 2) obiektów o funkcji usługowej, w tym handlowej do 2000 m² powierzchni sprzedażowej;
- 3) obiektów warsztatowych, salonów samochodowych;
- 4) obiektów wystawienniczych i magazynowych, w tym hal namiotowych;
- 5) obiektów uzupełniających, w tym gospodarczych i garażowych, o wysokości do 6,0 m;
- 6) obiektów i urządzeń małej architektury o wysokości do 6,0 m;
- 7) portierni o powierzchni zabudowy do 35 m² i wysokości do 4,0 m;
- 8) miejsc postojowych i urządzeń komunikacji wewnętrznej;
- 9) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;
- 10) urządzeń służących utrzymaniu porządku, w tym miejsc na pojemniki służące selektywnej zbiórce odpadów;
- 11) reklam;
- 12) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających:
 - a) 1KD nie mniejszej niż 8,0 m lub 20,0 m,
 - b) pasa drogowego ulicy 100-lecia Niepodległości nie mniejszej niż 15,0 m,
 - c) nie mniejszej niż 20,0 m od terenu kolejowego,
 - d) 3KD nie mniejszej niż 5,0 m, z zachowaniem odległości, o której mowa w pkt 1 litera c;
- 2) zapewnić obsługę komunikacyjną od ulic 1KD, 2KD, 3KD; dopuszcza się funkcjonowanie istniejących zjazdów;
- 3) dopuszcza się podział i łączenie istniejących działek lub korygowanie ich granic w zależności od zapotrzebowania terenu o określonej powierzchni, zgodnie z przepisami § 17 niniejszej uchwały i przepisami szczególnymi;
- 4) dopuszcza się realizację garaży i parkingów wbudowanych w budynek, obsługujących użytkowników obiektów;
- 5) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 6) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej, oświatowej i zdrowotnej;
- 7) zakaz realizacji stacji paliw płynnych i gazowych;
- 8) ustala się powierzchnię zabudowy do 40%;
- 9) ustala się powierzchnię terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place, itp.) do 45%;
- 10) ustala się powierzchnię biologicznie czynną min. 15%;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 1,1;
- 12) gabaryty projektowanych obiektów i urządzeń budowlanych powinny wynikać z technologii produkcji lub wykonywanych usług, przy czym wysokość obiektów należy ograniczyć do 12,0 m;
- 13) wysokość wolno stojącego nośnika reklamowego łącznie z planszą reklamową ustala się do 16,0 m;
- 14) nie ustala się geometrii dachu;
- 15) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych konstrukcji i materiałów;

16) w zabudowie istniejącej, na dzień wejścia w życie niniejszej uchwały, w przypadku gdy istniejąca powierzchnia zabudowy i powierzchnia terenów utwardzonych przekracza wskaźniki określone w punktach 8 i 9, powierzchnie te należy rozpatrywać łącznie, tj. powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona nie mogą przekroczyć 85%;

17) dopuszcza się obiekty tymczasowe związane z podstawową funkcją terenu.

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 § 19 pkt 10 - 11 uchwały. Nie dopuszcza się bilansowania miejsc parkingowych z terenami publicznymi.

7. Wykonanie i przebudowa zjazdów na warunkach zarządcy drogi, zgodnie z przepisami szczególnymi z ulicy 3KD.

8. Nie dopuszcza się nowych zjazdów z ulicy 1KD.

9. W strefie ochronnej od terenów kolejowych zamkniętych obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały.

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

§ 36. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zieleni urządzonej i usług nieuciążliwych, oznaczony na rysunku planu symbolem **9ZP,U** o powierzchni ok. 1,26 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 9ZP,U ustala się funkcję terenów zieleni urządzonej i usługowej z zakresu obsługi turystycznej.

3. Zabudowę realizować wyłącznie w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja funkcji:

1) gastronomicznej;

2) rekreacji i rozrywki;

3) sportu;

4) zamieszkania zbiorowego;

5) handlowej do 400 m² powierzchni sprzedażowej;

6) oświatowej i zdrowotnej;

7) obsługi podróżnych;

8) usługowych wspomagających lub towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu oraz innych usług z zakresu obsługi ludności.

5. Dopuszcza się realizację:

1) obiektów i urządzeń małej architektury o wysokości nieprzekraczającej 6,0 m (np. ławki, siedziska, stałe zadaszenia nad siedziskami i stojakami dla rowerów, deszczochrony);

2) miejsc postojowych i urządzeń komunikacji wewnętrznej;

3) zieleni urządzonej i izolacyjnej;

4) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

5) urządzeń służących utrzymaniu porządku;

6) placów wypoczynkowych wyposażonych w urządzenia zabawowe;

7) kładek dla ruchu pieszego i rowerowego;

8) obiektów uzupełniających;

9) oświetlenia terenu, urządzeń pomocniczych, reklam.

6. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających:
 - a) ulicę 100-lecia Niepodległości nie mniejszej niż 15,0 m,
 - b) rzekę Czarną Hańczę nie mniejszej niż 36,0 m;
- 2) zapewnić obsługę komunikacyjną od ulicy 100-lecia Niepodległości, poprzez istniejący zjazd; nie dopuszcza się wykonania nowych.
- 3) dopuszcza się podział terenu w zależności od zapotrzebowania terenu o określonej powierzchni lub funkcji, zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, zasad określonych w § 17 uchwały i przepisami szczególnymi;
- 4) dopuszcza się realizację garaży i parkingów jako towarzyszących funkcji podstawowej;
- 5) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 6) zakaz realizacji stacji paliw płynnych i gazowych;
- 7) zakaz realizacji funkcji mieszkaniowej;
- 8) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych konstrukcji i materiałów;
- 9) nie ustala się geometrii dachu;
- 10) wszystkie projektowane obiekty powinny być spójne, co do form architektonicznych i zastosowanych materiałów, stanowiąc jednolity kompleks zabudowy;
- 11) wysokość obiektów do 12,0 m, za wyjątkiem obiektów dozoru i utrzymania porządku, których wysokość należy ograniczyć do 4,0 m;
- 12) wysokość wolno stojącego nośnika reklamowego łącznie z planszą reklamową ustala się do 16 m;
- 13) powierzchnia zabudowy do 25%;
- 14) powierzchnia terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place) do 15%;
- 15) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 60%;
- 16) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 1,0;
- 17) dopuszcza się obiekty tymczasowe na cele rekreacyjne, gastronomiczne i handlowe, zgodnie z warunkami określonymi dla tego terenu;
- 18) nakaz inwentaryzacji drzew i krzewów, ich wycinka jest możliwa ze względów sanitarnych lub w sytuacji kolizji z projektowanymi obiektami kubaturowymi.

7. 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 § 19 pkt 10 - 11 uchwały.

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

§ 37. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej i zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **10U,ZP** o powierzchni ok. 1,43 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 10U,ZP ustala się funkcję usługową, z zielenią urządzoną.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwe są:

- 1) dotychczasowe użytkowanie terenów, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych na cele działalności gospodarczej pod nazwą "Młyny Suwałki" ;
- 2) remonty, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów;

3) uzupełnienie nowymi obiektami budowlanymi związanymi z prowadzoną działalnością.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

- 1) obiektów o funkcji usługowej, magazynowej, handlowej do 800 m² powierzchni sprzedażowej;
- 2) obiektów uzupełniających o wysokości do 6,0 m, z wyjątkiem infrastruktury technicznej i urządzeń technologicznych;
- 3) obiektów i urządzeń małej architektury o wysokości nieprzekraczającej 6,0 m;
- 4) portierni o powierzchni zabudowy do 35 m² i wysokości do 4,0 m;
- 5) miejsc postojowych i urządzeń komunikacji wewnętrznej;
- 6) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 7) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz parkingów;
- 8) urządzeń służących utrzymaniu porządku, w tym miejsc na pojemniki służące selektywnej zbiórce odpadów;
- 9) urządzeń pomocniczych, reklam;
- 10) kładek dla ruchu pieszego i rowerowego.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających rzekę Czarną Hańczę nie mniejszej niż 30,0 m;
- 2) zapewnić obsługę komunikacyjną od ulicy 3KD;
- 3) dopuszcza się realizację garaży i parkingów;
- 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 5) zakaz realizacji stacji paliw płynnych i gazowych;
- 6) zakaz realizacji funkcji mieszkaniowej;
- 7) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych konstrukcji i materiałów;
- 8) nie ustala się geometrii dachu;
- 9) wysokość obiektów do 12,0 m, za wyjątkiem obiektów dozoru i utrzymania porządku, których wysokość należy ograniczyć do 4,0 m oraz urządzeń technicznych, których wysokość wynika z potrzeb technologicznych;
- 10) wysokość wolno stojącego nośnika reklamowego łącznie z planszą reklamową ustala się do 16 m;
- 11) powierzchnia terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place) do 30%;
- 12) powierzchnia zabudowy do 25%;
- 13) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 45%;
- 14) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,002 do 1,0;
- 15) dopuszcza się obiekty tymczasowe na warunkach określonych dla tego terenu i zgodnie z przepisami szczególnymi.

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 § 19 pkt 10 - 11 uchwały.

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.

§ 38. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **11ZN** o powierzchni ok. 0,59 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach wymienionych w ustępie 1 przewiduje się utrzymanie istniejącej naturalnej roślinności o funkcji ekologicznej.

3. Na terenie 11ZN ustala się:

- 1) zakaz budowy obiektów budowlanych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i małej architektury;
- 2) zakaz budowy obiektów tymczasowych;
- 3) zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających naturalne ukształtowanie terenu oraz prowadzenia jakiegokolwiek działalności degradującej środowisko;
- 4) zakaz odprowadzania jakichkolwiek ścieków i rozsączkowania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 5) zakaz stosowania chemicznych środków ochrony roślin i nawozów mineralnych;
- 6) zakaz urządzania parkingów i obozowisk, składowania wszelkiego rodzaju odpadów;
- 7) zakaz wydobywania kopalnin.

4. W strefie ochronnej od terenów kolejowych zamkniętych obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

5. 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.

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

§ 39. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren rzeki Czarnej Hańczy, o powierzchni ok. 0,46 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **12WS**.

2. Dopuszcza się korektę i umocnienie linii brzegowej rzeki.

3. Dopuszcza się realizację mostów i kładek na wyznaczonych ciągach pieszo - rowerowych.

§ 40. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny zieleni urządzonej publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **13ZP** o powierzchni ok. 0,43 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 13ZP, przewiduje:

- 1) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania, zapewniającego naturalną vegetację i utrzymanie istniejących ekosystemów;
- 2) ogólnodostępną zielenią 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) ciągów pieszych, rowerach lub pieszo-rowerowych oraz urządzeń terenowych przeznaczonych do wypoczynku i rekreacji;
- 3) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 4) urządzeń sportowych;
- 5) oświetlenia terenu, urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń pomocniczych.

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

5. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimum 90% powierzchni terenu.

6. Ustala się zakaz budowy obiektów budowlanych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i małej architektury.

7. Ustala się zakaz wykonywania prac ziemnych, naruszających naturalne ukształtowanie terenu oraz prowadzenia działalności degradującej środowisko.

8. Ustala się zakaz odprowadzania jakichkolwiek ścieków i rozsączkowania nieoczyszczonych ścieków do gruntu.

9. 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.

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

§ 41. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zieleni urządzonej niepublicznej o charakterze rekreacyjno- wypoczynkowym, oznaczonej na rysunku planu symbolem **14ZP** o powierzchni ok. 2,14 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 14ZP, przewiduje się:

- 1) terenowe objekty i urządzenia sportowe i rekreacyjno – wypoczynkowe (np.: boisko sportowe, boiska trawiaste, korty tenisowe, siłownie zewnętrzne itp.);
- 2) zieleni urządzonej i izolacyjną, w tym z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie sytuowania drzew i krzewów przy liniach kolejowych, zieleni izolacyjną od strony terenu kolejowego o szerokości pasa nie mniejszej niż 5,0 m;
- 3) objekty i urządzenia małej architektury np.: ławki, siedziska, wiaty, stałe zadaszenia nad siedziskami i stojakami dla rowerów, deszczochrony;
- 4) place wypoczynkowe wyposażone w urządzenia zabawowe dla dzieci;
- 5) urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) oświetlenie terenu, urządzenia infrastruktury technicznej i urządzenia pomocnicze.

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz likwidacji istniejących zadrzewień, z wyjątkiem sytuacji wynikających z potrzeb realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, zapewnienia bezpieczeństwa prowadzenia ruchu kolejowego, zagospodarowania terenów określonych w ustaleniach niniejszej uchwały i rysunku planu;
- 2) zakaz wydobywania kopalin;
- 3) zakaz stosowania chemicznych środków ochrony roślin i nawozów mineralnych;
- 4) zakaz składowania wszelkiego rodzaju odpadów;
- 5) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w powiązaniu z drogami 5KDW, 6KDW.

4. W strefie ochronnej od terenów kolejowych zamkniętych obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

5. Dopuszcza się podziały terenu na uzupełnienie zagospodarowania terenu 13ZP.

6. Dopuszcza się przeznaczenie terenu na cele publiczne i włączenie go w zagospodarowanie terenu 13ZP.

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

§ 42. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny zorganizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **15MN** o powierzchni ok. 1,72 ha, **16MN** o powierzchni ok. 2,49 ha, **17MN** o powierzchni ok. 2,61 ha, **18MN** o powierzchni ok. 2,55 ha, **19MN** o powierzchni ok. 1,24 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się funkcję mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą.

3. Dopuszcza się podział terenu na maksymalnie 4 jednostki, zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu, przeznaczonymi pod realizację odrębnych zespołów zabudowy przez deweloperów.

4. Podział terenu zgodnie z rysunkiem planu i zasadami ustalonymi w § 17, przy czym teren 20ZN, powinien być włączony w zagospodarowanie przyległych działek budowlanych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 19MN, jako tereny zieleni przydomowej.

5. Zagospodarowanie i urządzenie terenów wymienionych w ust.1 realizować wyłącznie w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej/deweloperskiej.

6. Ustala się zakaz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, szeregowej, bliźniaczej oraz usług, z wyjątkiem określonych w ust. 7 pkt 1.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

- 1) lokali użytkowych wbudowanych w budynek mieszkalny lub obiektów wolno stojących, o powierzchni całkowitej do 150 m², wyłącznie na działkach przyległych bezpośrednio do ulicy 4KD przy zapewnieniu odpowiedniej ilości miejsc postojowych, zgodnie z § 19 pkt. 10 i 11 niniejszej uchwały;
- 2) budynków gospodarczych, garażowych i wiat, których powierzchnię zabudowy ogranicza się do 50,0 m² i wysokości do 6,0 m;
- 3) miejsc postojowych;
- 4) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 5) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 6) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 7) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

8. Na rysunku planu pokazano postulowane linie podziału wewnętrznego; dopuszcza się połączenie projektowanych działek lub korygowanie ich granic, zgodnie z zasadami wymienionym w § 17 uchwały.

9. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obiekty mieszkalne i obiekty im towarzyszące w obrębie działki inwestora powinny być zharmonizowane pod względem architektonicznym, w szczególności w zakresie zachowania kąta nachylenia połaci dachowych, ich kolorystyki i rodzaju pokrycia;
- 2) obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych 5KDW, 6KDW, zgodnie z rysunkiem planu; dla działek zlokalizowanych wzdłuż ulicy 4KD dopuszcza się zjazdy z tej ulicy;
- 3) zakaz obsługi komunikacyjnej z drogi 2KD;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulic:
 - a) 5KDW, 6KDW nie mniejszej niż 7,0 m ,
 - b) 2KD nie mniejszej niż 15,0 m,
 - c) 4KD nie mniejszej niż 10,00 m;

- 5) zakaz dokonywania podziałów geodezyjnych, naruszających ustalone w planie zasady podziału oraz obsługi komunikacyjnej działek budowlanych;
- 6) zakaz powstania obiektów budowlanych niespełniających wymogów zawartych w niniejszych przepisach;
- 7) zakaz zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, szeregowej i wielorodzinnej;
- 8) zakaz zabudowy usługowej, za wyjątkiem działek, przylegających do ulicy 4KD, gdzie powierzchnia usług może zajmować 150 m² powierzchni całkowitej i być realizowana jako obiekty wolno stojące lub wbudowane w budynki mieszkalne, zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej uchwale; dopuszcza się handel o powierzchni sprzedażowej do 120 m² łącznie na jednej działce budowlanej;
- 9) przewiduje się realizację jednego budynku mieszkalnego oraz dwóch budynków (garaż, budynek gospodarcze lub wiat) na wyznaczonej działce budowlanej;
- 10) działki wydzielone pod zabudowę powinny posiadać dostęp do dróg wewnętrznych 5KDW, 6KDW;
- 11) powierzchnia terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place) do 25% pow. terenu;
- 12) powierzchnia zabudowy do 20% pow. terenu;
- 13) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 55% pow. terenu;
- 14) maksymalną wysokość zabudowy mieszkalnej ustala się do 2 kondygnacji, łącznie z użytkowym poddaszem i nie wyżej niż 9,50 m;
- 15) maksymalną wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej oraz wiat do 6,0 m;
- 16) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,7;
- 17) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 18) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami lub oknami połaciowymi, usytuowanymi poniżej kalenicy głównej;
- 19) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych oraz wiat o max. powierzchni zabudowy do 50 m² i wysokości do 6,0 m ;
- 20) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°; dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe o kącie nachylenia do 30° na garażach, gankach, tarasach, lukarnach i elementach dobudowanych;
- 21) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe lub prostopadle do frontu lub boku działki;
- 22) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w jednolitych barwach w granicach danej jednostki deweloperskiej, o której mowę w ust. 2, w odcieniach: czerwieni, brązów, szarości lub grafitu;
- 23) ogrodzenia o maksymalnej wysokości do 1,8 m, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupków.

10. Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 19 pkt. 10-11 niniejszej uchwały.

11. Dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych dla usług, zlokalizowanych na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ulicy 4KD zgodnie z § 10 pkt. 11 niniejszej uchwały.

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

§ 43. 1. Ustala się linie rozgraniczające teren zieleni izolacyjnej od terenów kolejowych zamkniętych, oznaczony na rysunku planu symbolem **20ZN** o powierzchni **1,22** ha.

2. W granicach terenu 20ZN położona jest strefa ochronna od terenów kolejowych zamkniętych, w której obowiązują ustalenia § 9 uchwały.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz budowy obiektów kubaturowych w granicach strefy ochronnej, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 2) poza granicą strefy ochronnej od czynnej linii kolejowej, dopuszcza się budowę: altan, wiat oraz urządzeń rekreacyjnych związanych z funkcją mieszkaniową;
- 3) zakaz odprowadzania jakichkolwiek ścieków i rozsączkowania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 4) dopuszcza się podziały terenu i jego włączenie w zagospodarowanie przyległych działek budowlanych, jako tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolem 19MN;
- 5) dopuszcza się grodzenie terenów.

§ 44. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) 21aE o powierzchni ok. 0,049 ha;
- 2) 21bE o powierzchni ok. 0,002 ha;
- 3) 21cE o powierzchni ok. 0,003 ha;
- 4) 21dE o powierzchni ok. 0,002 ha;
- 5) 21eE o powierzchni ok. 0,002 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach wymienionych w ustępie 1, przewiduje się adaptację istniejących lub realizację nowych obiektów stacji transformatorowych.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest likwidacja istniejących stacji i wykorzystanie terenu stacji na inne cele, zgodnie z funkcją terenu przyległego.

4. Dojazdy do urządzeń technicznych przewidziano z istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego.

5. Stacje transformatorowe niezbędne do obsługi poszczególnych obiektów mogą być lokalizowane w granicach wszystkich terenów wyznaczonych w planie, zgodnie z przepisami szczególnymi, przy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej.

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

7. Maksymalną wysokość obiektów stacji transformatorowych ustala się do 4,00 m, nie dotyczy stacji słupowych.

Rozdział 9. USTALENIA KOŃCOWE

§ 45. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXII/191/08 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 marca 2008 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w ciągu ulicy klasy G łączącej ulicę Utratę z Sejneńską (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2008 r., poz. 2826).

§ 46. 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).

§ 47. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2021 r.

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO KWARTAŁU OGRANICZONEGO ULICAMI: SEJNEŃSKĄ, 100-LECIA NIEPODLEGŁOŚCI, SIANOŻĘĆ I TERENEM KOLEJOWYM W SUWAŁKACH

ZALCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR/2021 RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH Z DNIA/2021

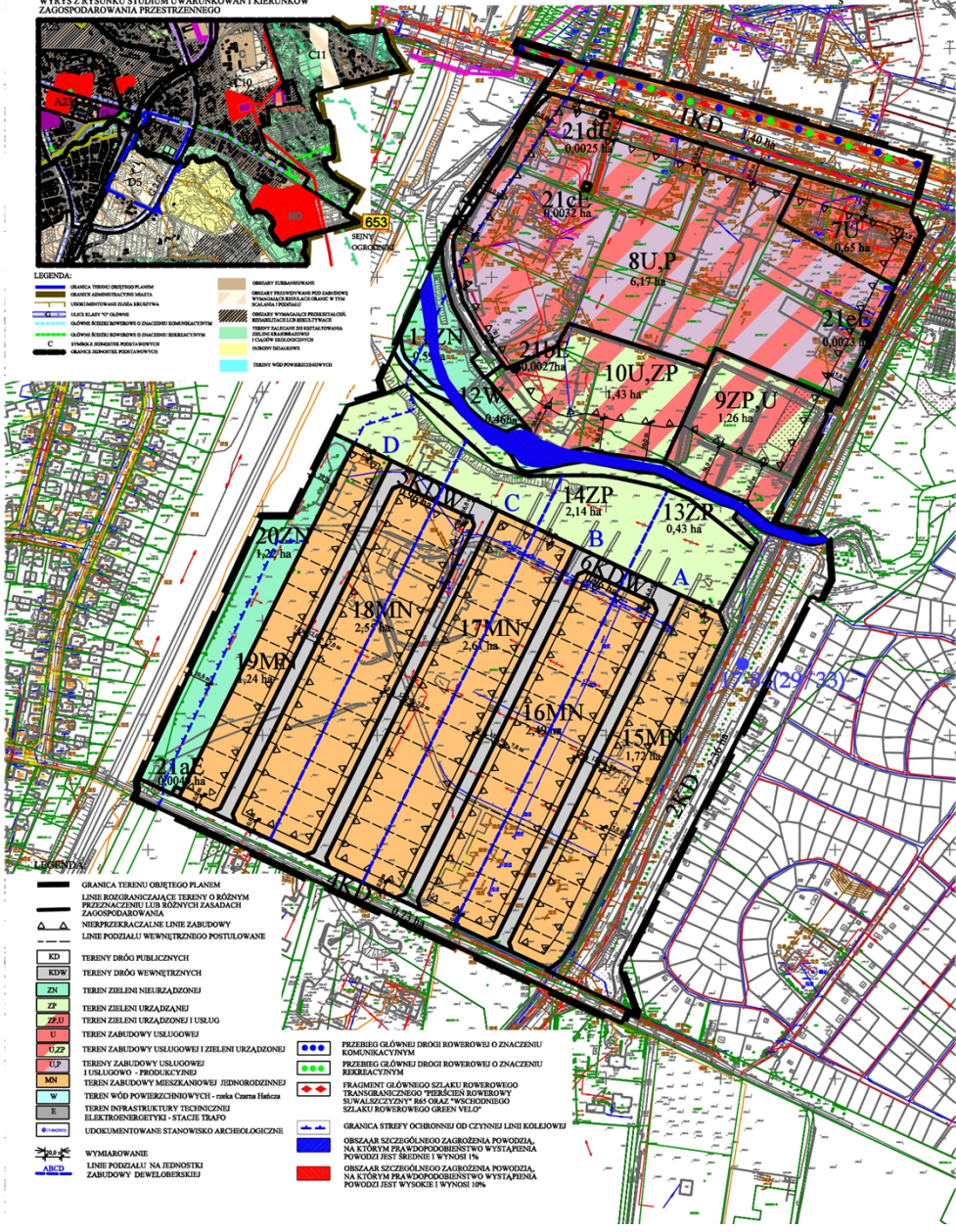
Skala: 1:1000



WYWYS Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



- LEGENDA:
GRANICA TERENU OBRĘTU PLANU
GRANICE ADMINISTRACYJNE
LIMITY TERENÓW WŁASNOŚCI
LIMITY TERENÓW WŁASNOŚCI
GRANICE TERENÓW WŁASNOŚCI
GRANICE TERENÓW WŁASNOŚCI
GRANICE TERENÓW WŁASNOŚCI
GRANICE TERENÓW WŁASNOŚCI
GRANICE TERENÓW WŁASNOŚCI
GRANICE TERENÓW WŁASNOŚCI



- GRANICA TERENU OBRĘTU PLANU
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I LUB RÓŻNYCH KLASACH ZAGOSPODAROWANIA
NIEPRZEKAZALNE LINIE ZABUDOWY
LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
RD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
ZN TERENY ZIELENI NIURZĄDZONEJ
ZZ TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
ZSU TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ I USŁUG
U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
UZP TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I ZIELENI URZĄDZONEJ
UF TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I PRODUKCYJNEJ
MNP TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORÓDZINNEJ
MN TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH - obszar Ciepła Heficza
W TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
E TERENY ELEKTROENERGETYKI I STACJE TRAFOP
Udokumentowane stanowisko archeologiczne
Wymiarowanie
Linie podziału na jednostki zabudowy dwuletniej
Przebieg głównej drogi rowerowej o znaczeniu komunikacyjnym
Przebieg głównej drogi rowerowej o znaczeniu rekreacyjnym
Fragment głównego szlaku rowerowego transgrajowego 'Przebieg Rowerowy Suwałczyczyń - Rus Graż - Wschodniego Szlaku Rowerowego Green Velo'
Granica strefy ochronnej od czynnej linii kolejowej
Obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
Obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%