

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

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Przemysławą, Sejneńską 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 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561) 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 2022 r. poz. 503, 1846 i 2185) w związku z uchwałą XXX/410/2021 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Przemysławą, Sejneńską i terenem kolejowym w Suwałkach, Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Po stwierdzeniu, że miejscowy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk”, uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Przemysławą, Sejneńską 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 30,56 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) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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

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

- 1) ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania;
- 2) ustalenie nowych zasad skomunikowania terenów objętych planem;
- 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;
- 2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 4KDW, 5KDW;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 6MN;

- 4) teren niepublicznej zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 7ZI;
- 5) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 8U,MN;
- 6) teren zabudowy usługowej i usługowo - produkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 9U,P;
- 7) tereny zabudowy przemysłowej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 10P,U, 11P,U, 12P,U;
- 8) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami: 13aE, 13bE.

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. 1, 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) granica strefy ochronnej od czynnej linii kolejowej.

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

**§ 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, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej.

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 uchwalony niniejszą uchwałą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Przemysłową, Sejneńską 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 § 16 ust. 1 pkt 12 i 13;
- 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 zabudowanej działki – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami i wiatami łącznie z nawierzchniami utwardzonymi dojeżdż i dojazdów, parkingów i placów;
- 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późniejszymi zmianami);
- 15) powierzchni sprzedaży należy rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów. Nie wlicza się do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.;
- 16) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą lub usługową, których 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: np. portiernie, wiaty, budynki garażowe, gospodarcze, magazynowe, myjnie, 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) 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 od poziomu terenu, wyznaczoną jako średnia arytmetyczna najniższego i najwyższego poziomu terenu przyległego do elewacji z głównym wejściem do budynku, ograniczenia wysokości zawarte są w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą infrastruktury technicznej, kominów, masztów i wież teletechnicznych;
- 20) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi, które nie kolidują z funkcjonowaniem obiektu o przeznaczeniu podstawowym;
- 21) 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;
- 22) 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;
- 23) zasadach wyposażenia w media lub uzbrojenie techniczne – należy przez to rozumieć zasady: doprowadzenia energii elektrycznej, gazu, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków oraz wód roztopowych i opadowych, telekomunikacji oraz sposobu ogrzewania obiektów;
- 24) 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;
- 25) 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;
- 26) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością komponowaną w powiązaniu z obiektem lub o walorach krajobrazowych, rekreacyjnych;
- 27) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleń komponowaną pod kątem izolacji akustycznej oraz ograniczeń rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń oddzielającą funkcjonalnie i optycznie tereny o różnych funkcjach, stanowiącą pas zieleni o zróżnicowanych nasadzeniach drzew i krzewów;
- 28) 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;
- 29) elewacjach uprzywilejowanych - należy przez to rozumieć elewacje budynków od strony przestrzeni publicznych, wymagające szczególnie starannego i atrakcyjnego traktowania w zakresie projektowanych rozwiązań architektonicznych i materiałowych; zakaz montażu na elewacjach uprzywilejowanych budynków skrzynek elektroenergetycznych, wentylatorów,

klimatyzatorów, anten satelitarnych i tym podobnych urządzeń; zakaz stosowania blach trapezowych i falistych;

30) dublerze - należy przez to rozumieć dodatkową jezdnię usytuowaną w liniach rozgraniczających ulicy wysokiej klasy technicznej, służącą obsłudze komunikacyjnej terenów przyległych.

2. Ustalone w planie parametry i wskaźniki powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej należy odnosić do terenu inwestycji objętego 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 2021 r. poz. 1984 z późniejszymi zmianami), 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późniejszymi zmianami), 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, w pasie do 20 m od terenu kolejowego, 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.** W granicach terenu objętego planem nie występują:

- 1) prawne formy ochrony przyrody określone w ustawie „O ochronie przyrody”,
- 2) strefy ochronne wód podziemnych;
- 3) tereny zalewowe;
- 4) tereny górnicze i udokumentowane złoża kruszywa;
- 5) tereny uzdrowiskowe;
- 6) obszary osuwania się mas ziemnych;

**§ 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 realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów związanych z prowadzeniem działalności usługowej, składowej, przemysłowej, produkcyjnej, handlowej i gastronomicznej, o ile szczegółowe zapisy planu nie stanowią inaczej;
- 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) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych;
- 2) zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska;
- 3) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 4) zakaz wydobywania kopaliny;
- 5) zakaz budowy biogazowni i spalarni biomasy pochodzenia zwierzęcego;
- 6) zrzut do wód powierzchniowych i gruntu wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych - zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 7) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;
- 8) dopuszczenie bezpośredniego zrzutu do wód powierzchniowych i do gruntu wód deszczowych pochodzących z powierzchni dachowych oraz terenów zielonych;
- 9) nakaz odprowadzania ścieków bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej; do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej na terenie objętym planem dopuszcza się realizację i użytkowanie szczelnych zbiorników na nieczystości, zakaz budowy oczyszczalni ścieków;
- 10) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody do celów produkcyjnych, technologicznych;
- 11) nakaz składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów, stosownie do ich charakteru, na warunkach określonych przez gminę i w przepisach szczególnych;
- 12) nakaz przestrzegania emisji zanieczyszczeń powietrza wynikających z przepisów szczególnych;

- 13) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach szczególnych;
- 14) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu;
- 15) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich;
- 16) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 6MN, teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 8U,MN, należą do określonych odpowiednio w art. 113 ust. 2 pkt 1 lit. a) i e) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późniejszymi zmianami) terenów faktycznie zagospodarowanych pod zabudowę mieszkaniową i na cele rekreacyjno - wypoczynkowe, 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);
- 17) prowadzona działalność na terenach 9U,P, 10P,U, 11P,U, 12P,U powinna spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych w zakresie ochrony środowiska, w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu.

### **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 w zakresie wymagań obrony cywilnej zgodnie z odrębnymi przepisami,
  - 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**

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

- 1) droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101260B - ulica Przemysłowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KD - docelowo jako droga wojewódzka;
- 2) Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej.

2. W granicach terenu objętego planem położone są następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) droga publiczna, oznaczona na rysunku planu symbolem 2KD;
- 2) droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101272B - ulica Dąbrówka, oznaczona na rysunku planu symbolem 3KD.

## **Rozdział 5.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE ZACHOWANIA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM OCHRONY KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY 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) stanowiska 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. 1. 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, dopuszcza się obiekty tymczasowe, w tym hale namiotowe na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) na wszystkich terenach położonych w granicach planu dopuszcza się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury i budowę nowych z zachowaniem możliwości dostępu dla odpowiednich służb celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych;
- 5) zasięg przestrzennej uciążliwości działalności związanej z lokalizacją inwestycji nie może wykraczać poza granice działki, na której będzie lokalizowana i powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 6) obowiązek wydzielenia miejsca na odpady komunalne w granicach działki, z dostępem do drogi;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną zagospodarować zielenią urządzoną i izolacyjną, do bilansu powierzchni terenu biologicznie czynnego nie wlicza się zieleni realizowanej na stropodachach;



- 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 niepowlekanej;
- 10) zakaz lokalizowania biogazowni i spalarni biomasy pochodzenia zwierzęcego;
- 11) zakaz realizacji elektrowni wiatrowych;
- 12) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszą się do nowych inwestycji, z wyłączeniem elementów wymienionych w pkt. 13;
- 13) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
  - a) ociepleń budynków istniejących,
  - b) urządzeń służących utrzymaniu porządku, urządzeń pomocniczych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym kontenerowych stacji transformatorowych) oraz obiektów uzupełniających, za wyjątkiem budynków gospodarczych, magazynowych, garażowych oraz myjni,
  - c) zadaszeń przy budynkach, w tym zadaszeń na słupach,
  - d) parterowych wiatrołapów o wysokości do 4,0 m,
  - e) wiat śmietnikowych i ich osłon, zadaszeń nad miejscami postojowymi,
  - f) portierni o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 35,0 m<sup>2</sup>,
  - g) elementów zewnętrznych budynków takich jak: rampy, podjazdy, schody wyrównawcze, pochylnie, podesty, platformy, balkony, wykusze, loggie, podpory i słupy, okapy, żaluzje zewnętrzne, gzymsy, tarasy, ryzality, studzienki okien piwnicznych,
  - h) rozbudowy do 20% szerokości elewacji frontowych, nadbudowy budynków istniejących w linii stanowiącej przedłużenie linii zabudowy tych budynków i przebudowy ich poddaszy,
  - i) parkingów, placów, dróg wewnętrznych, ogrodzeń, osłon placów,
  - j) urządzeń terenowych i infrastruktury technicznej;
  - k) obiektów tymczasowych w rozumieniu art. 3 pkt 5 ustawy prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późniejszymi zmianami), ustawianych na okres nie dłużej 180 dni, licząc od dnia rozpoczęcia budowy, określonego w zgłoszeniu zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 14) należy zachować odległość obiektów wymienionych w lit. b-g od granic pasa drogi i granic działek zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 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) należy zachować odległości nowo projektowanych budynków od granic działek,
  - b) należy zachować odległości od ulic zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - c) należy zachować bezpieczne odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodne z wymogami przepisów odrębnych i obowiązujących norm,
  - d) minimalna szerokość frontu nowowydzielanych działek w konturze 8U,MN - od 12,0 m do 20,0 m i wielkość działek budowlanych - od 350 m<sup>2</sup> do 800 m<sup>2</sup>,
  - e) minimalna szerokość frontu nowowydzielanych działek w konturach 10P,U, 11P,U, 12P,U - 25,00 m i wielkość działek budowlanych - 1500 m<sup>2</sup>,

- f) minimalna szerokość frontu nowowydzielanych działek w konturze 9U,P - 35,0 m i wielkość działek budowlanych - 3000 m<sup>2</sup>,
  - g) minimalna szerokość pasa nowowydzielanej drogi wewnętrznej obsługującej zabudowę usługową lub produkcyjną - 8,0 m,
  - h) ustalenia wymienione powyżej w lit. od d) do f) nie dotyczą sytuacji w przypadku podziałów na uzupełnienie zagospodarowania działek sąsiednich, podziałów związanych z wydzieleniem działek na cele infrastruktury technicznej lub drogi wewnętrzne; regulacji granic zgodnie z zainwestowaniem;
- 16) działki wydzielone pod zabudowę powinny posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej z udokumentowanym dostępem do drogi publicznej;
- 17) poziom posadowienia parterów budynków, nie wyżej niż 0,9 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym; przy rozbudowie możliwa jest kontynuacja istniejącego poziomu parteru budynku;
- 18) architektura obiektów współczesna, bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych;
- 19) prawo korzystania z miejsc postojowych na terenach sąsiednich, powinno wynikać z przepisów prawa, czynności prawnych, orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej; tj. w promieniu do 70 m, licząc od granicy działki, na której realizowana inwestycja do krawędzi najbliższego położonego miejsca postojowego;
- 20) dopuszcza się budowę ogniw i paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych;
- 21) dopuszcza się adaptację istniejących lokali mieszkalnych na funkcję usługową, po ich dostosowaniu do potrzeb osób niepełnosprawnych i zapewnieniu miejsc postojowych;
- 22) nie dopuszcza się adaptacji lokali usługowych na mieszkalne;
- 23) dopuszcza się podział i łączenie istniejących działek lub korygowanie ich granic zgodnie z przepisami szczególnymi lub na podstawie projektu zagospodarowania terenu;
- 24) 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;
- 25) należy uwzględnić na terenach 10P,U, 11P,U, 12P,U wymagania ochrony środowiska, w szczególności ochronę gleby, zieleni i stosunków wodnych poprzez:
- a) zastosowanie odpowiednich rozwiązań technologicznych i dodatkowych zabezpieczeń technicznych, aby zmniejszyć niebezpieczeństwo na ludzi i środowisko,
  - b) wykonanie wymaganych przepisami lub określonych w decyzjach administracyjnych środków technicznych chroniących środowisko;
2. Nie ustala się zasad i warunków lokalizacji obiektów małej architektury i reklam.
3. Nie ustala się zasad w zakresie realizacji ogrodzeń.
4. Budowa urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej o wysokości powyżej 50,00 m wymaga uzgodnienia z Urzędem Lotnictwa Cywilnego.
5. 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.

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

- 1) plan wyznacza na cele publiczne tereny określone symbolami: 1KD, 2KD, 3KD;
- 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 w granicach działek inwestora, z uwzględnieniem przepisów szczególnych; nie dopuszcza się bilansowania miejsc parkingowych z terenami dróg publicznych; dopuszcza się bilansowanie na terenach sąsiednich;
- 5) zapewnić miejsca do parkowania rowerów i wyposażyć w niezbędne do tego urządzenia;
- 6) dopuszcza się parkingi podziemne, wbudowane w bryłę budynku lub wolno stojące wielopoziomowe;
- 7) nakazuje się zapewnienie minimum 20% niezbędnych miejsc parkingowych w poziomie terenu;
- 8) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, należy przewidywać, według poniższych wskaźników:
  - a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny i 1 miejsce postojowe na 1 lokal użytkowy oraz zgodnie z przepisami § 18 pkt 9 lit. b) - h) uchwały,
  - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 20 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej obiektu handlowego, nie więcej niż 1 miejsce na 1 lokal handlowy,
  - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> 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 komunikacyjną,
  - 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 100 m<sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej lub powierzchni użytkowej obiektu handlu hurtowego, magazynowego; dotyczy również wiat,
  - 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, magazynowych, składowych i innych związanych z funkcją podstawową i dopuszczalną, za wyjątkiem obiektów handlowych, usługowych, gastronomicznych, dla których ustalono wskaźniki w pkt 8b, 8c i 8d;
- 9) przy realizacji miejsc do parkowania obsługujących tereny wymienione w punkcie 8 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  $\geq 101$ ;
- 10) ilość miejsc postojowych, o których mowa w pkt 8 - 9, zaokrągla się w górę do najbliższej liczby całkowitej;
- 11) 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 2022 r. poz. 1693 z późniejszymi zmianami);

- 12) do powierzchni użytkowej podstawowej budynku usługowego nie wlicza się powierzchni użytkowej zapleczy socjalnych, magazynów, komunikacji wewnętrznej budynków oraz pomieszczeń technicznych.

## **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 sieci mogą ulec zmianie w wyniku ich przebudowy zgodnie z warunkami administratora sieci, tam gdzie to możliwe powinny być lokalizowane poza jezdniami;
- 12) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 13) zakaz budowy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z zakresu energetyki wiatrowej;
- 14) dopuszcza się urządzenia do magazynowania energii wytwarzanej z odnawialnych źródeł energii;
- 15) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej

500 kW, w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9U,P i 10P,U, z zastrzeżeniem pkt 13;

- 16) dopuszcza się instalacje wytwarzające energię elektryczną, w tym o mocy przekraczającej 500 kW, w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 11P,U i 12P,U na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii i prawa energetycznego;
- 17) farmy fotowoltaiczne lokalizowane na obszarze planu powinny być tak ustawione aby słońce padające na nie, nie odbijało się w stronę torów. Nakazuje się stosowanie powłoki antyrefleksyjnej oraz innych rozwiązań i materiałów nie powodujących negatywnego wpływu na ruchu kolejowy.

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

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci;
- 2) utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci teletechniczne z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb oraz dopuszcza się realizację nowych, w tym stacji bazowych oraz masztów telefonii komórkowej i radiofonii pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu;
- 3) sieci telekomunikacyjne należy realizować za pomocą kanalizacji teletechnicznej i kabli doziemnych lub napowietrznych oraz innych rozwiązań zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi;
- 4) przyłącza do poszczególnych budynków wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;
- 5) urządzenia telekomunikacyjne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci;
- 6) dopuszcza się budowę i rozbudowę 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 miejskich sieci wodociągowych istniejących lub po ich rozbudowie;
- 2) pobór wody do celów przeciwpożarowych realizować bezpośrednio z miejskich sieci wodociągowych lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;
- 3) do budowy sieci wodociągowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów produkcyjnych, technologicznych z indywidualnych ujęć;
- 5) zakaz budowy studni do celów socjalno - bytowych;

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

- 1) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej kanalizacji miejskiej;
- 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej na terenie objętym planem dopuszcza się realizację i użytkowanie szczelnych zbiorników na nieczystości, zakaz budowy oczyszczalni ścieków;
- 3) przepompownie ścieków należy traktować jako urządzenia liniowe, które można lokalizować na dowolnym terenie, przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 4) kanały sanitarne, jak również przyłącza, muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;

- 5) do budowy sieci kanalizacji sanitarnej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 6) dopuszcza się lokalizację kanałów sanitarnych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

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

- 1) wody opadowe i roztopowe z ulic i parkingów należy odprowadzać do gruntu, przed wprowadzeniem ścieków do odbiornika, należy je oczyścić w stopniu określonym w przepisach szczególnych; tam gdzie nie ma możliwości odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do gruntu, dopuszcza się odprowadzenie do istniejącej lub projektowanej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) 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 odprowadzenia do ziemi, dopuszcza się odprowadzanie od istniejącej lub projektowanej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez eksploatatora sieci;
- 3) do budowy kanałów deszczowych należy rezerwować pasy 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 przewiduje się z miejskiej sieci ciepłowniczej lub gazowej;
- 2) dopuszcza się indywidualne źródła ciepła spełniające wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 3) dopuszcza się stosowanie źródeł ciepła nieemitujących zanieczyszczeń (energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła) lub źródła ciepła opalane drewnem lub innymi paliwami odnawialnymi, olejem;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz.

**§ 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) 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.

**§ 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) 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;
- 10) w projektach budowlanych dotyczących dróg, przewidzieć rozrząd sieci i rezerwy terenu pod wszystkie media;
- 11) istniejące sieci adaptuje się z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i zmiany obecnych tras.

## **Rozdział 8.**

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

**§ 28. 1.** Ustala się linie rozgraniczające ulicy Przemysłowej, wyznaczające projektowany pas drogi publicznej klasy „Z” – zbiorcza, o szerokościach w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania ok. 35,67 ÷ 61,71 m, o powierzchni ok. 1,84 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KD**.

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

- 1) dwie jezdnie z pasem rozdziału;
- 2) drogi rowerowe lub ciągi pieszo - rowerowe;
- 3) chodniki;
- 4) zatoki i wiaty autobusowe;
- 5) zielen urządzoną i izolacyjną;
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) uzbrojenie techniczne;
- 8) urządzenia pomocnicze.

3. Dla ulicy 1KD 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 2KD jako zwykłe;
- 3) zjazdy na tereny przyległe, zgodnie z ustawą o drogach publicznych, przepisami wykonawczymi oraz warunkami wydanymi przez zarządcę drogi.
4. Dopuszcza się utrzymanie i przybudowę istniejących zjazdów, do czasu realizacji inwestycji drogowej.
5. Ustala się zakaz realizacji zatok parkingowych, za wyjątkiem zatok autobusowych przystankowych.
6. Na okres perspektywiczny dopuszcza się etapowanie inwestycji i funkcjonowanie jednej jezdni.
7. 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, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” – lokalna, o szerokościach w liniach rozgraniczających ok. 15,40 ÷ 76,85 m, o powierzchni ok. 0,73 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KD**.

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

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

3. Dla ulicy 2KD 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 1KD jako zwykłe;
- 3) skrzyżowanie z ulicą 3KD jako zwykłe;
- 4) zjazdy na tereny przyległe, zgodnie z ustawą o drogach publicznych, przepisami wykonawczymi oraz warunkami wydanymi przez zarządcę drogi.

4. 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 pas drogi publicznej klasy „L” – lokalna, w ciągu ulicy Dąbrówka, o szerokościach w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania od 0,00 ÷ 46,8 m, o powierzchni ok. 1,67 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KD**.

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

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;



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

3. Dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów.

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

5. Dla ulicy 3KD 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 2KD jako zwykłe;
- 3) zjazdy na tereny przyległe, zgodnie z ustawą o drogach publicznych, przepisami wykonawczymi oraz warunkami wydanymi przez zarządcę drogi.

6. 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 ulic, wyznaczające pas dróg niepublicznych wewnętrznych o zmiennej szerokości, klasy „D” - dojazdowe, oznaczonych na rysunku planu:

- 1) **4KDW** o powierzchni ok. 0,21 ha i szerokości w liniach rozgraniczających ok.  $5,3 \div 44,7$  m;
- 2) **5KDW** o powierzchni ok. 0,13 ha i szerokości w liniach rozgraniczających ok.  $12,7 \div 29,6$  m.

2. W granicach pasa drogowego ulic: 4KDW, 5KDW należy zrealizować docelowo:

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

3. Dla ulic 4KDW, 5KDW ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających:
  - a) ulicę 4KDW od 5,0 m do 7,0 m,
  - b) ulicę 5KDW od 5,0 m do 12,0 m;
- 2) skrzyżowanie z ulicą Sejneńskiej, jako zwykłe;
- 3) parkowanie należy realizować w granicach własnych działek.

4. Dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów.

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

6. 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o powierzchni ok. 0,29 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 6MN.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 6MN ustala się funkcję mieszkaniową jednorodziną szeregową.

3. W zakresie przeznaczenia podstawowego, możliwa jest:

- 1) przebudowa i rozbudowa budynków mieszkalnych;
- 2) uzupełnienie terenów nowymi budynkami i urządzeniami.

4. Dopuszcza się realizację:

- 1) budynków gospodarczych, garażowych i wiat;
- 2) miejsc postojowych, placów utwardzonych;
- 3) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 4) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 5) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) obiektów do utrzymania zieleni przydomowej;
- 7) obiektów tymczasowych.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obiekty 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 min. 7,0 m od linii rozgraniczającej drogę 5KDW i nie mniejszej niż 20,0 m od terenu kolejowego;
- 3) obsługa komunikacyjna z drogi 5KDW;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej do 4,5 m;
- 5) powierzchnia terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place) do 25%;
- 6) powierzchnia zabudowy do 40%;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 35%;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 1,5;
- 9) należy utrzymać obecną geometrię dachów (dach dwuspadowy) i wysokość budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej, zakaz nadbudowy i przebudowy dachów;
- 10) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w jednolitych kolorach w odcieniach: szarości lub grafitu;
- 11) ustala się usytuowanie w granicy działki budynków mieszkalnych; dopuszcza się lokalizowanie w granicy budynków gospodarczych, garażowych oraz wiat;
- 12) dopuszcza się dachy płaskie, dwu lub jednospadowe o kącie do 30° na garażach, budynkach gospodarczych, gankach, lukarnach i elementach dobudowanych do budynków mieszkalnych;
- 13) dopuszcza się doświetlenie poddaszy oknami połaciowymi, nie dopuszcza się lukarn;
- 14) dopuszcza się instalacje wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 50kW;
- 15) dopuszcza się budowę: altan ogrodowych, wiat oraz obiektów i urządzeń związanych z funkcją mieszkaniową, o wysokości do 4,5 m;
- 16) parkowanie należy realizować w granicach własnych działek.

6. Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 18 pkt. 8 - 9 uchwały.

7. 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 wyznaczające teren niepublicznej zieleni izolacyjnej, od terenów kolejowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **7ZI** o powierzchni 0,13 ha.

2. W granicach terenu 7ZI położona jest strefa ochronna od terenów kolejowych zamkniętych, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały.

3. Ustala się że, teren 7ZI stanowi uzupełnienie zagospodarowania działek budowlanych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 6MN.

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 zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **8U,MN** o powierzchni ok. 0,62 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję usługową, w tym handlową o powierzchni sprzedażowej do 100 m<sup>2</sup> w jednym budynku.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego utrzymuje się funkcję mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą lub bliźniaczą.

4. Zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, w tym zmian użytkowania na cele mieszkalne.

5. Dopuszcza się:

- 1) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę istniejących obiektów zgodnie z przepisami szczegółowymi;
- 2) rozbudowę i zmianę użytkowania budynków mieszkalnych lub ich części na cele związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 3) prowadzenie działalności gospodarczej;
- 4) uzupełnienie nowymi budynkami i urządzeniami, zgodnie z przepisami szczegółowymi;
- 5) usługi wbudowane w obiekty mieszkalne;
- 6) usługi jako obiekty wolno stojące;
- 7) budowę miejsc postojowych, placów utwardzonych;
- 8) budowę obiektów gospodarczo - garażowych oraz uzupełniających;
- 9) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 10) urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 11) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

6. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających:
  - a) ulicę Sejneńską (droga poza obszarem planu) nie mniejszej niż 8,0 m;
  - b) ulicę 4KDW od 5,0 m do 5,40 m;
- 2) obsługę komunikacyjną zapewnić z drogi wewnętrznej 4KDW i z dublera ulicy Sejneńskiej (droga poza obszarem planu) poprzez istniejące zjazdy;

- 3) wysokość posadowienia parteru od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do 0,9 m; nie dotyczy rozbudowy istniejącego budynku;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy mieszkalno-usługowej ustala się do 12,0 m;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy usługowej ustala się do 9,5 m;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej ustala się do 4,5 m;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy uzupełniającej oraz wiat ustala się do 4,5 m, z wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 8) powierzchnia terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place) do 30%;
- 9) powierzchnia zabudowy do 40%;
- 10) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30%;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,9;
- 12) dachy dwuspadowe lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci głównych do 45°, dopuszcza się dachy płaskie na elementach drugorzędnych ( np. tarasy, lukarny);
- 13) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w odcieniach: brązów, szarości lub grafitu;
- 14) ustala się usytuowanie na granicy działek budynków mieszkalnych i usługowych oraz gospodarczo - garażowych przy szerokości działki do 16,0 m, zgodnie z ustaloną linią zabudowy;
- 15) dopuszcza się instalacje wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 50kW.

7. Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości: minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny i 1 miejsce postojowe na lokal użytkowy; nie dopuszcza się bilansowania miejsc parkingowych z terenem drogi publicznej.

8. 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. 3,17 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **9U,P**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 9U,P ustala się funkcję usługową, w tym handlową o powierzchni sprzedażowej do 2000 m<sup>2</sup> i produkcyjną.

3. Dopuszcza się:

- 1) dotychczasowe użytkowanie terenów, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, do czasu realizacji obiektów wymienionych w ust. 4;
- 2) modernizację, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę istniejących obiektów i zmianę ich funkcji zgodnie z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu i przepisami szczegółowymi;
- 3) zmianę funkcji na cele usługowe, produkcyjne, rzemieślnicze oraz handlowe;
- 4) uzupełnienie nowymi budynkami i urządzeniami związanymi z funkcją podstawową;
- 5) budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz parkingów;
- 6) 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, warsztatów obsługi technicznej pojazdów i innych związanych z funkcją podstawową;
- 2) obiektów o funkcji usługowej, w tym handlowej do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej;

- 3) obiektów i hal magazynowych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 4) obiektów warsztatowych, salonów samochodowych;
- 5) obiektów wystawienniczych, hal namiotowych, w tym tymczasowych;
- 6) obiektów uzupełniających, w tym gospodarczych i garażowych, o wysokości do 6,0 m;
- 7) portierni o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup> i wysokości do 4,0 m;
- 8) miejsc postojowych i urządzeń komunikacji wewnętrznej;
- 9) parkingów samochodów osobowych i ciężarowych;
- 10) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;
- 11) urządzeń służących utrzymaniu porządku, w tym miejsc na pojemniki służące selektywnej zbiórce odpadów;
- 12) urządzeń pomocniczych i technicznych, których wysokość wynika z potrzeb technologicznych;
- 13) obiektów, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej, w tym instalacji gazowej ze zbiornikiem gazu.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających:
  - a) ulicę 1KD nie mniejszej niż 15,0 m,
  - b) ulicę 5KDW od 5,0 m do 12,0 m,
  - c) pasa drogowego ulicy Sejneńskiej (droga poza obszarem planu) od 9,0 m do 20,0 m;
- 2) dojazd i dojście od strony ulic:
  - a) Sejneńskiej poprzez istniejące zjazdy,
  - b) 5KDW,
  - c) 1KD, poprzez istniejący zjazd, dopuszcza się jego przebudowę i zmianę lokalizacji, z uwzględnieniem przepisów szczególnych;
- 3) dopuszcza się podział i łączenie istniejących działek lub korygowanie ich granic w zależności od zapotrzebowania terenu o określonej powierzchni, zgodnie z przepisami § 16 uchwały i przepisami szczególnymi;
- 4) dopuszcza się realizację garaży i parkingów, w tym podziemnych, obsługujących użytkowników obiektów;
- 5) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 6) dopuszcza się obiekty tymczasowe związane z podstawową funkcją terenu;
- 7) dopuszcza się instalacje wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500kW;
- 8) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej, oświatowej i zdrowotnej;
- 9) zakaz realizacji stacji paliw płynnych i gazowych;
- 10) dopuszcza się obiekty zamieszkania zbiorowego;
- 11) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 12) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;

- 13) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych;
- 14) powierzchnia terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place) do 45%;
- 15) powierzchnia zabudowy do 35%;
- 16) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 15%;
- 17) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 1,1;
- 18) gabaryty projektowanych obiektów powinny wynikać z technologii produkcji lub wykonywanych usług, przy czym wysokość obiektów należy ograniczyć do 12,0 m, za wyjątkiem urządzeń technicznych towarzyszących zabudowie usługowej i usługowo - produkcyjnej, których wysokość wynika z potrzeb technologicznych, dla których wysokość ogranicza się do 16,0 m liczonej od poziomu terenu przy wejściem głównym do budynku;
- 19) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych konstrukcji i materiałów;
- 20) nie ustala się geometrii dachu, dachy o różnych formach odpowiednio do potrzeb technologicznych;
- 21) elewację od strony ulic: Sejneńskiej i 1KD traktować jako uprzywilejowane o szczególnych walorach estetycznych; zakaz przesłaniania elewacji np. obiektami tymczasowymi;
- 22) 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 14 i 15, 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 8 - 9 uchwały.

7. Przebudowa zjazdów z ulic 1KD i ulicy Sejneńskiej, na warunkach zarządcy drogi, zgodnie z przepisami szczególnymi, nie dopuszcza się budowy nowych.

8. 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 tereny zabudowy przemysłowej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **10P,U** o powierzchni ok. 6,18 ha;
- 2) **12P,U** o powierzchni ok. 12,48 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach 10P,U, 12P,U ustala się funkcję przemysłową, w tym zakładów rzemieślniczych i produkcyjnych.

3. Dopuszcza się:

- 1) dotychczasowe użytkowanie terenów, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, do czasu realizacji obiektów wymienionych w ust. 4;
- 2) modernizację, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę istniejących obiektów i zmianę ich funkcji zgodnie z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu i przepisami szczegółowymi;
- 3) budowę obiektów o funkcjach usługowych, w tym celu publicznego;
- 4) zmianę funkcji na cele usługowe, produkcyjne, rzemieślnicze oraz handlowe o powierzchni sprzedażowej do 2000 m<sup>2</sup> w jednym budynku;
- 5) uzupełnienie nowymi budynkami i urządzeniami związanymi z funkcją podstawową;
- 6) budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz parkingów;

7) 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, przedsiębiorstw budowlanych, przetwórci, baz, składów, hurtowni, warsztatów obsługi technicznej pojazdów oraz innych związanych z funkcją podstawową;
- 2) obiektów o funkcji usługowej, w tym handlowej do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej w jednym budynku;
- 3) obiektów warsztatowych;
- 4) obiektów i hal magazynowych wraz z obiektami towarzyszącymi, w tym hal namiotowych;
- 5) obiektów uzupełniających, w tym gospodarczych, garażowych, i wiat o wysokości do 6,0 m;
- 6) miejsc postojowych i urządzeń komunikacji wewnętrznej;
- 7) parkingów samochodów osobowych i ciężarowych;
- 8) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;
- 9) urządzeń służących utrzymaniu porządku, w tym miejsc na pojemniki służące selektywnej zbiórce odpadów;
- 10) urządzeń pomocniczych i technicznych, których wysokość powinna wynikać z potrzeb technologicznych;
- 11) portierni o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup> i wysokości do kalenicy lub attyki do 4,0 m;
- 12) obiektów, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej, w tym instalacji gazowej ze zbiornikiem gazu.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających:
  - a) ulicę 1KD nie mniejszej niż 15,0 m,
  - b) ulicę 2KD nie mniejszej niż 10,0 m,
  - c) ulicę 3KD nie mniejszej niż 10,0 m,
  - d) ulicę 4KDW nie mniejszej niż 7,0 m,
  - e) ulicę 5KDW nie mniejszej niż 7,0 m,
  - f) ulicy Sejneńskiej nie mniejszej niż 8,0 m,
  - g) terenu kolejowego nie mniejszej niż 20,0 m;
- 2) dojazd i dojscie od strony ulic:
  - a) Sejneńskiej ( droga poza obszarem planu),
  - b) 1KD, 2KD, 3KD, 4KDW, 5KDW;
- 3) dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów do czasu realizacji ulicy 1KD;
- 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 budynek lub wolno stojących, obsługujących użytkowników obiektów;
- 6) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

- 7) dopuszcza się obiekty tymczasowe związane z podstawową i dopuszczalną funkcją terenu;
- 8) nie dopuszcza się obiektów zamieszkania zbiorowego; istniejące obiekty adaptuje się z możliwością ich przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany funkcji;
- 9) dopuszcza się instalacje wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500kW;
- 10) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej, oświatowej i zdrowotnej;
- 11) zakaz składowania odpadów;
- 12) zakaz lokalizacji przedsięwzięć stanowiących zagrożenie dla wód podziemnych;
- 13) dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli procedura oddziaływania na środowisko wykaże brak ich znaczącego wpływu na środowisko, na tereny 6MN, 8U,MN;
- 14) powierzchnia terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place) do 45%;
- 15) powierzchnia zabudowy do 40%;
- 16) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 15%;
- 17) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,1;
- 18) gabaryty projektowanych obiektów i urządzeń budowlanych powinny wynikać z technologii produkcji lub wykonywanych usług, przy czym wysokość obiektów należy ograniczyć do: 20,0 m dla terenu 10P,U; 40,0 m dla terenu 12P,U; nie dotyczy obiektów i urządzeń towarzyszących zabudowie produkcyjnej jak np.: zbiorniki, silosy oraz infrastruktura techniczna, w tym maszty telekomunikacyjne;
- 19) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych konstrukcji i materiałów;
- 20) dopuszcza się obiekty tymczasowe;
- 21) nie ustala się geometrii dachu;
- 22) 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 14 i 15, 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 8 - 9 uchwały; nie dopuszcza się bilansowania miejsc parkingowych z terenami publicznymi; wskaźnik miejsc parkingowych wymienionych w § 18 należy odnosić do nowych inwestycji oraz rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania obiektów.

7. Na terenie 10P,U, dopuszcza się instalacje wytwarzające energię elektryczną, w tym o mocy do 500kW, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii i prawa energetycznego i zgodnie z zapisami niniejszej uchwały.

8. Na terenie 12P,U dopuszcza się instalacje wytwarzające energię elektryczną, w tym o mocy przekraczającej 500kW, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii i prawa energetycznego i zgodnie z zapisami niniejszej uchwały.

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.

§ 37. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy przemysłowej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **11P,U** o powierzchni ok. 3,09 ha.



2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 11P,U, ustala się funkcję produkcyjną i rzemieślniczą, składów i magazynów, baz, hurtowni oraz związanych z recyklingiem.

3. Dopuszcza się:

- 1) dotychczasowe użytkowanie terenu, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, do czasu realizacji obiektów wymienionych w ust. 4;
- 2) modernizację, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymiana istniejących obiektów i zmianę ich funkcji zgodnie z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu i przepisami szczegółowymi;
- 3) uzupełnienie nowymi budynkami i urządzeniami związanymi z funkcją podstawową;
- 4) lokalizowanie innych obiektów i urządzeń niż wymienione w ust. 4 związanych z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu lub stanowiących jego uzupełnienie;
- 5) budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

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

- 1) zakładów produkcyjnych, rzemieślniczych, baz, składów, magazynów wraz z obiektami towarzyszącymi, instalacji do recyklingu, stacji paliw płynnych i gazowych, przedsiębiorstw budowlanych, instalacji przetwarzających odpady, z wyłączeniem biogazowni;
- 2) obiektów uzupełniających, w tym gospodarczych, garażowych i wiat o wysokości do 6,0 m;
- 3) miejsc postojowych i urządzeń komunikacji wewnętrznej, parkingów;
- 4) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;
- 5) urządzeń służących utrzymaniu porządku, w tym miejsc na pojemniki służące selektywnej zbiórce odpadów;
- 6) urządzeń pomocniczych i technicznych, których wysokość powinna wynikać z potrzeb technologicznych;
- 7) portierni o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup> i wysokości do 4,0 m;
- 8) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i inwestycji, których oddziaływanie wykracza poza granice terenu inwestycji, w tym wymagających ustanowienia strefy ograniczonego użytkowania.

6. Na terenie 11P,U, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających:
  - a) ulicę 1KD nie mniejszej niż 15,0 m,
  - b) ulicę 2KD nie mniejszej niż 10,0 m,
  - c) ulicę 3KD nie mniejszej niż 10,0 m,
  - d) terenu kolejowego nie mniejszej niż 20,0 m;
- 2) dojazd i dojście od strony ulic: 2KD, 3KD za zgodą zarządcy drogi i uwzględnieniem przepisów szczególnych; dopuszcza się funkcjonowanie istniejących zjazdów, nie dopuszcza się zjazdów z ulicy 1KD i terenów kolejowych zamkniętych;
- 3) 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;
- 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 5) dopuszcza się obiekty tymczasowe;

- 6) dopuszcza się hale namiotowe i obiekty kontenerowe;
- 7) dopuszcza się instalacje wytwarzające energię elektryczną, w tym o mocy przekraczającej 500kW, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii i prawa energetycznego;
- 8) zakaz lokalizowania:
  - a) zabudowy mieszkaniowej,
  - b) usług z zakresu opieki zdrowotnej, kultury, oświaty i wychowania, kultu religijnego,
  - c) obiektów zamieszkania zbiorowego,
  - d) innych obiektów wymagających ochrony akustycznej;
- 9) powierzchnia terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place) do 45%;
- 10) powierzchnia zabudowy do 40%;
- 11) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 15%;
- 12) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,1;
- 13) gabaryty projektowanych obiektów i urządzeń budowlanych, w tym ich wysokość powinny wynikać z technologii produkcji lub wykonywanych usług;
- 14) nakaz stosowania osłon, w tym ogrodzeń pełnych, zieleni izolacyjnej wokół placów składowych, od strony dróg publicznych i linii kolejowej;
- 15) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych konstrukcji i materiałów;
- 16) nie ustala się geometrii dachu;
- 17) 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 9 i 10, powierzchnie te należy rozpatrywać łącznie, tj. powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona nie mogą przekroczyć 85%.

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 § 18 pkt 8 - 9 uchwały; nie dopuszcza się bilansowania miejsc parkingowych z terenami publicznymi; wskaźnik miejsc parkingowych wymienionych w § 18 należy odnosić do nowych inwestycji oraz rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania obiektów.

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

9. 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 tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **13aE** o powierzchni ok. 0,023 ha;
- 2) **13bE** o powierzchni ok. 0,0054 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 z istniejącego 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**

**§ 39.** W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXII/190/08 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 marca 2008 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w ciągu ulicy Armii Krajowej i Przemysłowej na odcinku od ulicy Północnej do ulicy Sejneńskiej w Suwałkach (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2008 r., Nr. 283, poz. 2825).

**§ 40.** 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).

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

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

