

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego: ulicą Sejneńską, granicami administracyjnymi Miasta Suwałk, rzeką Czarną Hańczą oraz granicami działek o numerach: 24774 i 24780

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) 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 2023 r. poz. 977) w związku z uchwałą LIV/710/2023 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 22 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego: ulicą Sejneńską, granicami administracyjnymi miasta Suwałk, rzeką Czarną Hańczą oraz granicami działek o numerach: 24774 i 24780, 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: ulicą Sejneńską, granicami administracyjnymi Miasta Suwałk, rzeką Czarną Hańczą oraz granicami działek o numerach: 24774 i 24780.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 29,01 ha.

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

- 1) ustaleń planu stanowiących części tekstową niniejszej uchwały;
- 2) załącznika Nr 1 stanowiącego rysunek planu w skali 1:1000;
- 3) załącznika Nr 2 zawierającego rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wyglądu projektu planu;
- 4) załącznika Nr 3 zawierającego rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 5) załącznika Nr 4 zawierającego dane przestrzenne tworzone do aktu, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 3. Celem regulacji prawnych w ustaleniach planu jest:

- 1) stworzenie podstaw formalnych i prawnych do podejmowania i realizacji nowych działań inwestycyjnych w tym rejonie miasta;
- 2) ustalenie zasad inwestowania, w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne, w tym wprowadzenie ograniczeń w sposobie zagospodarowania terenów;
- 3) ustalenie jednolitych zasad zabudowy i zagospodarowania, w dostosowaniu do stanu prawnego i własnościowego.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren oczyszczalni ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem **1IKO**;
- 2) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **2U**;

3) teren oczyszczalni ścieków lub usług, oznaczony na rysunek planu symbolem **3IKO-U**;

4) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami: **4RN, 5RN**.

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 nie dotyczą infrastruktury technicznej, w tym słupów, masztów oraz instalacji i urządzeń technicznych, w tym kominów.

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

- 1) granica administracyjna Miasta Suwałk;
- 2) granice terenu objętego planem;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) symbole cyfrowe i literowe określające klasy przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

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) granice obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 2) zasięgi udokumentowanych stanowisk archeologicznych wraz z oznaczeniem;
- 3) linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV ze strefą ograniczonego użytkowania;
- 4) zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% ;
- 5) zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%.

4. Obszar objęty opracowaniem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochronnej wojskowego obiektu technicznego, zlokalizowanego na terenie zamkniętym wojskowym przy ulicy Wojska Polskiego 21, o współrzędnych N: 54°4'53", E: 22°56'7", ustanowionej w promieniu od 1500 m do 6000 m.

§ 6. 1. Plan dopuszcza:

- 1) korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób; dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektów istniejących;
- 2) korzystanie z indywidualnych i publicznych wjazdów z dróg publicznych na poszczególne działki zabudowane, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej;

3) instalacje wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), zgodnie z ustalaniem szczegółowymi.

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 uchwalony niniejszą uchwałą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego: ulicą Sejneńską, granicami administracyjnymi miasta Suwałk, rzeką Czarną Hańczę oraz granicami działek o numerach: 24774 i 24780;
- 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 niniejszy akt prawa miejscowego, uchwalony przez Radę Miejską w Suwałkach, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej;
- 4) ustaleniach planu – należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 5) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) 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 § 18 ust. 1 pkt 15 i 16;
- 8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 9) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, opisane w ustaleniach szczegółowych;
- 10) przeznaczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może występować w wyznaczonym terenie w ograniczonym czasie, określonym w decyzji administracyjnej, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych i odrębnych;
- 11) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek, liczoną zgodnie z normą PN-ISO 9836;
- 12) powierzchni użytkowej podstawowej - należy przez to rozumieć sumę części powierzchni kondygnacji budynków netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynków i jest liczona zgodnie z normą PN-ISO 9836; do powierzchni użytkowej podstawowej budynku nie wlicza się powierzchni pomieszczeń socjalnych i higieniczno - sanitarnych, magazynów, komunikacji wewnętrznej budynków oraz pomieszczeń technicznych;
- 13) dach zielony - należy przez to rozumieć dach lub stropodach z nawierzchnią umożliwiającą wegetację roślin i retencję wody opadowej;

- 14) odnawialne źródła energii - należy przez to rozumieć instalacje wykorzystujące odnawialne źródła energii, w tym energię wiatru, wody, promieniowania słonecznego, geotermalną, otrzymywaną z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów itp., do wytwarzania energii elektrycznej lub ciepła a także magazynowania energii, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej;
- 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) 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, przyłącza, sieci, urządzenia i instalacje techniczne i przemysłowe, osłony, przejazdy, drogi wewnętrzne, place postojowe, manewrowe, składowe, technologiczne, przeładunkowe, utwardzenia, zbiorniki, silosy, pojemniki, kontenery socjalno – biurowe, stacje transformatorowe, przepompownie, reklamy oraz wszelkie urządzenia techniczne, technologiczne i terenowe związane z przeznaczeniem terenu;
- 17) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz powierzchni całkowitej zabudowy, w tym kondygnacji podziemnych, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, przy czym wskaźniki należy zaokrąglać w górę do wartości 0,01;
- 18) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar budynku mierzony od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy;
- 19) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi, które nie kolidują z funkcjonowaniem obiektu o przeznaczeniu podstawowym;
- 20) 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;
- 21) 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;
- 22) 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;
- 23) 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;
- 24) 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;
- 25) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością komponowaną w powiązaniu z obiektem;
- 26) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleni 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;

27) drogi wewnętrzne - należy przez to rozumieć drogi wraz parkingami, placami przeznaczone do ruchu pojazdów oraz chodnikami, niezaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych i niezlokalizowane w pasie drogowym tych dróg, składające się z obiektów inżynierskich, urządzeń oraz instalacji stanowiących całość techniczno - użytkową;

28) obiektach małej architektury - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, o których mowa w przepisach budowlanych.

2. Ustalone w planie wskaźniki dotyczące powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej należy odnosić do przeznaczenia terenu określonego symbolem.

3. Pojęcia niezdefiniowane w niniejszej uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami ustawowymi, a w przypadku ich braku z wykładnią językową.

§ 9. 1. Teren objęty planem zawiera się w granicach, ustalonej w trybie określonym Decyzją Nr 105/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 5 sierpnia 2021 r. w sprawie realizacji w resorcie obrony narodowej zadań z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, strefy ochronnej obiektu technicznego zlokalizowanego na terenie zamkniętym wojskowym przy ulicy Wojska Polskiego 21, dla której ograniczenia w użytkowaniu terenów przyjmuje się dla trzech promieni mierzonych od punktu odniesienia usytuowania obiektu technicznego odpowiednio w promieniu:

- 1) 1000 m od obiektu technicznego o współrzędnych N: 54°4'53", E: 22°56'7", z wartością rzędnej 188,5 m n.p.m. – z ograniczeniami wznoszenia nowej zabudowy i obiektów o wysokości przekraczającej rzedną powiększoną o 0,5° (przewyższenie 0,5 m wysokości na każde 100 m odległości od obiektu technicznego), z zakazem wznoszenia stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 2) 1500 m od obiektu technicznego o współrzędnych N: 54°4'53", E: 22°56'7", z zakazem wznoszenia stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 3) 6000 m od obiektu technicznego o współrzędnych N: 54°4'53", E: 22°56'7", z zakazem wznoszenia elektrowni wiatrowych.

2. Teren objęty planem zawiera się w granicach strefy o promieniu od 1500 m do 6000 m.

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) prawne formy ochrony przyrody określone w ustawie z dnia 16.04.2004 r., o ochronie przyrody;
- 2) tereny górnicze i udokumentowane złoża kruszywa;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) strefy ochronne wód podziemnych;
- 5) tereny uzdrowiskowe.

§ 12. W celu ochrony i kształtowania ładów przestrzennych ustala się:

- 1) zakaz powstawania obiektów budowlanych, które nie spełniają wymogów zawartych w niniejszych przepisach;
- 2) zakaz likwidacji istniejących zadrzewień, z wyjątkiem terenów przeznaczonych pod zabudowę i sytuacji wynikających z potrzeb realizacji sieci infrastruktury technicznej lub ze względów sanitarnych;
- 3) nakaz stosowania osłon, w tym ogrodzeń pełnych lub zieleni izolacyjnej od placów składowych celem ich wizualnego przysłonięcia;
- 4) nakaz wprowadzania zieleni urządzonej 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:
 - a) zabudowy usługowej, handlowej, w tym magazynowej, garażowej, gospodarczej, warsztatowej, o ile szczegółowe zapisy planu nie stanowią inaczej,
 - b) stacji paliw płynnych i gazowych,
 - c) obiektów, urządzeń i instalacji,
 - d) obiektów do składowania soli drogowej,
 - e) obiektów, urządzeń i instalacji miejskiej oczyszczalni ścieków,
 - f) instalacji do termicznego przekształcania osadów ściekowych, w tym spalarni osadów ściekowych,
 - g) instalacji do recyklingu,
 - h) instalacji wytwarzających energię elektryczną z zakresu odnawialnych źródeł energii,
 - i) instalacji do przeróbki odpadów komunalnych,
 - j) dróg, infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności;
- 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) ogranicza się wysokość budynków do 16,0 m, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej;
- 7) ogranicza się wysokość zabudowy, innej niż budynki, tj. instalacji i urządzeń technologicznych, wież oraz silosów, zbiorników, słupów energetycznych oraz obiektów infrastruktury technicznej do 50,0 m, za wyjątkiem masztów telekomunikacyjnych, których wysokość ogranicza się do 70 m;
- 8) nakaz podłączeniu do sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków socjalno - 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; dopuszcza się utrzymanie istniejących studni i szamb;
- 9) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach szczególnych;
- 10) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu;

- 11) nakaz zrzutu do wód powierzchniowych i do gruntu wód deszczowych pochodzących z powierzchni dachowych oraz terenów zielonych;
- 12) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do gruntu, zbiorników retencyjnych lub do sieci deszczowych, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 13) dopuszcza się indywidualne ujęcie wody do celów produkcyjnych i technologicznych oraz pożarowych.

§ 14. Prowadzona działalność na terenach: 1IKO, 2U, 3IKO-U powinna spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych w zakresie ochrony środowiska, w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, gleby, zieleni i stosunków wodnych oraz hałasu poprzez:

- 1) zastosowanie odpowiednich rozwiązań technologicznych i dodatkowych zabezpieczeń technicznych, aby zmniejszyć niebezpieczeństwo oddziaływania na ludzi i środowisko oraz zmniejszyć poziom hałasu do wymaganych parametrów ze względu na istniejącą i projektowaną zabudowę;
- 2) wykonanie wymaganych przepisami lub określonych w decyzjach administracyjnych środków technicznych chroniących środowisko.

Rozdział 3.

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA ORAZ OCHRONY PRZECIWPÓŻAROWEJ

§ 15. 1. Ustala się zasady wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa oraz ochrony przeciwpożarowej:

- 1) obiekty budowlane należy projektować, budować lub adaptować do potrzeb obronności:
 - a) w sposób zapewniający ochronę ludności, zgodnie z zarządzeniem Wojewody Podlaskiego Nr 145/2022 z dnia 18 października 2022 r. w sprawie ustalenia zakresu przygotowania warunków do ochrony ludności na wypadek wojny,
 - b) zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych;
- 2) projekty budowlane obiektów powinny zawierać analizę pod kątem wymagań w zakresie przygotowania warunków do ochrony ludności na wypadek wojny, w szczególności w zakresie: planowanych budowli ochronnych, ostrzegania i alarmowania, awaryjnych ujęć wody;
- 3) projekty budowlane obiektów, o których mowa w pkt. 2, w których może przebywać powyżej 15 osób podlegają uzgodnieniu pod kątem wymagań ochrony ludności przez Prezydenta Miasta Suwałk;
- 4) obiekty budowlane należy projektować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych;
- 5) zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków i budowli;
- 6) zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe;
- 7) zagospodarowanie terenu (istniejąca i projektowana komunikacja) powinno umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej.

Rozdział 4.

USTALENIA DOTYCZĄCE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

§ 16. 1. W granicach terenu objętego planem położona jest inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym - linia elektroenergetyczna WN 110 kV relacji „Suwałki” – „Strefa” – „Augustów” z obszarem ograniczonego użytkowania o szerokości 40,0 m (po 20 m z każdej strony linii licząc od jej osi).

2. W granicach terenu objętego planem znajduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) oczyszczalnia ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolem 1IKO;
- 2) teren oczyszczalni ścieków lub usług, oznaczony na rysunek planu symbolem 3IKO-U.

Rozdział 5.

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

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

2. Na obszarze objętym planem miejscowym:

- 1) nie występują zabytki nieruchome;
- 2) występują udokumentowane stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków:
 - a) Krzywe st. 1 (obecnie w granicach administracyjnych miasta Suwałk) AZP 17-84/3,
 - b) Suwałki st. 27 AZP 17-84/29.

3. Inwestycje, w tym prace ziemne, na wyżej wymienionych stanowiskach archeologicznych, wymagają stosowania przepisów odrębnych, w tym uzgodnienia z właściwym miejscowo wojewódzkim konserwatorem zabytków.

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

§ 18. 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, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 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) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej (ulicy Sejneńskiej położonej poza granicami planu) i dróg wewnętrznych;
- 6) należy zagospodarować zielenią tereny nieprzeznaczone pod komunikację i wolne od zabudowy, zapewnić zieleń urządzoną stosownie do powierzchni działki budowlanej i ustaleń planu;
- 7) obowiązek wydzielenia miejsca na odpady komunalne w granicach działki, z dostępem do drogi;
- 8) architektura obiektów współczesna, bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych;
- 9) nie dopuszcza się funkcji mieszkalnej, za wyjątkiem zbiorowego zamieszkania;
- 10) zakaz realizacji funkcji oświatowej i zdrowotnej;
- 11) 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;
- 12) zakaz stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekanej;
- 13) zakaz lokalizowania biogazowni i spalarni biomasy pochodzenia zwierzęcego, za wyjątkiem terenu oczyszczalni ścieków (IIKO);
- 14) dopuszcza się instalację odnawialnych źródeł energii, przy zachowaniu wymogów z zakresu ochrony akustycznej względem sąsiedniej zabudowy, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 15) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszą się nowych i rozbudowanych inwestycji, z wyłączeniem elementów wymienionych w pkt 16;
- 16) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, o ile nie powodują przekroczenia linii rozgraniczającej terenu, 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 i do 2,0 m wystających poza lico budynku,
 - e) wiat, osłon śmietnikowych o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 35 m²,
 - f) zadaszeń nad miejscami postojowymi o wysokości do 4,0 m,
 - g) portierni o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 35,0 m²,
 - h) zewnętrznych nieobudowanych klatek schodowych i platform dla osób z niepełnosprawnościami,
 - i) obiektów małej architektury,
 - j) elementów zewnętrznych budynków takich jak: rampy, platformy i windy dla osób niepełnosprawnych, podjazdy, podesty, schody wyrównawcze, pochylnie, platformy, tarasy, balkony, wykusze i nadwieszania do 2,0 m wystające poza lico budynku, loggie, podpory i słupy, okapy, ryzality, studzienki okien piwnicznych,
 - k) podziemnej części użytkowej budynków, budowli spełniających funkcje użytkowe oraz obiektów znajdujących się całkowicie poniżej otaczającego terenu,
 - l) parkingów, placów, dróg wewnętrznych, ogrodzeń, osłon placów,

- m) urządzeń terenowych i infrastruktury technicznej,
- n) obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisów budowlanych;
- 17) opuszcza się podziały na podstawie projektu zagospodarowania lub zainwestowania;
- 18) dopuszcza się podziały na uzupełnienie zagospodarowania; podziały związane z wydzieleniem działek na cele budowlane, na cele regulacji pomiędzy użytkownikami terenów, wydzieleniem obiektów, w tym infrastruktury technicznej lub dróg wewnętrznych;
- 19) działki wydzielone pod zabudowę powinny posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej z udokumentowanym dostępem do drogi publicznej;
- 20) dopuszcza się łączenie działek budowlanych w ramach jednej własności pod zagospodarowanie przez jednego inwestora celem uzyskania korzystniejszych warunków użytkowych;
- 21) dopuszcza się budowę ogniw i paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych.

2. Nakaz zapewnienia miejsc parkingowych związanych z funkcją terenów dla potrzeb pracowników i klientów w granicach terenów, w tym również miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z uwzględnieniem przepisów szczególnych i wskaźnika wymienionego w § 29 pkt 6 i 7 uchwały.

Rozdział 7.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 19. Ustala się następujące zasady zasilania w energię elektryczną:

- 1) zasilanie odbiorców w energię elektryczną będzie odbywać się za pośrednictwem istniejących i projektowanych 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) dla linii 110 kV relacji „Suwałki” – „Strefa” – „Augustów” istnieje zgodnie z przepisami odrębnymi techniczna strefa ochronna o szerokości 40,0 m (po 20 m z każdej strony linii licząc od jej osi) o ograniczonym użytkowaniu wynikającym z przepisów odrębnych;
- 3) planowane w sąsiedztwie linii 110 kV obiekty muszą spełniać normy i przepisy szczególne regulujące odległości obiektów od linii elektroenergetycznych oraz sposób ich budowy;
- 4) zachowuje się istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne, dopuszcza się ich skablowanie;
- 5) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na wszystkich terenach w granicach planu;
- 6) projektowane stacje transformatorowe zasilic liniami średniego napięcia w wykonaniu kablowym; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę linii napowietrznych;
- 7) 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;
- 8) nowe stacje transformatorowe powinny być realizowane zgodnie z potrzebami inwestora w ramach działki inwestora z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej;
- 9) 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;

- 10) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci; tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 11) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową należy dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu i przebudować zgodnie z warunkami wydanymi przez administratora sieci;
- 12) 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;
- 13) trasy sieci mogą ulec zmianie w wyniku ich przebudowy zgodnie z warunkami administratora sieci, tam gdzie to możliwe powinny być lokalizowane poza jezdniami;
- 14) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 15) dopuszcza się urządzenia do magazynowania energii wytwarzanej z odnawialnych źródeł energii;
- 16) 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 do 500 kW, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 17) dopuszcza się instalacje wytwarzające energię elektryczną, w tym o mocy powyżej 500 kW, w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1IKO, 3IKO-U, 4RN, 5RN oraz na części terenu 2U, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii i prawa energetycznego.

§ 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;
- 3) dopuszcza się realizację nowych urządzeń i sieci, w tym stacji bazowych oraz masztów telefonii komórkowej i radiofonii pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu;
- 4) sieci telekomunikacyjne należy realizować za pomocą kanalizacji teletechnicznej i kabli doziemnych lub napowietrznych oraz innych rozwiązań zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi;
- 5) urządzenia telekomunikacyjne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci.

§ 21. System zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb socjalno - bytowych, technologicznych należy realizować z istniejącej sieci wodociągowej średnicy 150/160 mm biegnącej wzdłuż ul. Sejneńskiej zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 2) pobór wody do celów przeciwpożarowych realizować bezpośrednio z sieci wodociągowej lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;
- 3) w przypadku konieczności przebudowy i rozbudowy 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 ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;

- 5) dopuszcza się realizacji indywidualnych ujęć wody wyłącznie do celów produkcyjnych, technologicznych oraz przeciwpożarowych.

§ 22. System odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) obowiązuje nakaz odprowadzenia ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się poza obszarem planu w ulicy Sejneńskiej średnicy 1500 mm;
- 2) w przypadku konieczności przebudowy sieci kanalizacji sanitarnej należy zarezerwować pas terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 3) kanały sanitarne muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 4) dopuszcza się lokalizację kanałów sanitarnych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 5) na terenie objętym planem nie dopuszcza się realizacji szczelnych zbiorników na nieczystości oraz lokalnych oczyszczalni ścieków.

§ 23. System odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe z ulic i parkingów należy odprowadzać do gruntu lub do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej znajdującej się poza obszarem planu w ulicy Sejneńskiej, sieci o średnicy 300 mm oraz objętej planem sieci kanalizacji deszczowej o średnicy 200/300/400/600 mm;
- 2) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz terenów utwardzonych jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez np. bezpośrednie odprowadzenie do ziemi; w przypadku braku możliwości odprowadzenia do ziemi dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 3) w przypadku konieczności przebudowy i rozbudowy należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
- 4) dopuszcza się lokalizację kanałów deszczowych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 5) dopuszcza się tworzenie otwartych systemów kanalizacji deszczowej mających na celu kompleksowe zarządzanie wodą opadową, poprzez realizację obiektów retencji, które naśladują naturę w gromadzeniu, oczyszczaniu i opóźnianiu spływu deszczówki takich, jak na przykład: zagłębienia retencyjne w zieleni, zielone lub retencyjne dachy, niecki trawiaste, ogrody deszczowe i inne obiekty retencji miejskiej;
- 6) na całym obszarze objętym planem, dopuszcza się montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych, a także zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód opadowych i roztopowych i wykorzystywanie do tego celu natury;
- 7) dopuszcza się dachy zielone.

§ 24. System zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło realizować z istniejącej miejskiej sieci ciepłowniczej wysokoparametrowej o średnicy 225 mm biegnącej wzdłuż w ulicy Sejneńskiej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem;
- 2) dopuszcza się stosowanie źródeł ciepła nieemitujących zanieczyszczeń (energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła) lub źródła ciepła opalane drewnem lub innymi paliwami odnawialnymi, olejem;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz.

§ 25. System zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz przewiduje się docelowo z systemu sieci gazowej;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych, w chodnikach lub pasach zieleni należy pozostawić rezerwę terenu pod lokalizację przyszłych gazociągów z uwzględnieniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych;
- 3) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi przepisami szczególnymi;
- 4) należy zapewnić dla każdej z działek budowlanych możliwość przyłączenia działki lub bezpośrednio budynku do sieci gazowej;
- 5) dopuszcza się prowadzenie sieci gazowej w kanałach zbiorowych technologicznych.

§ 26. System gospodarki odpadami:

- 1) nakaz składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów, stosownie do ich charakteru, na warunkach określonych przez gminę i w przepisach szczególnych, w tym z zakresu minimalnej powierzchni niezbędnej do wykonania obowiązków z zakresu utrzymania czystości i porządku określonych w przepisach gminnych.

§ 27. System zaopatrzenia w media:

- 1) realizacje sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;
- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci;
- 4) sieci infrastruktury technicznej, o ile nie wynika to z warunków technicznych, powinny być projektowane 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 ustaleń niniejszego planu;
- 8) sieci, jako inwestycje celu publicznego należy chronić przed zabudową, przełożenie sieci, kolizje sieci z innym uzbrojeniem, wymagają uzgodnienia z administratorem sieci;
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej;
- 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;
- 12) sieci, w tym wyloty do rzeki Czarna Hańcza, jako inwestycje celu publicznego należy chronić przed zabudową.

§ 28. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania terenów publicznych:

- 1) plan wyznacza na cele publiczne o znaczeniu lokalnym tereny oznaczone symbolami: 1IKO, 3IKO-U, dla których ustalono wymagania zgodnie z zapisami § 30 i 31.

§ 29. 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) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych związanych z działalnością usługową, handlową dla potrzeb użytkowników i klientów w granicach terenów IIKO, 2U, 3IKO-U objętych inwestycją, z uwzględnieniem przepisów szczególnych o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) dopuszcza się parkingi, wbudowane w bryłę budynku;
- 4) dopuszcza się realizację urządzeń reklamowych oraz niezbędnych elementów infrastruktury, w tym stacji trafo;
- 5) zapewnić miejsca do parkowania rowerów i wyposażyć w niezbędne do tego urządzenia;
- 6) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, należy przewidywać, według poniższych wskaźników:
 - a) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni sprzedażowej obiektu handlowego, nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal handlowy,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal użytkowy,
 - c) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii,
 - d) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej podstawowej dla obiektów administracyjnych,
 - e) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni wystawienniczej lub powierzchni użytkowej podstawowej obiektu handlu hurtowego, magazynowego, dotyczy również wiat,
 - f) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 4 miejsca noclegowe w obiektach zamieszkania zbiorowego,
 - g) 1 miejsce postojowe na 1 stanowisko dla obsługi myjni samochodowych, stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów i innych związanych z obsługą komunikacyjną;
- 7) przy realizacji miejsc do parkowania obsługujących tereny wymienione w punkcie 9 należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - a) miejsce na każde rozpoczęte 25 miejsc postojowych, jeżeli liczba stanowisk wynosi do 100,
 - b) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi ≥ 101 ;
- 8) ilość miejsc postojowych, o których mowa w pkt 6 - 7, zaokrągla się w górę do najbliższej liczby całkowitej, przy obiektach wielofunkcyjnych ilość miejsc parkingowych ustala się odpowiednio do każdej funkcji, zaokrągla się do jedności a następnie się je sumuje;
- 9) 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 2023 r. poz. 645 z późniejszymi zmianami).

Rozdział 8.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 30. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren oczyszczalni ścieków wraz z obiektami i urządzeniami technologicznymi oraz obiektami jej towarzyszącymi, o powierzchni około 13,60 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **IIKO**.

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

3. W zakresie przeznaczenia podstawowego możliwe jest:

- 1) dotychczasowe użytkowanie terenu, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych,
- 2) modernizacja, rozbudowa i przebudowa, wymiana istniejących obiektów i urządzeń;
- 3) budowa instalacji do termicznego przekształcania osadów ściekowych;
- 4) uzupełnienie terenu nowymi obiektami i urządzeniami służącymi funkcji oczyszczalni;
- 5) lokalizacja kompostowni, placu składowania kompostu i innych urządzeń związanych z technologią przetwarzania i unieszkodliwiania osadów ściekowych, w tym suszarni osadów ściekowych;
- 6) budowa instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy powyżej 500 kW.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest lokalizacja:

- 1) instalacji do przeróbki odpadów komunalnych, w tym kompostowni, biogazowni i suszarni;
- 2) innych obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji związanych z działalnością statutową Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Suwałkach Spółka z o.o.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna z ulicy Sejneńskiej (droga poza obszarem planu) i istniejących dróg wewnętrznych;
- 2) gabaryty i wysokość projektowanej zabudowy oczyszczalni i jej obiektów technologicznych i towarzyszących, ustala się do 50,0 m, za wyjątkiem masztów telekomunikacyjnych, stacji bazowych i przekaźnikowych, których wysokość ogranicza się do 70,0 m;
- 3) powierzchnia terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place) do 40%;
- 4) powierzchnia zabudowy do 45%;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 15%;
- 6) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,01 do 1,0;
- 7) dopuszcza się obiekty tymczasowe;
- 8) zapewnić zieleni izolacyjną w granicy terenów 4RN, 5RN oraz zieleni wzdłuż rzeki;
- 9) zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, w tym również miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z § 29 pkt 6 - 7 uchwały;
- 10) zakaz odprowadzania jakichkolwiek ścieków i rozsączkowania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i rzeki.

6. Obowiązują ustalenia § 17 uchwały dla istniejącego na terenie IIKO udokumentowanego stanowiska archeologicznego.

7. Dopuszcza się instalacje wytwarzające energię elektryczną, w tym o mocy powyżej 500kW, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii i prawa energetycznego i zgodnie z zapisami uchwały, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z § 9.

8. 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.

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

§ 31. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej, w tym celu publicznego, o powierzchni około 8,65 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **2U**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 2U ustala się:

- 1) utrzymanie istniejącej funkcji obiektów budowlanych i urządzeń technicznych oraz zagospodarowania terenu, związanego z lokalizacją Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej w Suwałkach Sp. z o.o. oraz Zarządu Dróg i Zieleni w Suwałkach;
- 2) funkcję usługową, w tym handlową do 2000 m² powierzchni sprzedażowej w jednym budynku.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwe są:

- 1) modernizacja, przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, wymiana istniejących obiektów i zmiana ich funkcji zgodnie z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu i przepisami szczególnymi;
- 2) przebudowa i rozbudowa wewnętrznego układu komunikacyjnego wraz z urządzeniami technicznymi, elementami infrastruktury technicznej, drogami, chodnikami, placami parkingowymi i postojowymi bazy autobusów, parkingami i zielenią;
- 3) uzupełnienie terenu nowymi budynkami i urządzeniami związanymi z funkcją podstawową i dopuszczalną;
- 4) budowa urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) budowa warsztatów, placów składowania, magazynów, szklarni, namiotów ogrodniczych i innych obiektów związanych z działalnością statutową Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej w Suwałkach Sp. z o.o. oraz Zarządu Dróg i Zieleni w Suwałkach;
- 6) zmiana funkcji na usługi publiczne lub inną usługę towarzyszącą funkcji podstawowej lub dopuszczalnej.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę Sejneńską 8,00 m i 15,00 m;
- 2) obsługa komunikacyjna z ulicy Sejneńskiej (poza granicą opracowania planu) i dróg wewnętrznych;
- 3) wysokość budynków, ustala się do 16,0 m; nie dotyczy kontynuacji wysokości istniejących budynków przy ich rozbudowie;
- 4) wysokość instalacji i urządzeń technicznych, towarzyszących zabudowie na terenie 2U takich jak: słupy energetyczne, kominy itp. ustala się do 50,0 m, za wyjątkiem masztów telekomunikacyjnych, stacji bazowych i przekaźnikowych których wysokość ogranicza się do 70 m;
- 5) wysokość wolno stojącego nośnika reklamowego łącznie z planszą reklamową ustala się do 16,0 m;
- 6) ustala się powierzchnię zabudowy do 40%;
- 7) ustala się powierzchnię terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place, itp.) do 55%;
- 8) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego minimum 5%;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,1;
- 10) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych konstrukcji i materiałów;
- 11) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 12) dopuszcza się grodzenie terenów;

- 13) dopuszcza się realizację garaży, parkingów, obsługujących użytkowników obiektów;
- 14) nie ustala się geometrii dachu;
- 15) zakaz odprowadzania jakichkolwiek ścieków i rozsączkowania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i rzeki.

5. Obowiązują ustalenia § 17 uchwały dla istniejącego na terenie 2U udokumentowanego stanowiska archeologicznego.

6. 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.

7. Dopuszcza się podziały terenu na uzupełnienie działek przyległych, w tym terenu 1IKO i włączenie w jego zagospodarowanie.

8. Dopuszcza się instalacje wytwarzające energię elektryczną o mocy powyżej 500kW, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii i prawa energetycznego oraz zgodnie z zapisami uchwały.

9. Na rysunku planu naniesiono granice terenów, na których możliwa jest lokalizacja odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500kW; dla pozostałych terenów możliwa jest lokalizacja odnawialnych źródeł energii o mocy do 500kW.

10. Zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 29 pkt 6 i 7 uchwały, wskaźnik miejsc parkingowych wymienionych w § 29 pkt 6 należy odnosić do nowych inwestycji, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów.

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

§ 32. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren oczyszczalni ścieków lub usług, o powierzchni około 1,80 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **3IKO-U**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 3IKO-U ustala się:

- 1) utrzymanie funkcji, urządzeń technicznych oraz zagospodarowania terenu, związanego z funkcjonowaniem Zarządu Dróg i Zieleni w Suwałkach i miejskiej oczyszczalni ścieków;
- 2) funkcję miejskiej oczyszczalni ścieków;
- 3) funkcję usługową celu publicznego.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwe są:

- 1) dotychczasowe użytkowanie terenu, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych;
- 2) przebudowa i rozbudowa wewnętrznego układu komunikacyjnego wraz z urządzeniami technicznymi, elementami infrastruktury technicznej;
- 3) uzupełnienie terenu nowymi budynkami i urządzeniami związanymi z funkcją podstawową i dopuszczalną;
- 4) budowa urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) budowa urządzeń technologicznych oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej na terenie 1IKO;
- 6) budowa instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy powyżej 500 kW;
- 7) budowa warsztatów, placów składowania, magazynów, szklarni, namiotów ogrodniczych i innych obiektów związanych z działalnością Zarządu Dróg i Zieleni w Suwałkach;
- 8) lokalizacja innych obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji związanych z działalnością statutową Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Suwałkach Spółka z o.o.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna z ulicy Sejneńskiej (droga poza obszarem planu) i istniejących dróg wewnętrznych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę Sejneńską 15,00 m;
- 3) wysokość budynków ustala się do 16,0 m;
- 4) wysokość instalacji i urządzeń technicznych, towarzyszących zabudowie na terenie 3IKO-U takich jak: słupy energetyczne, kominy itp. ustala się do 50,0 m, za wyjątkiem masztów telekomunikacyjnych, stacji bazowych i przekaźnikowych których wysokość ogranicza się do 70 m;
- 5) wysokość wolno stojącego nośnika reklamowego łącznie z planszą reklamową ustala się do 16,0 m;
- 6) powierzchnia terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place) do 40%;
- 7) powierzchnia zabudowy do 50%;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 10%;
- 9) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,01 do 1,1;
- 10) nie ustala się geometrii dachu;
- 11) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych konstrukcji i materiałów;
- 12) dopuszcza się obiekty tymczasowe;
- 13) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 14) dopuszcza się realizację garaży, parkingów, obsługujących użytkowników obiektów;
- 15) zapewnić zielen izolacyjną w granicy terenu 4RN;
- 16) zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, w tym również miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z § 29 pkt 6 - 7 uchwały.

5. Dopuszcza się podziały terenu na uzupełnienie działek przyległych, w tym terenów 1IKO, 2U i włączenie w ich zagospodarowanie.

6. Dopuszcza się instalacje wytwarzające energię elektryczną o mocy powyżej 500kW, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii i prawa energetycznego oraz zgodnie z zapisami uchwały.

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

§ 33. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny upraw rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **4RN** o powierzchni ok. 3,18 ha, **5RN** o powierzchni ok. 3,58 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się utrzymanie dotychczasowego użytkowania terenów i wykorzystanie do celów związanych z produkcją rolniczą.

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę Sejneńską 15,00 m.

4. Obsługa komunikacyjna terenów rolnych od strony ulicy Sejneńskiej (droga poza obszarem planu).

5. Zakaz budowy wszelkich obiektów budowlanych, w tym rolniczych, rekreacyjnych, gospodarczych, garażowych oraz wiat, za wyjątkiem infrastruktury, obiektów na potrzeby oczyszczalni ścieków, oraz innych sieci i instalacji przesyłowych.

6. Zakaz budowy obiektów tymczasowych.

7. Zakaz wydobywania kopalin.

8. Dopuszcza się podziały terenów i ich włączenie w zagospodarowanie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1IKO i 3IKO-U.

9. Dopuszcza się instalacje wytwarzające energię elektryczną, w tym o mocy powyżej 500kW, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii i prawa energetycznego i zgodnie z zapisami uchwały, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z lokalizacji linii wysokiego napięcia 110 kV i § 9.

10. Dopuszcza się grodzenie terenów.

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

Rozdział 9. **USTALENIA KOŃCOWE**

§ 34. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicą Piaskową, rzeką Czarną Hańczą i granicami administracyjnymi miasta Suwałk, uchwalonego uchwałą Nr XXV/326/2020 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 września 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2020 r., poz. 4214).

§ 35. 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).

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

