

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

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suwalskiej Specjalnej Strefy  
Ekonomicznej S.A. i terenów przyległych w granicach miasta Suwałk**

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, 572 i 1463) 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, 1506 i 1597) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) w związku uchwałą Nr LVI/737/2023 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A. i terenów przyległych w granicach miasta Suwałk, Rada Miejska w Suwałkach uchwała, co następuje:

**§ 1. 1.** Po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 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., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A. i terenów przyległych w granicach miasta Suwałk.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 500,6 ha w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2. 1.** Plan składa się z ustaleń tekstowych, stanowiących treść niniejszej uchwały oraz następujących załączników:

- 1) rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu 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 należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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

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

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

**§ 4. 1.** W niniejszym planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz od granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów, minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 14) wymagania wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa oraz ochrony przeciwpożarowej;
- 15) lokalizację zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o której mowa w przepisach odrębnych.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) przestrzeni publicznych, ze względu na fakt, iż w granicach planu obszary te, wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami nie występują;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych dotyczących: terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) zakazu zabudowy;
- 6) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości objętych planem miejscowym, dokonywanych zgodnie z Działem III, Rozdz. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 344 z późniejszymi zmianami);
- 7) warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych;
- 8) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

- 9) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 10) granic terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 11) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolem MNW-U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW;
- 3) tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 4) tereny usług lub produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolem U-P
- 5) tereny usług lub zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem U-ZP;
- 6) tereny produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolem P;
- 7) teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDG;
- 8) tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
- 9) tereny dróg lokalnych oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 10) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 11) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KR;
- 12) tereny komunikacji drogowej publicznej lub komunikacji kolejowej i szynowej oznaczone na rysunku planu symbolami KD-KK;
- 13) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem RN;
- 14) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RZM;
- 15) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZN;
- 16) tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolem L;
- 17) tereny elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem IE;
- 18) teren pompowni ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem IKP.

2. W ramach ustalonego w planie przeznaczenia terenów dopuszcza się realizację budowli i urządzeń technicznych związanych z obiektami budowlanymi niezbędnymi do ich właściwego użytkowania jak przyłącza, urządzenia służące oczyszczaniu ścieków, urządzone miejsca do gromadzenia odpadów, miejsca i place postojowe, o ile z przepisów szczegółowych nie wynika inaczej.

3. W granicach planu dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500kW, zgodnie z przepisami szczególnymi oraz ustaleniami szczegółowymi tekstu planu.

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.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole literowe określające klasy przeznaczenia terenów oraz ich numery porządkowe.

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

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

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszy akt prawa miejscowego uchwalony przez Radę Miejską w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A. i terenów przyległych w granicach miasta Suwałk, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) tekście planu – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń i informacji wykonany na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) ustaleniach planu – należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 6) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek, liczoną zgodnie z PN-ISO 9836;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte zewnętrzne lico zewnętrznej nadziemnej ściany budynku, przy czym ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą elementów wymienionych w § 8 ustęp 1 pkt 1 tekstu planu;
- 9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą lub usługową, których ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez tą działalność nie może wykraczać poza granice obiektu lub działki, a tym samym powodować konieczności ustanowienia stref ochronnych lub stref ograniczonego użytkowania na terenach osób trzecich, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustalone w planie wskaźniki dotyczące powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę.

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

§ 8. 1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) ustalone na rysunku planu linie zabudowy nie dotyczą:
  - a) dociepleń budynków istniejących,
  - b) urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, urządzeń telekomunikacyjnych, urządzeń pomocniczych,
  - c) zadaszeń przy budynkach, w tym zadaszeń na słupach o wysięgu maksymalnie do 2,0 m,
  - d) elementów zewnętrznych budynków takich jak: tarasy, balkony, gzymsy, schody wyrównawcze, pochylnie, podesty, okapy, wykusze, żaluzje zewnętrzne, rampy,
  - e) wolno stojących portierni, wiat i obiektów małej architektury o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup> i wysokości do 4,00 m,

- f) obiektów tymczasowych, o ile ustalenia planu dopuszczają lokalizację takich obiektów na określonym terenie,
  - g) obiektów, dla których zasady lokalizacji określono odrębnie w ustaleniach szczegółowych;
- 3) zakazuje się sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu, o ile z ustaleń niniejszego planu nie wynika inaczej;
  - 4) projektuje się obsługę komunikacyjną z istniejących dróg publicznych oraz wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do dróg;
  - 6) architektura nowych obiektów winna być dostosowana do otoczenia i krajobrazu;
  - 7) tereny niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć pod zieleń.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy zawarte są w ustaleniach szczegółowych tekstu planu.

### **Rozdział 3.**

## **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU ORAZ SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU**

**§ 9.** W granicach opracowania planu występują:

- 1) obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 "Puszcza Augustowska" (PLB200002), wyznaczony Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 roku w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz.U. Nr 25, poz. 133 ze zmianami);
- 2) projektowany specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 "Ostoja Augustowska" (PLH200005), zatwierdzony przez Komisję Europejską, dla którego obowiązuje Zarządzenie nr 27/2013 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku z dnia 31 grudnia 2013 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Augustowska PLH200005 (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 10 stycznia 2014 r., poz. 137).

**§ 10.** W granicach opracowania planu nie występują tereny uzdrowiskowe ani pozostałe obszary chronione ustanowione na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

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

- 1) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu;
- 2) tereny niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć pod zieleń.

**§ 12. 1.** W celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się następujące zasady:

- 1) zakaz tworzenia składowisk wszelkich rodzajów odpadów, za wyjątkiem odpadów technologicznych towarzyszących obiektom produkcyjnym lub usługowym, z zachowaniem zasad gospodarki odpadami oraz zgodnie przepisami szczególnymi i gminnymi;
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 3) nakaz odprowadzania ścieków socjalno - bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej;
- 4) zakaz wydobywania kopalin;
- 5) zakaz budowy biogazowni i spalarni biomasy pochodzenia zwierzęcego;
- 6) zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych.

2. Tereny oznaczone w części graficznej symbolami: MW, MNW-U i RZM należą odpowiednio do określonych w art. 113 ust. 2 pkt 1 lit. a) i e), ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późniejszymi zmianami) terenów, dla których dopuszczalne poziomy hałasu należy przyjmować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112).

**§ 13.** 1. Teren objęty planem styka się z terenem kolejowym, stanowiącym teren zamknięty, na odcinku oznaczonym na rysunku planu symbolem granicy terenu kolejowego zamkniętego.

2. W granicach planu, wyznacza się strefę ochronną w odległości 20,0 m, w której spełnione muszą być wymagania Ustawy o transporcie kolejowym z 28 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1786 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 z późniejszymi zmianami).

**§ 14.** 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 której mowa w ust. 1, o promieniu od 1500 m do 6000 m.

**§ 15.** 1. Dla całego obszaru objętego planem obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy, w związku z zasięgiem strefy ochronnej 10 000 m od lotniczych urządzeń naziemnych 1066/1067: DVOR/DME SUW, położonych poza granicami planu; w Rozdziale 7 podano maksymalne wysokości zabudowy w granicach poszczególnych terenów wyróżnionych na rysunku planu.

2. Na obszarze objętym planem obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów, wynikające z zasięgu powierzchni ograniczających od przeszkody dla lotniska Suwałki; powyższe ograniczenia wysokości obejmują również wszystkie urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

**§ 16.** 1. Przez teren planu przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV relacji "Stefa - Augustów", "Stefa - Suwałki" oraz "Stefa - Hańcza", dla których wyznacza się obszar ograniczonego użytkowania, o szerokości 40,0 m (tj. po 20,0 m z każdej strony licząc od skrajnej osi linii), w którym:

- 1) obowiązuje zakaz wznoszenia budynków mieszkalnych i budowli;
- 2) podczas inwestowania należy zachować odległości, nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;

3) lokalizacja obiektów budowlanych musi odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Pas ograniczonego użytkowania linii elektroenergetycznej 110 kV przestaje obowiązywać po jej skablowaniu lub likwidacji.

§ 17. W przypadku gdy zasięg przestrzennej uciążliwości działalności gospodarczej na terenach produkcyjnych zlokalizowanych na terenach objętych planem będzie wykraczać poza obszar do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, dopuszcza się ustanowienie obszaru, ograniczonego użytkowania lub strefy przemysłowej na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

#### **Rozdział 4.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW**

§ 18. 1. Teren objęty planem usytuowany jest poza granicami wpisanego do rejestru zabytków układu urbanistycznego Suwałk i nie podlega ochronie konserwatorskiej.

§ 19. W granicach planu nie występują zabytki nieruchome.

§ 20. W granicach planu nie występują stanowiska archeologiczne.

§ 21. Na obszarze objętym planem zarówno na terenie zabudowanym, jak i niezabudowanym pod powierzchnią gruntu, mogą znajdować się relikty budowli i innych procesów związanych z działalnością człowieka, wartościowe pod względem historycznym, kulturowym, naukowym i wymagające ochrony konserwatorskiej; w związku z powyższym inwestor ma obowiązek powiadomić o każdym znalezisku właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

#### **Rozdział 5.**

### **USTALENIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA ORAZ OCHRONY PRZECIWPÓŻAROWEJ**

§ 22. Ustala się zasady wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa oraz ochrony przeciwpożarowej:

- 1) obiekty budowlane należy projektować, budować lub adaptować do potrzeb obronności 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;
- 2) projekty budowlane obiektów powinny zawierać analizę pod kątem wymagań w zakresie przygotowania warunków do ochrony ludności na wypadek wojny (opisane jako obrona cywilna) w szczególności w zakresie: planowanych budowli ochronnych, ostrzegania i alarmowania, awaryjnych ujęć wody; nie dotyczy projektów budynków w których przebywać może do 15 osób;
- 3) projekty, o których mowa w punkcie 2, podlegają uzgodnieniu pod kątem wymagań ochrony ludności na terenie Gminy Miasta Suwałki przez Prezydenta Miasta Suwałki;
- 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 6.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW I OBSZARÓW INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM I LOKALNYM**

§ 23. 1. W granicach terenu objętego planem inwestycjami celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są:

- 1) teren drogi publicznej - głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDG (ulica Raczkowska), w ciągu drogi wojewódzkiej nr 655;
- 2) teren drogi publicznej - zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ (ulica Wojska Polskiego), w ciągu drogi wojewódzkiej nr 662;
- 3) sieć i węzły światłowodowej Sieci Szerokopasmowej Polski Wschodniej;
- 4) istniejące linie WN 110kV oraz stacja transformatorowo-rozdzielecza GPZ Strefra.

2. Inwestycją celu publicznego o znaczeniu lokalnym są:

- 1) teren drogi publicznej - zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem 2KDZ, w ciągu drogi powiatowej nr 1148B (droga Płociczno - Poddubówek);
- 2) tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDL;
- 3) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD.

## **Rozdział 7.**

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

§ 24. 1. Komunikację terenów objętych planem zapewniają istniejące drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDG, KDZ, KDL i KDD oraz drogi wewnętrzne.

2. Zachowuje się istniejące zjazdy z dróg publicznych.

3. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji systemu komunikacyjnego:

- 1) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, należy przewidywać w granicach terenów objętych inwestycją według poniższych wskaźników:
  - a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w granicach terenów: MNW-U i RZM,
  - b) 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) 1 miejsce postojowe na 10 osób zatrudnionych w produkcji na I zmianie,
  - d) 1 miejsce postojowe na 5 osób zatrudnionych w administracji,
  - e) 1 miejsce na każde rozpoczęte 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego,
  - f) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej
  - g) 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej;
- 2) wskaźniki wymienione w pkt 1 mają zastosowanie w przypadku realizacji nowych inwestycji, w granicach terenu objętego planem; oblicza się je oddzielenie dla każdej funkcji i sumuje w zaokrąglając do 0,01; nie ustala się wskaźników dla funkcjonujących już obiektów;
- 3) przy realizacji miejsc do parkowania, obsługujących tereny wymienione w punkcie 1, 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  $\geq 101$ , przy czym ilość miejsc parkingowych zaokrągla się w górę do najbliższej liczby całkowitej.



- 4) 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 645 z późniejszymi zmianami);
- 5) do powierzchni użytkowej podstawowej budynku usługowego nie wlicza się powierzchni użytkowej zapleczy socjalnych, magazynów i komunikacji wewnętrznej budynków;
- 6) parametry techniczne ulic, takie jak: szerokość jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych korygowane w granicach pasa drogowego;
- 7) rozwiązania skrzyżowań ulic, określone w planie, mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą dróg;
- 8) parametry techniczne wydzielonych parkingów, takie jak: szerokość dróg manewrowych, miejsc postojowych oraz chodników są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych korygowane z zachowaniem przepisów szczególnych;
- 9) należy zapewnić dostępność terenów publicznych i usług osobom o szczególnych potrzebach, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2240); przy realizacji układu drogowego należy wprowadzić urządzenia umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych (obniżenia krawężników przy przejściach dla pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne);
- 10) w granicach terenów: P i U-P należy wydzielić miejsca parkowania rowerów i wyposażyć je w niezbędne do tego urządzenia;
- 11) dopuszcza się parkingi podziemne lub naziemne wielokondygnacyjne i wbudowane w bryłę budynku, przy założeniu zapewnienia minimum 20% niezbędnych miejsc parkingowych na poziomie terenu;
- 12) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych związanych z działalnością usługową, handlową oraz produkcyjną dla potrzeb użytkowników i klientów w granicach działek, z uwzględnieniem przepisów szczególnych; nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych z terenami dróg publicznych, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej.

4. Liczbę miejsc postojowych, o których mowa w ust. 3, zaokrągla się w górę do najbliższej liczby całkowitej.

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

- 1) realizacje sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;
- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci;
- 4) przebieg i usytuowanie sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) sieci infrastruktury technicznej należy realizować poza jezdniami, o ile nie występują istotne przeciwwskazania;
- 6) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należyтым stanie technicznym – użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;

- 7) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci oraz urządzeń technicznych niewymienionych 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;
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

2. Dojazdy do urządzeń technicznych przewiduje się z istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego.

#### § 26. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb socjalno - bytowych lub produkcyjnych należy realizować z istniejących sieci wodociągowych objętych planem w ulicy 1KD-KK sieć wodociągowa średnicy 250 mm, w ulicy 1KDD sieć wodociągowa średnicy 110/160/250 mm, w ulicy 1KDG sieć wodociągowa średnicy 160/225 mm, w ulicy 1KR sieć wodociągowa średnicy 225 mm, w ulicy 2KR sieć wodociągowa średnicy 225 mm, w części ulicy 2KDD sieć wodociągowa średnicy 110 mm, w ulicy 2KDL sieć wodociągowa średnicy 250 mm, w ulicy 3KDL sieć wodociągowa średnicy 160/250 mm, w ulicy 3KDD sieć wodociągowa średnicy 110 mm, w ulicy 3KR sieć wodociągowa średnicy 160/225 mm, w ulicy 4KDL sieć wodociągowa średnicy 160 mm, w ulicy 5KDL i 6KDL sieć wodociągowa średnicy 250 mm, w części ulicy 7KDL sieć wodociągowa średnicy 110 mm, w ulicy 8KDL sieć wodociągowa średnicy 160 mm oraz wodociąg na działkach o numerach geodezyjnych 32836, 32835/1, 32835 średnicy 110 mm;
- 2) wskazane powyżej sieci wodociągowe zasilane są z miejskiego ujęcia wody, zlokalizowanego przy ul. gen. Władysława Sikorskiego 14;
- 3) jako rozwiązanie docelowe dla nowych terenów inwestycyjnych należy przyjąć zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; dla realizacji tego celu należy zaprojektować i wybudować sieć wodociągową w ulicy 1KDL, 2KDZ, 2KDD, 4KDD, 4KR, 7KDL;
- 4) do czasu realizacji sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę realizować z indywidualnych ujęć wody;
- 5) pobór wody do celów przeciwpożarowych realizować bezpośrednio z sieci wodociągowych lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;
- 6) do budowy i rozbudowy sieci wodociągowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 7) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

#### § 27. System kanalizacji sanitarnej:

1. 1) obowiązuje nakaz odprowadzenia ścieków bytowych lub przemysłowych systemem zbiorczym do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej 1KD-KK sieć kanalizacji sanitarnej średnicy 315 mm, wzdłuż ulicy 1KDG sieć kanalizacji sanitarnej średnicy 200 mm, w ulicy 1KR oraz 2KR sieć kanalizacji sanitarnej średnicy 250/315 mm, w ulicy 2KDL sieć kanalizacji sanitarnej średnicy 315 mm, w ulicy 3KDL sieć kanalizacji sanitarnej średnicy 315/400 mm, w ulicy 3KR sieć kanalizacji sanitarnej średnicy 315 mm, w ulicy 4KDL sieć kanalizacji sanitarnej średnicy 400 mm, w ulicy 5 KDL sieć kanalizacji sanitarnej średnicy 400/800 mm;

- 2) ścieki z części terenu są odprowadzane poprzez tłoczną sieć kanalizacji sanitarnej a następnie grawitacyjnie do przepompowni, zlokalizowanej przy ul. Zastawie, kolejno w kierunku północno-wschodnim poprzez grawitacyjną sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej przy ul. Sejneńskiej 86;
- 3) jako rozwiązanie docelowe dla nowych terenów inwestycyjnych należy przyjąć odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej; dla realizacji tego celu należy zaprojektować i wybudować

sieć kanalizacji sanitarnej w ulicy 1KDD, 1KDL, 2KDD, 2KDL, 3KDD, 4KDD, 4KR, 6 KDL, 7KDL, 8KDL;

- 4) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej na terenie objętym planem dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników na nieczystości; szczelne zbiorniki na nieczystości należy traktować jako rozwiązanie tymczasowe - do momentu realizacji sieci z obowiązkiem przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu;
- 5) szczelne zbiorniki na nieczystości projektować przy granicy działki z pasem drogowym w celu ich późniejszego i łatwiejszego przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) kanały sanitarne muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 7) przepompownie ścieków należy traktować jak urządzenia liniowe, które można lokalizować na dowolnym terenie przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 8) do budowy i rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej należy zarezerwować pas terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 9) dopuszcza się lokalizację kanałów sanitarnych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 10) na terenie objętym planem nie dopuszcza się realizacji oczyszczalni ścieków, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: MNW-U i RZM, pod warunkiem, iż ich oddziaływanie nie wykracza poza granice nieruchomości, na których będą lokalizowane.

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

- 1) wody opadowe i roztopowe z ulic i parkingów należy odprowadzać do gruntu lub do sieci kanalizacji deszczowej w ulicy 1KR sieć kanalizacji deszczowej średnicy 315/400/500/600/800/1000/1200 mm, w ulicy 1KDG sieć kanalizacji deszczowej średnicy 1200/1800 mm, w ulicy 1KD-KK sieć kanalizacji deszczowej średnicy 200/315/400/800 mm, w ulicy 2KDL sieć kanalizacji deszczowej średnicy 400/600/1800 mm, w ulicy 2KR sieć kanalizacji deszczowej średnicy 1200 mm, w ulicy 3KR sieć kanalizacji deszczowej średnicy 250/400/500 mm;
- 2) jako rozwiązanie docelowe dla nowych terenów inwestycyjnych należy przyjąć odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej; dla realizacji tego celu należy zaprojektować i wybudować sieć kanalizacji deszczowej w ulicach: 1KDD, 1KDL, 2KDD, 3KDD, 3KDL, 4KR, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL;
- 3) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów, terenów utwardzonych, z terenów przemysłowych, składowych, dróg i placów wewnętrznych 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;
- 4) do budowy kanałów deszczowych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
- 5) dopuszcza się lokalizację kanałów deszczowych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 6) dopuszcza się tworzenie otwartych systemów kanalizacji deszczowej mających na celu kompleksowe zarządzanie wodą opadową, poprzez realizację obiektów małej 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 podobne obiekty małej retencji miejskiej;
- 7) na całym obszarze objętym planem, w celu zwiększenia retencji 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;

- 8) na budynkach garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy zielone lub retencyjne.
- 9) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

**§ 29.** Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się utrzymanie istniejącego sposobu ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła dla istniejącej zabudowy;
- 2) dla nowej zabudowy przyjmuje się jako rozwiązanie podstawowe zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, dopuszcza się zaopatrzenie z sieci co lub gazowej;
- 3) dopuszcza się pompy ciepła, instalacje OZE i inne źródła ciepła, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) dopuszcza się wykorzystanie ciepła technicznego do ogrzewania obiektów.

**§ 30.** Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się z systemu sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 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 pasach drogowych dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na działkach prywatnych;
- 4) w ulicach dopuszcza się umieszczenie sieci gazowej w tzw. kanałach zbiorczych technologicznych;
- 5) w strefie kontrolowanej istniejących już gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych;
- 6) w strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
- 7) przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

**§ 31.** Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami:

- 1) wszystkie odpady komunalne z terenu odbierane będą w sposób zorganizowany, zgodnie z przepisami gminnymi;
- 2) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych i z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 3) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę;
- 4) zagospodarowanie odpadów przemysłowych i innych niż komunalne, należy do zadań podmiotów je wytwarzających na zasadach określonych w przepisach szczególnych.

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

- 1) zasilanie istniejących odbiorców w energię elektryczną będzie odbywać się za pośrednictwem istniejących linii w oparciu o istniejące i projektowane stacje transformatorowe;
- 2) zasilanie nowych odbiorców w energię elektryczną odbywać się będzie nowymi liniami kablowymi nn za pośrednictwem złączy kablowo-pomiarowych; linie nn wyprowadzone będą

ze stacji transformatorowych SN/nn wewnątrzowych, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę napowietrznych linii SN i nn oraz słupowych stacji transformatorowych;

- 3) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nn na wszystkich terenach wyznaczonych w planie;
- 4) nowe stacje transformatorowe winny być realizowane zgodnie z potrzebami inwestora w ramach działki inwestora z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej;
- 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 terenu;
- 6) 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;
- 7) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;
- 8) projektowane oświetlenie uliczne i oświetlenie 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;
- 9) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 10) budowa nowych linii kablowych średniego i niskiego napięcia będzie realizowana w pasach technicznych pod chodnikami lub w pasach zieleni w liniach rozgraniczających ulic lub ciągów pieszo-jezdnych; dopuszcza się prowadzenie kabli pod jezdniami w osłonach rurowych;
- 11) trasy istniejących w granicach planu linii i urządzeń elektroenergetycznych mogą ulec zmianie w wyniku ich modernizacji lub przebudowy;
- 12) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi należy je dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami; usunięcie kolizji dotyczy nie tylko zmian tras linii elektroenergetycznych, lecz również wykonania odpowiednich obostrzeń i uziemień i powinno być realizowane zgodnie z przepisami szczególnymi na warunkach administratora sieci;
- 13) dopuszcza się lokalizację farm fotowoltaicznych, z zastosowaniem urządzeń wytwarzających energię, w tym o mocy powyżej 500kW;
- 14) dopuszcza się instalacje OZE, za wyjątkiem biogazowni wykorzystujących materiał pochodzenia zwierzęcego oraz niedopuszczonych przepisami szczególnymi.

2. W granicach planu zlokalizowane są napowietrzne linie elektroenergetyczne 110kV wraz z pasami ograniczonego użytkowania, dla których obowiązują ustalenia §16 uchwały.

**§ 33.** 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.

## **Rozdział 8.**

### **SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM**

§ 34. 1. W granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Przy podziale terenu na działki budowlane:

1) należy zachować następujące parametry działek przeznaczonych pod:

a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą z usługami:

- szerokość frontu działki minimum - 22,00 m,
- minimalna powierzchnia - 800 m<sup>2</sup>,

b) zabudowę usługową i usług lub produkcji:

- minimalne szerokości frontów działek - 30,0 m,
- minimalna powierzchnia - 1500 m<sup>2</sup>,

c) zabudowę produkcyjną:

- minimalne szerokości frontów działek - 35,0 m,
- minimalna powierzchnia - 3000 m<sup>2</sup>;

d) zabudowę siedliskową:

- minimalne szerokości frontów działek - 35,0 m,
- minimalna powierzchnia - 3000 m<sup>2</sup>;

2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych wielkościach na polepszenie zagospodarowania nieruchomości sąsiednich, na cele dróg wewnętrznych oraz działek pod infrastrukturę techniczną;

3) dopuszcza się wydzielanie działek pod zabudowę garażową oraz na podstawie dotychczasowego zainwestowania lub projektu zagospodarowania terenu;

4) dopuszcza się łączenie działek w ramach jednej własności pod zagospodarowanie przez jednego inwestora w celu uzyskania korzystniejszych warunków użytkowych lub korygowanie ich granic zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym:

a) zachowaniem odległości nowoprojektowanych budynków od granic działek,

b) zachowaniem odległości od ulic, zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

5) zakazuje się podziału terenu bez zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

## **Rozdział 9.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA WYZNACZONYCH W PLANIE**

§ 35. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy "G" – główna, prowadzonej śladem ulicy Raczkowskiej, w ciągu drogi wojewódzkiej, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 20,00÷60,00 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG, o powierzchni ok. 2,81 ha.

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

- 1) jezdnie;
- 2) zieleńce oddzielające jezdnie od chodników i dróg rowerowych;
- 3) zatoki autobusowe;
- 4) drogę rowerową lub ciąg pieszo-rowerowy;
- 5) chodniki;
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 1KD ustala się następujące parametry:

- 1) utrzymuje się istniejące wjazdy z ulicy 1KDG; dopuszcza się ich przebudowy bądź zmiany lokalizacji;
- 2) linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu, w odległości minimum 20,0 m od linii rozgraniczającej drogi;
- 3) skrzyżowania z ulicami 1KR i 2KR jako zwykłe.

**§ 36. 1.** Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas drogi publicznej klasy "Z" – zbiorcza, w ciągu ulicy Wojska Polskiego, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 25,00 ÷ 28,00 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ, o powierzchni ok. 2,24 ha.

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

- 1) jezdnie;
- 2) zieleńce;
- 3) drogę rowerową lub ciąg pieszo-rowerowy;
- 4) chodniki;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne.

3. Dojazd do terenów położonych wzdłuż ulicy 1KDZ należy projektować za pośrednictwem dróg lokalnych i wewnętrznych, adaptuje się istniejące zjazdy.

4. Dla ulicy 1KDZ ustala się następujące parametry:

- 1) dopuszcza się wykonanie zjazdów na teren 14P, z zachowaniem bezpieczeństwa i przepustowości drogi zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu w odległości minimum 25,0 m od linii rozgraniczającej drogę;
- 3) skrzyżowanie z terenami: 1KD-KK i 2KD-KK jako skanalizowane.

**§ 37. 1.** Ustala się linie rozgraniczające drogi Płociczno-Poddubówek, wyznaczające pas drogi publicznej klasy "Z" – zbiorcza, o szerokości w liniach rozgraniczających w granicach miasta 25,00 ÷ 65,00 m oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ, o powierzchni ok. 7,11 ha.

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

- 1) jezdnie;
- 2) zieleńce;
- 3) drogę rowerową lub ciąg pieszo-rowerowy;
- 4) chodniki;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;

6) uzbrojenie techniczne.

3. Dojazd do terenów położonych wzdłuż ulicy 2KDZ należy projektować za pośrednictwem dróg lokalnych i wewnętrznych, adaptuje się istniejące zjazdy.

4. Dla ulicy 2KDZ ustala się następujące parametry:

- 1) dopuszcza się wykonanie zjazdów na tereny: 3P i 5P, z zachowaniem bezpieczeństwa i przepustowości drogi zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu w odległości minimum 12,0 m od linii rozgraniczającej drogę;
- 3) skrzyżowanie z ulicą 1KDL jako skanalizowane, skrzyżowanie z ulicami 3KDD i 4KR jako zwykłe.

**§ 38.** 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas drogi publicznej klasy "L" – lokalna, (ulica bez nazwy), o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 20,00 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL, o powierzchni ok. 2,12 ha.

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

- 1) jezdnię;
- 2) zieleńce;
- 3) drogę rowerową lub ciąg pieszo-rowerowy;
- 4) chodniki;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne;
- 7) parkingi.

3. Dojazdy do terenów położonych wzdłuż ulicy 1KDL należy projektować zgodnie z przepisami szczególnymi w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

4. Dla ulicy 1KDL ustala się następujące parametry:

- 1) linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu;
- 2) skrzyżowania z terenem 1KD-KK i ulicą 2KDZ jako skanalizowane.

**§ 39.** 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas drogi publicznej klasy "L" – lokalna, (ulica Wojska Polskiego II), o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 30,00 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL, o powierzchni ok. 4,38 ha.

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

- 1) jezdnię;
- 2) zieleńce;
- 3) drogę rowerową lub ciąg pieszo-rowerowy;
- 4) chodniki;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne;
- 7) parkingi.

3. Dojazdy do terenów położonych wzdłuż ulicy 2KDL należy projektować zgodnie z przepisami szczególnymi w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

4. Dla ulicy 2KDL ustala się następujące parametry:

- 1) linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu;



2) skrzyżowanie z terenem 1KD-KK jako skanalizowane, skrzyżowania z pozostałymi ulicami jako zwykłe.

**§ 40.** 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pasy dróg publicznych klasy "L" – lokalne, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 10,00 ÷ 30,00 m, oznaczone na rysunku planu symbolami: 3KDL o powierzchni ok. 1,04 ha, 4KDL o powierzchni ok. 0,73 ha, 5KDL o powierzchni ok. 0,21 ha i 6KDL o powierzchni ok. 0,70 ha.

2. W granicach pasów drogowych ulic wymienionych w ustępie 1 należy zrealizować:

- 1) jezdnię;
- 2) zieleńce;
- 3) drogę rowerową lub ciąg pieszo-rowerowy;
- 4) chodniki;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne;
- 7) parkingi.

3. Dojazdy do terenów położonych wzdłuż ulic: 3KDL, 4KDL, 5KDL i 6KDL należy projektować zgodnie z przepisami szczególnymi w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

4. Dla ulic: 3KDL, 4KDL, 5KDL i 6KDL ustala się następujące parametry:

- 1) linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu;
- 2) skrzyżowania z ulicami wyznaczonymi w granicach planu jako zwykłe.

**§ 41.** 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas drogi publicznej klasy "L" – lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 15,00 ÷ 50,00 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDL, o powierzchni ok. 1,61 ha.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 7KDL należy zrealizować:

- 1) jezdnię;
- 2) zieleńce;
- 3) drogę rowerową lub ciąg pieszo-rowerowy;
- 4) chodniki;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne;
- 7) parkingi.

3. Dojazdy do terenów położonych wzdłuż ulicy 7KDL należy projektować zgodnie z przepisami szczególnymi w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

4. Dla ulicy 7KDL ustala się następujące parametry:

- 1) linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu;
- 2) skrzyżowania z terenem 1KD-KK, ulicą 2KDD i ulicą 1KR jako zwykłe.

**§ 42.** 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas drogi publicznej klasy "L" – lokalna, (ulica Turkusowa) o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 25,00 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDL, o powierzchni ok. 0,73 ha.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 8KDL należy zrealizować:

- 1) jezdnię;
- 2) zieleńce;

- 3) drogę rowerową lub ciąg pieszo-rowerowy;
- 4) chodniki;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne;
- 7) parkingi.

3. Dojazdy do terenów położonych wzdłuż ulicy 8KDL należy projektować zgodnie z przepisami szczególnymi w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

4. Dla ulicy 8KDL ustala się następujące parametry:

- 1) linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu;
- 2) skrzyżowanie z 1KR jako zwykłe.

**§ 43.** 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pasy dróg publicznych klasy "D" – dojazdowe, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 3,00 ÷ 30,00 m, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD o powierzchni ok. 1,81 ha, 2KDD o powierzchni ok. 2,92 ha, 3KDD o powierzchni ok. 1,02 ha i 4KDD o powierzchni ok. 0,31 ha.

2. W granicach pasów drogowych ulic wymienionych w ustępie 1 należy zrealizować:

- 1) jezdnię;
- 2) drogę rowerową lub ciąg pieszo-rowerowy;
- 3) chodniki;
- 4) uzbrojenie techniczne;

3. Dla ulic: 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD ustala się następujące parametry:

- 1) linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu;
- 2) skrzyżowania z terenem 1KD-KK jako skanalizowane, z pozostałymi ulicami wyznaczonymi w granicach planu jako zwykłe.

**§ 44.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny komunikacji drogowej wewnętrznej o szerokościach w liniach rozgraniczających ok. 10,00 ÷ 40,00 m, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KR (ulica Brylantowa) o powierzchni 4,96 ha, 2KR o powierzchni (ulica Szafirowa) 2,76 ha, 3KR (ulica Turkusowa) o powierzchni 1,22 ha, 4KR (ulica bez nazwy) o powierzchni 0,88 ha i 5KR (ulica bez nazwy) o powierzchni ok. 0,08 ha

2. W granicach terenów komunikacji drogowej wymienionych w ustępie 1, należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnie o szerokości 5,50 ÷ 6,00 m;
- 2) zieleni urządzoną i izolacyjną;
- 3) miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
- 4) obustronne chodniki szerokości minimum 1,50 m;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne;
- 7) parkingi.

3. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, wymienionych w ustępie 1, ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu;
- 2) skrzyżowania z ulicą 1KDG jako skanalizowane z pozostałymi ulicami wyznaczonymi w granicach planu jako zwykłe.

**§ 45.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny komunikacji drogowej publicznej lub komunikacji kolejowej i szynowej o szerokościach w liniach rozgraniczających ok. 15,00 ÷ 58,00 m, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD-KK o powierzchni 5,30 ha i 2KD-KK o powierzchni 1,90 ha.

2. W granicach terenów komunikacji wymienionych w ustępie 1, należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnie;
- 2) bocznicę kolejową;
- 3) zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 4) chodniki;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne;
- 7) ciąg pieszo-rowerowy lub drogę rowerową.

3. Dla terenów wymienionych w ustępie 1, ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu;
- 2) skrzyżowanie bocznic kolejowej z ulicami projektuje się w poziomie terenu.

**§ 46.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MNW-U o powierzchni ok. 0,57 ha, 2MNW-U o powierzchni ok. 0,36 ha, 3MNW-U o powierzchni ok. 0,29 ha, 4MNW-U o powierzchni ok. 0,10 ha, 5MNW-U o powierzchni ok. 0,53 ha, 6MNW-U o powierzchni ok. 1,04 ha, 7MNW-U o powierzchni ok. 0,76 ha, 8MNW-U o powierzchni ok. 1,14 ha, 9MNW-U o powierzchni ok. 0,31 ha, 10MNW-U o powierzchni ok. 0,82 ha, 11MNW-U o powierzchni ok. 0,25 ha, 12MNW-U o powierzchni ok. 0,79 ha, 13MNW-U o powierzchni ok. 0,24 ha, 14MNW-U o powierzchni ok. 0,17 ha, 15MNW-U o powierzchni ok. 0,24 ha, 16MNW-U o powierzchni ok. 0,24 ha, 17MNW-U o powierzchni ok. 0,21 ha i 18MNW-U o powierzchni ok. 0,24 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów wymienionych w ustępie 1 przewiduje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej lub usług nieuciążliwych.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych wbudowanych w obiekty mieszkalne, lub jako wolno stojących; dopuszcza się realizację samych usług, w tym handlowych o powierzchni sprzedażowej do 200 m<sup>2</sup>.

4. Dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących bez usług i budynków usługowych bez funkcji mieszkalnej.

5. Dojazdy należy zapewnić z dróg dojazdowych oznaczonych symbolami KDD.

6. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania nowej zabudowy, ustala się:

- 1) przy podziale terenu na działki budowlane należy zachować zasady ustalone w § 34 niniejszej uchwały;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 35%;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy - 1,5;
- 6) minimalna intensywność zabudowy - 0,05;

- 7) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na dwie kondygnacje nadziemne i nie wyżej niż 9,50 m do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji od poziomu terenu przed głównym wejściem w parterze budynku;
- 8) wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie wyżej niż 7,00 m do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji;
- 9) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°; dopuszcza się dachy jednospadowe lub płaskie na lukarnach, gankach i dobudowanych garażach oraz nad tarasami oraz dachy zielone;
- 10) na budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 0° do 45°; dopuszcza się dachy łukowe na budynkach gospodarczych i magazynowych oraz dachy zielone;
- 11) pokrycie dachów w odcieniach czerwieni, brązów lub grafitu; obowiązuje jednolity kolor pokrycia dachów na wszystkich obiektach w granicach nieruchomości;
- 12) układ głównej kalenicy równoległy do osi przyległych dróg; dla działek narożnych dopuszcza się układ głównej kalenicy równoległy lub prostopadły do osi przyległych dróg;
- 13) dopuszcza się realizację altan ogrodowych do 30 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy i wysokości 2,20 m do okapu, 4,50 m do kalenicy;
- 14) dopuszcza się realizację wiat do 50 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy i wysokości do 4,50 m do kalenicy;
- 15) dla altan i wiat nie ustala się geometrii dachów oraz kątów nachylenia połaci;
- 16) dopuszcza się realizację budowli ochronnych;
- 17) liczba miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 24;
- 18) ustala się, że na 1 działce budowlanej może być zlokalizowane do 2 budynków mieszkalnych, o ile będą spełnione ustalenia szczegółowe niniejszego planu.

§ 47. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW o powierzchni ok. 0,81 ha.

2. W granicach terenu 1MW ustala się funkcję mieszkaniową wielorodzinną.

3. Adaptuje się istniejący budynek o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej oraz budynki gospodarcze w tym garażowe, dopuszcza się remonty, przebudowy i rozbudowy budynku mieszkalnego o elementy niezbędne do jego właściwego funkcjonowania, bez prawa nadbudowy i zwiększania powierzchni użytkowej mieszkalnej.

4. Dopuszcza się realizację funkcji zamieszkania zbiorowego.

5. Dopuszcza się budowę parkingów, uzupełnienie istniejącej zabudowy garażowej i realizację nowych zespołów garażowych, przy zachowaniu ustalonych planem wskaźników wykorzystania terenu, w szczególności zachowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, przy czym nakazuje się kontynuację istniejących form architektonicznych to jest: wysokości, geometrii dachów i kolorystyki.

6. Dopuszcza się realizację wiat do 35 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy i wysokości do 4,50 m do kalenicy;

7. Dojazd należy zapewnić odpowiednio z dróg lokalnych i wewnętrznych.

8. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania nowej zabudowy, ustala się:

- 1) linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25%;

- 4) wysokość zabudowy do 15,0 m;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy - 2,2;
- 6) minimalna intensywność zabudowy - 0,4;
- 7) liczba miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 24.

9. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) architektura obiektów współczesna;
- 2) dachy płaskie z attyką, za wyjątkiem altan;
- 3) kolorystyka elewacji w jasnych odcieniach beżów, ugrów i brązów;
- 4) w przypadku przebudowy lub budowy nowych garaży nakazuje się zachowanie jednolitej wysokości, geometrii dachów i wystroju architektonicznego dla całego zespołu boksów przylegających do siebie; wysokość garaży nie może przekroczyć 3,5 m.

**§ 48.** 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny usług lub produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U-P o powierzchni ok. 6,95 ha i 2U-P o powierzchni 1,32 ha.

2. W granicach terenów wymienionych w ustępie 1 ustala się funkcję usługową i produkcyjną.

3. Dopuszcza się realizację: składów, magazynów, hurtowni, sklepów przyzakładowych, o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, ustala się możliwość realizacji funkcji rzemieślniczej, administracyjnej i zamieszkania zbiorowego.

4. Zakazuje się realizacji funkcji mieszkaniowej oraz innych chronionych akustycznie.

5. Dojazd należy zapewnić odpowiednio z dróg lokalnych i wewnętrznych.

6. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania nowej zabudowy, ustala się:

- 1) linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;
- 4) wysokość zabudowy kubaturowej do 30,0 m;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy - 1,8;
- 6) minimalna intensywność zabudowy - 0,02;
- 7) liczba miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 24.

8. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) architektura obiektów współczesna bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych;
- 2) nakazuje się wprowadzenie w granicach terenu 2U-P zieleni izolacyjnej wysokiej w pasie o szerokości minimum 5,0 m od granic terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) poziom hałasu na terenie 2U-P, w granicach z działką przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, na terenie 1MW, nie może przekroczyć dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach szczególnych z zakresu ochrony środowiska.

**§ 49.** 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 1U o powierzchni ok. 1,68 ha.

2. W granicach terenu 1U ustala się funkcję usługową z zakresu gastronomii.

3. Dopuszcza się funkcję zamieszkania zbiorowego oraz funkcję handlową o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, ustala się możliwość realizacji funkcji rzemieślniczej i administracyjnej.

4. Zakazuje się realizacji funkcji mieszkaniowej.

5. Utrzymuje istniejące zjazdy na teren 1U, dopuszcza się ich przebudowy z zachowaniem bezpieczeństwa i przepustowości drogi zgodnie z przepisami szczególnymi.

6. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania nowej zabudowy, ustala się:

- 1) linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25%;
- 4) wysokość zabudowy kubaturowej do 18,0 m;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy - 1,8;
- 6) minimalna intensywność zabudowy - 0,02;
- 7) liczba miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 24.

8. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°; lub dachy płaskie;
- 2) pokrycie dachu w kolorze brązowym, grafitowym, lub zielonym.

**§ 50.** 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 2U o powierzchni ok. 0,73 ha.

2. W granicach terenu 2U ustala się funkcję usługową związaną z potrzebami wspólnoty wsi Dubowo I.

3. Dopuszcza się usługi sportowe, rekreacyjne, parkingi wraz z niezbędnymi obiektami (świetlica, wiaty, szatnie, sanitariaty itp.).

4. Zakazuje się realizacji funkcji mieszkaniowej.

5. Dojazd w oparciu o projektowany zjazd z drogi 7KDL z zachowaniem bezpieczeństwa i przepustowości drogi zgodnie z przepisami szczególnymi.

6. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania nowej zabudowy, ustala się:

- 1) linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 35%;
- 4) wysokość zabudowy kubaturowej do 12,0 m;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy - 1,8;
- 6) minimalna intensywność zabudowy - 0,01;
- 7) liczba miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 24.

8. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nie ustala się geometrii dachów;
- 2) pokrycie dachu w kolorze brązowym, grafitowym, lub zielonym.

**§ 51.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny usług lub zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U-ZP o powierzchni ok. 0,56 ha i 2U-ZP o powierzchni ok. 0,78 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu wymienionego w ustępie 1 przewiduje się realizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych wraz z towarzyszącą zabudową usługową.

3. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania nowej zabudowy, ustala się:

- 1) linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%;
- 4) wysokość zabudowy kubaturowej do 9,5 m;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy - 1;
- 6) minimalna intensywność zabudowy - 0,001;
- 7) liczba miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 24;
- 8) nie ustala się geometrii dachów.

§ 52. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1P o powierzchni ok. 16,93 ha, 2P o powierzchni ok. 17,54 ha, 3P o powierzchni ok. 35,05 ha, 4P o powierzchni ok. 7,86 ha, 5P o powierzchni ok. 45,20 ha, 6P o powierzchni ok. 12,88 ha, 7P o powierzchni ok. 29,64 ha, 8P o powierzchni ok. 10,03 ha, 9P o powierzchni ok. 35,16 ha, 10P o powierzchni ok. 20,02 ha, 11P o powierzchni ok. 23,56 ha, 12P o powierzchni ok. 21,98 ha, 13P o powierzchni ok. 51,98 ha, 14P o powierzchni ok. 3,53 ha, 15P o powierzchni ok. 22,85 ha, 16P o powierzchni ok. 7,74 ha, 17P o powierzchni ok. 8,46 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów wymienionych w ust. 1 przewiduje się produkcję, składy i magazyny, hurtownie, bazy, sklepy przyzakładowe o powierzchni do 2000 m<sup>2</sup> oraz usługi.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję rzemieślniczą i administracyjną.

4. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego możliwa jest realizacja funkcji edukacyjnej i ochrony zdrowia pracowników i ich rodzin, w tym realizacja przedszkoli przyzakładowych.

5. Dopuszcza się lokalizowanie elektrowni fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych oraz innych instalacji odnawialnych źródeł energii.

6. Zakazuje się realizacji funkcji mieszkaniowej i zamieszkania zbiorowego.

7. Dojazdy należy zapewnić odpowiednio z dróg lokalnych i wewnętrznych.

8. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy do 90% powierzchni działki;
- 3) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 5%;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy - 1,8;
- 5) minimalna intensywność zabudowy - 0,02;
- 6) liczba miejsc postojowych zgodnie z § 24.

9. Ustala się następujące warunki zabudowy:

- 1) architektura obiektów współczesna bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych;
- 2) gabaryty projektowanych obiektów powinny wynikać z technologii produkcji lub wykonywanych usług, przy czym wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu do górnego poziomu najwyższego elementu budynku, nie może przekroczyć 45,0 m;

3) przekroczenie wysokości podanych w pkt 2 nie może stać w sprzeczności z zapisami § 15 ust. 2.

10. W granicach terenów P dopuszcza się zlokalizowanie instalacji termicznego przekształcania odpadów drewnopochodnych.

11. W granicach terenów P dopuszcza się realizację zakładowych bocznic kolejowych.

12. W granicach terenów P dopuszcza się, na styku z terenami o innym przeznaczeniu, montaż osłon oraz ekranów akustycznych, celem zapewnienia odpowiedniej ochrony akustycznej, zgodnie z przepisami szczególnymi.

13. Poziom natężenia hałasu na w granicach z terenami o innym przeznaczeniu, w szczególności terenami istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i siedliskowej, musi odpowiadać normom wymagany dla tych terenów w przepisach szczególnych.

**§ 53.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RZM o powierzchni ok. 0,37 ha, 2RZM o powierzchni ok. 0,91 ha, 3RZM o powierzchni ok. 0,40 ha, 4RZM o powierzchni ok. 0,23 ha, 5RZM o powierzchni ok. 0,22 ha, 6RZM o powierzchni ok. 0,24 ha, 7RZM o powierzchni ok. 0,13 ha, 8RZM o powierzchni ok. 0,23 ha, 9RZM o powierzchni ok. 0,63 ha, 10RZM o powierzchni ok. 0,52 ha, 11RZM o powierzchni ok. 0,20 ha, 12RZM o powierzchni ok. 0,58 ha, 13RZM o powierzchni ok. 0,33 ha, 14RZM o powierzchni ok. 1,99 ha, 15RZM o powierzchni ok. 0,54 ha, 16RZM o powierzchni ok. 0,58 ha, 17RZM o powierzchni ok. 0,34 ha, 18RZM o powierzchni ok. 0,25 ha, 19RZM o powierzchni ok. 0,46 ha, 20RZM o powierzchni ok. 0,19 ha, 21RZM o powierzchni ok. 1,41 ha, 22RZM o powierzchni ok. 0,24 ha, 23RZM o powierzchni ok. 0,38 ha.

2. Adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową, z dopuszczeniem jej remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, wymiany budynków zdekapitalizowanych i budowy nowych obiektów z zastrzeżeniem ust. 3.

3. W istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się wymianę oraz budowę nowych budynków inwentarskich przy zachowaniu przepisów szczególnych i uwarunkowań wynikających z sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki;
- 3) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 35%;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy - 1,8;
- 5) minimalna intensywność zabudowy - 0,02;
- 6) liczba miejsc postojowych zgodnie z § 24.

9. Ustala się następujące warunki zabudowy:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy mieszkalnej ustala się na dwie kondygnacje, łącznie z użytkowym poddaszem i nie wyżej niż 9,5 m do kalenicy;
- 2) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych do 0,5 m powyżej poziomu przyległego terenu;
- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°;
- 4) pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze brązowym, grafitowym lub zielonym;
- 5) nowe budynki gospodarcze i inwentarskie w zabudowie zagrodowej należy realizować na niżej wymienionych zasadach:
  - a) powierzchnia zabudowy jednego budynku do 300 m<sup>2</sup>,



- b) maksymalna wysokość budynków do 10,5 m, w tym poddasze,
- c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°, na budynkach o powierzchni zabudowy do 60 m<sup>2</sup> dopuszcza się dachy płaskie lub zielone;
- 6) dopuszcza się realizację altan ogrodowych do 35 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy i wysokości 2,20 m do okapu, 4,50 m do kalenicy;
- 7) dopuszcza się realizację wiat do 50 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy i wysokości do 4,50 m do kalenicy;
- 8) dla altan i wiat nie ustala się geometrii dachów oraz kątów nachylenia połaci;
- 9) dopuszcza się realizację budowli ochronnych;
- 10) w granicach siedliska dopuszcza się maksymalnie 2 budynki mieszkalne;
- 11) liczba miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 24.

**§ 54.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem 1RN o powierzchni ok. 7,53 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 1RN przewiduje się utrzymanie produkcji rolniczej.

3. Zakazuje się tworzenia nowych siedlisk rolniczych i lokalizowania nowej zabudowy.

**§ 55.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zieleni naturalnej, pełniące funkcję zieleni izolacyjnej pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej z usługami lub zabudowy zagrodowej, a terenami zabudowy produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZN o powierzchni ok. 5,64 ha, 2ZN o powierzchni ok. 7,73 ha, 3ZN o powierzchni ok. 2,34 ha, 4ZN o powierzchni ok. 3,58 ha, 5ZN o powierzchni ok. 2,57 ha.

2. Tereny wymienione w ustępie 1 należy docelowo zagospodarować zielenią niską i wysoką w sposób, który zminimalizuje oddziaływanie działalności produkcyjnej na warunki mieszkaniowe.

3. Dopuszcza się użytkowanie terenu do prowadzenia produkcji rolniczej, zieleni przydomowej, ogrodów i sadów.

4. Dopuszcza się zalesienia.

5. Ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów związanych z funkcjonowaniem gospodarstw rolnych.

**§ 56.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren lasu, pozostające w dotychczasowym użytkowaniu oznaczone na rysunku planu symbolami: 1L o powierzchni ok. 0,92 ha, 2L o powierzchni ok. 1,39 ha, 3L o powierzchni ok. 1,01 ha, 4L o powierzchni ok. 3,74 ha i 5L o powierzchni ok. 13,33 ha .

2. W ramach przeznaczenia podstawowego przewiduje się zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenów leśnych.

3. W granicach terenów wymienionych w ustępie 1 dopuszcza się możliwość realizacji wewnętrznych dróg leśnych, parkingów, urządzeń turystycznych i edukacyjnych.

**§ 57.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1IE o powierzchni ok. 0,96 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się istniejącą stację 110/20kV "Strefa" zasilającą odbiorców z terenu Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A. i południowej części Suwałk wraz z wyprowadzonymi z niej liniami wysokiego napięcia.

**§ 58.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1IE o powierzchni ok. 0,02 ha, 2IE o powierzchni ok. 0,004 ha, 3IE o powierzchni ok. 0,013 ha, 4IE o powierzchni ok. 0,003 ha, 5IE o powierzchni ok. 0,002 ha, 6IE o powierzchni ok. 0,003 ha, 7IE o powierzchni ok. 0,004 ha, 8IE o powierzchni ok. 0,003 ha, 9IE o powierzchni ok. 0,003 ha, 10IE o powierzchni ok. 0,01 ha, 11IE o powierzchni ok. 0,015 ha, 12IE o powierzchni ok. 0,0 ha.

2. Dopuszcza się zmianę lokalizacji stacji transformatorowych i wydzielanie nowych działek pod stacje transformatorowe w granicach wszystkich terenów objętych planem, zgodnie z przepisami szczególnymi, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

3. Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych podziemnych lub wbudowanych w bryłę budynku.

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

**§ 59.** Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren pompowni ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem 1IKP o powierzchni ok. 0,03 ha.

2. W granicach terenu 1IKP, w zakresie przeznaczenia podstawowego przewiduje się lokalizację pompowni ścieków oraz urządzeń kanalizacyjnych i innych niezbędnych urządzeń technicznych.

3. Teren nie wykorzystany pod urządzenia techniczne należy zagospodarować zielenią.

#### **Rozdział 10.**

### **STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

**§ 60.** 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 nowoprojektowanych terenów dróg publicznych ustala się stawkę w wysokości 5% (słownie pięć procent)..

#### **Rozdział 11.**

### **USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 61.** W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A. w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XXIV/302/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 października 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2016 r., poz. 4261) oraz ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicami: Turkusową, Brylantową, Bursztynową oraz terenami zabudowanymi wzdłuż ulicy Dubowo I w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XLIX/630/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 września 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2022 r., poz. 4249).

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

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