

**UCHWAŁA NR XLIX/456/2010**  
**RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia 23 czerwca 2010 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Reymonta  
w Suwałkach.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458 z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241) i art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) oraz uchwały nr XXVI/243/08 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 sierpnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Reymonta w Suwałkach - Rada Miejska uchwała, co następuje:

**§ 1.** 1. Po stwierdzeniu zgodności ustaleń ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Suwałki” uchwalonym uchwałą nr XLVII/378/98 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 18 czerwca 1998 r., zmienionym uchwałą nr XXXVI/342/2001 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 stycznia 2001 r., nr XVI/135/07 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 października 2007 r., nr XXIV/220/08 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 maja 2008 r. oraz uchwałą nr XXXI/294/08 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 grudnia 2008 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Reymonta w Suwałkach.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Reymonta w Suwałkach, obejmuje obszar o powierzchni około 51,43 ha, położony w północno-zachodniej części miasta Suwałk, na północ od rzeki Czarnej Hańczy i na zachód od terenów Szpitala, określony na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

**Rozdział 1**

**USTALENIA OGÓLNE**

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

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) stwierdzenia zgodności planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stanowiącego załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik

Nr 3 do niniejszej uchwały;

5) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

2. Dokumentacja planu składa się z następujących elementów niepodlegających uchwaleniu i publikacji:

- 1) oceny i analizy stanu istniejącego obszaru opracowania na lata 2005 - 2008 w zakresie rejestru wniosków i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz rejestru pozwoleń na budowę;
- 2) opracowania ekofizjograficznego;
- 3) prognozy skutków oddziaływania planu na środowisko przyrodnicze;
- 4) prognozy skutków finansowych uchwalenia planu;
- 5) ideogramu uzbrojenia terenu w skali 1:1000.

§ 3. Celem sporządzenia niniejszego planu jest:

- 1) określenie sposobów zagospodarowania terenów i ich zabudowy, z jednoczesną minimalizacją skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze;
- 2) wyznaczenie nowych terenów budowlanych wraz z obsługującą infrastrukturą techniczną;
- 3) porządkowanie istniejących zabudowań;
- 4) uwzględnienie zadań publicznych;
- 5) zwiększenie udziału terenów zielonych;
- 6) poprawa warunków estetycznych i krajobrazowych.

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

- 1) granice terenu objętego planem;
- 2) przeznaczenie terenów;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy - w odniesieniu do nowych budynków lub nowych części budynków rozbudowanych;
- 5) klasyfikacja techniczno - funkcjonalna ulic.

2. Oznaczenia liniowe projektowanych sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej wskazują ich orientacyjny przebieg i są do uściślenia w projektach technicznych inwestycji.

3. Pokazany na rysunku planu przebieg linii podziału wewnętrznego pokazuje zasadę podziału terenów na wydzielone odrębne nieruchomości i powinien być traktowany jako wytyczne do projektowania na etapie projektu budowlanego a nie jako obowiązujący przebieg granic nieruchomości w terenie

4. Przebieg linii rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania może być zmieniony z tolerancją do 5 metrów na podstawie projektu zagospodarowania terenu w przypadku uzasadnionym rozwiązaniem projektowym zgodnym z ideą planu.

**§ 5.** Rysunek planu zawiera oznaczenie informacyjne, nie będące ustaleniem planu, określające granicę terenu ochrony pośredniej - zewnętrznej miejskiego ujęcia wód podziemnych.

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

- 1) tereny komunikacji publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 2) tereny komunikacji wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 3) teren pasa publicznego ciągu komunikacyjnego pieszo - rowerowego w zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem ZP,Kpr;
- 4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 5) teren lasu i zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem LS,ZP;
- 6) tereny upraw rolnych i zieleni nieurządzonej śródpolnej oznaczone na rysunku planu symbolem R,ZN;
- 7) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
- 8) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 9) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi oznaczone na rysunku planu symbolem MN,U;
- 10) teren usług turystycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem UT;
- 11) urządzenie kanalizacji deszczowej z separatorem zanieczyszczeń , oznaczone na rysunku planu symbolem K;
- 12) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem E;
- 13) stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu symbolami: SA- 1, SA - 2

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Tereny, o których mowa w ust 2, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w odrębnych przepisach.

**§ 7.** Plan dopuszcza korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób; dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektów istniejących, pod warunkiem, że zmiany powstałe w wyniku tych przedsięwzięć nie uniemożliwią realizacji określonego planem przeznaczenia terenu.

**§ 8.** Na obszarze objętym planem, nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych wielkopowierzchniowych

**§ 9.** Na terenie objętym niniejszym planem nie zachodzi potrzeba przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 10.** 1. Na terenie objętym planem, należy uwzględnić, zgodnie z przepisami szczególnymi, uwarunkowania wynikające z położenia w terenie ochrony pośredniej - zewnętrznej miejskiego ujęcia wód podziemnych ustanowionym decyzją Wojewody Suwalskiego nr GPŚ.VII/W/6210/16/94-95 z dnia 1995-10-31.

2. Ograniczenia wynikające z w/w decyzji są ważne do czasu jej obowiązywania. Zmiana w/w decyzji przez właściwy rzeczowo organ pociąga za sobą zmianę ograniczeń na terenie objętym strefą ochronną bez potrzeby zmiany ustaleń niniejszego planu.

**§ 11.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 i § 2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem opisanym w tekście planu;
- 5) symbolu przeznaczenia terenu – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie poszczególnych terenów określające ich przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające;
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) postulowanych liniach podziału wewnętrznego terenu – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o tym samym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, których przebieg będzie ostatecznie ustalony w projektach zagospodarowania;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana ( lico) budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki z zastrzeżeniem § 16 pkt. 12
- 9) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 10) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają i wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 11) przeznaczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może występować w wyznaczonym terenie w ograniczonym czasie, określonym w decyzji administracyjnej, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych;
- 12) powierzchni zabudowanej działki – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowaną budynkiem lub budynkami łącznie z nawierzchniami utwardzonymi dojazdów, parkingów i placów gospodarczych;
- 13) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć takie usługi, których uciążliwość określona na podstawie obowiązujących przepisów nie wykracza poza granice działki inwestora;
- 14) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi nie kolidujące z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu przeznaczenia podstawowego;

- 15) urządzeniach służących utrzymaniu porządku – należy przez to rozumieć: śmietniki, trzepaki, ogrodzenia i osłony wraz z zielenią izolacyjną;
- 16) urządzeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć: wyposażenie techniczne dróg, miejsca parkingowe, oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie, monitoring, a także ogólnodostępny automat telefoniczny;
- 17) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki, na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup>;
- 18) zorganizowanej działalności inwestycyjnej - należy przez to rozumieć, że na wskazanym terenie może odbywać się tylko kompleksowa realizacja zamierzenia inwestycyjnego przez jednego lub zespół inwestorów;
- 19) główny ciąg pieszo - rowerowy - należy przez to rozumieć orientacyjną lokalizację głównej trasy ruchu pieszo - rowerowego, która musi być uwzględniona w trakcie projektowania i realizacji zagospodarowania tych terenów, przez które przebiega;
- 20) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, pełniące funkcje estetyczne, rekreacyjne, zdrowotne lub osłonowe, takie jak parki, zieleńce, promenady, bulwary;
- 21) zieleni towarzyszącej – należy przez to rozumieć zieleni urządzonej, towarzyszącą zabudowie lub ciągom komunikacyjnym i parkingom, spełniającą funkcje estetyczne;
- 22) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleni komponowaną pod kątem izolacji akustycznej, widokowej oraz kształtowania krajobrazu.

## **Rozdział 2**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**

**§ 12.** 1. W celu zminimalizowania negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze inwestycji przewidzianych w planie ustala się:

- 1) nakaz przestrzegania wymogów i zaleceń dotyczących zagospodarowania terenów wyróżnionych w planie;
- 2) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej wpływającej szkodliwie na środowisko przyrodnicze w aspekcie dopuszczalnych norm;
- 3) zakaz powstania obiektów budowlanych nie spełniających wymogów zawartych w niniejszych przepisach;
- 4) zakaz budowy nowych zakładów przemysłowych, siedlisk rolniczych i ferm hodowlanych;
- 5) zakaz budowy i lokalizacji wolno stojących wież i masztów telefonii komórkowej, radiokomunikacyjnych; radionawigacyjnych i radiolokacyjnych;

- 6) zakaz realizacji warsztatów obsługi technicznej pojazdów, myjni, stacji paliw płynnych i gazowych, warsztatów stolarni, zakładów rzemieślniczych o profilu produkcyjnym, składów hurtowych, baz przedsiębiorstw budowlanych, innych baz i zapleczy
- 7) zakaz wydobywania kopalin, jeżeli nie jest to związane z dostępnością terenu pod zabudowę;
- 8) zakaz lokalizowania magazynów substancji chemicznych, w tym produktów ropopochodnych;
- 9) zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska;
- 10) zakaz składowania wszelkich odpadów;
- 11) zakaz budowy studni kopanych;
- 12) nakaz podłączenia do miejskich sieci wodociągowych;
- 13) nakaz odprowadzania ścieków socjalno - bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej;
- 14) zakaz zrzutu do wód powierzchniowych i gruntu nieoczyszczonych wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych (place, parkingi, ulice);
- 15) nakaz wykonywania placów manewrowych i parkingów jako powierzchni szczelnych z odprowadzeniem wód opadowych do kanalizacji deszczowej, po ich wstępnym podczyszczeniu w urządzeniach podczyszczających, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 16) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach szczególnych;
- 17) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu, prowadzenie nasadzeń oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu;
- 18) zaleca się wprowadzenie zieleni wokół nowo powstałych obiektów, tworzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych i parkingów;
- 19) w zakresie uregulowania spraw związanych z gospodarką wodno – ściekową należy zastosować rozwiązania techniczne umożliwiające spełnienie wymagań przepisów szczególnych z zakresu ochrony wód.

2. Zakaz likwidacji istniejących zalesień i zadrzewień, z wyjątkiem sytuacji wynikających z potrzeb realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w ustaleniach niniejszej uchwały i rysunku planu.

### **Rozdział 3**

#### **USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

**§ 13.** Obszar objęty planem nie jest objęty strefą ochrony konserwatorskiej

**§ 14.** Na obszarze objętym planem nie występują:

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

**§ 15.** 1. Na terenach objętych granicami planu występują udokumentowane stanowiska archeologiczne oznaczone symbolami:

- 1) SA -1 – obozowisko – st. Nr 16;
- 2) SA 2 – ślad osadnictwa, okres późnego średniowiecza – st. Nr 21.

2. Lokalizacja stanowisk archeologicznych na rysunku planu została wskazana jako orientacyjna, do uściślenia po przeprowadzeniu rozpoznania powierzchniowego terenu;

3. W obrębie udokumentowanych stanowisk archeologicznych zakazuje się prowadzenia wszelkich prac ziemnych bez zgody służb konserwatorskich;

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.

#### **Rozdział 4**

#### **USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

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

- 1) projektowane inwestycje realizować zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych oraz ustaleniami niniejszej uchwały;
- 2) istniejące zabudowania, kolidujące z planowanym zagospodarowaniem lub wskazane rysunkiem planu przeznacza się do rozbiórki;
- 3) warunkiem dopuszczenia realizacji nowych obiektów jest:
  - a) zapewnienie dostępu i wyjazdu z drogi publicznej;
  - b) regulacja granic i podział terenu na działki budowlane, jeżeli wynika to z ustalenia planu;
  - c) realizacja wodociągów i sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków, do 2015 r. dopuszcza się lokalizację szczelnych zbiorników na nieczystości na działkach przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodziną.
- 4) projektowana inwestycja nie może kolidować z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenów sąsiednich, w szczególności z istniejącą infrastrukturą podziemną;
- 5) lokalizację wrysowanych na rysunku planu projektowanych obiektów kubaturowych należy traktować jako postulowaną nieobowiązuującą;
- 6) architektura obiektów winna być dostosowana do otoczenia i krajobrazu;
- 7) należy zagospodarować zielenią tereny nieprzeznaczone pod komunikację i wolne od zabudowy;

- zapewnić zieleń towarzyszącą stosownie do powierzchni działki budowlanej;
- 8) nakaz wydzielenia miejsc na odpady komunalne w granicach działki, z dostępem do drogi, dopuszcza się wbudowania w budynku;
  - 9) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 10) obsługę komunikacyjną wewnątrz terenów należy projektować przy zachowaniu następujących wskaźników:
    - a) droga wewnętrzna manewrowa o szerokości w liniach rozgraniczających min. 10,00 m;
    - b) ciąg pieszo – jezdny do trzech działek o szerokości min. 6,0 m;
    - c) miejsca postojowe o wymiarach min. 2,30 x 5,00 m.
  - 11) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszą się do nowych i rozbudowanych inwestycji, poza wymienionymi w pkt 12; obiekty istniejące nie przeznaczone do rozbiórki mogą funkcjonować, być remontowane i modernizowane w dotychczasowych granicach, o ile niemożliwe jest zastosowanie linii zabudowy określonych w niniejszej uchwale;
  - 12) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
    - a) dociepleń istniejących budynków;
    - b) urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, urządzeń telekomunikacyjnych, urządzeń pomocniczych;
    - c) przedsiionków, wiatrolapów, zadaszeń;
    - d) nadbudowy budynków oraz przebudowy poddaszy wykraczających poza linię zabudowy w kierunku ulicy;
    - e) elementów zewnętrznych budynków takich jak: tarasy, balkony, wykusze, loggie, gzymsy, podpory i słupy, schody wyrównawcze, pochylnie, podesty, okapy, żaluzje zewnętrzne;
    - f) wolno stojących portierni, obiektów małej architektury, parkingów, istniejących obiektów i nie przeznaczonych do rozbiórki;
    - g) obiektów tymczasowych, o ile ustalenia planu dopuszczają lokalizację takich obiektów na określonym terenie.
  - 13) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy działki, o ile nie wynika to z ustaleń planu i jest możliwe zachowanie warunków technicznych określonych w przepisach szczególnych;
  - 14) nakaz usytuowania kalenicy projektowanych obiektów równoległe do osi otaczających dróg lub szerokości działki;
  - 15) dopuszcza się inne niż ustalone w pkt. 14 usytuowanie kalenicy w przypadku uzasadnionym warunkami sąsiedniej zabudowy;
  - 16) zakaz stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekaniej;
  - 17) na rysunku planu pokazano postulowane linie podziału wewnętrznego; dopuszcza się łączenie



projektowanych działek lub korygowanie ich granic w zależności od zapotrzebowania terenu o określonej powierzchni, zgodnie z przepisami szczególnymi oraz zgodnie z następującymi zasadami:

- a) należy zachować odległości nowoprojektowanych budynków od granic działek;
  - b) należy zachować odległości od ulic, zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
  - c) minimalna szerokość działek dla:
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej - 20,0 m;
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej z usługami – 25,0 m;
    - zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - 10,0 m;
    - zabudowy mieszkaniowej szeregowej (za wyjątkiem działek narożnych) - 9,0 m;
  - d) minimalna wielkość działek budowlanych dla:
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 600 m<sup>2</sup>;
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 400 m<sup>2</sup>;
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 1000 m<sup>2</sup>;
    - zabudowy mieszkaniowej szeregowej – 290 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem działek na uzupełnienie, celem uzyskania korzystniejszych warunków zabudowy.
  - e) wydzielone działki winny posiadać bezpośredni dostęp do dróg publicznych;
  - f) zakazuje się podziału terenu bez zapewnienia dostępu do dróg publicznych;
  - g) zakazuje się podziału terenu na mniejsze działki budowlane niż określone ustaleniami planu;
  - h) na każdej wyznaczonej działce budowlanej dopuszcza się:
    - realizację jednego obiektu mieszkalnego lub mieszkalno - usługowego;
    - realizację jednego budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 45 m<sup>2</sup>;
  - i) dopuszcza się łączenie działek budowlanych w ramach jednej własności pod zagospodarowanie przez jednego inwestora celem uzyskania korzystniejszych warunków zabudowy.
- 18) ustala się następujące zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:
- a) ogrodzenie należy sytuować w linii rozgraniczającej terenu z dopuszczeniem miejscowego wycofania ogrodzenia w głąb terenu działki w formie poszerzonego wjazdu bramowego;
  - b) maksymalna wysokość do 1,8 m, z zachowaniem jednakowej formy i wyglądu nawiązującego do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy;
  - c) zakaz stosowania prefabrykowanych płotów betonowych (za wyjątkiem słupków); zaleca się stosowanie ażurowych ogrodzeń działek.

- 19) łącznie powierzchnia zabudowana i utwardzona nie może być większa niż:
- a) 70% powierzchni terenu objętego inwestycją o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym obiekty kubaturowe do 40%, a udział terenów zieleni (powierzchnia biologicznie czynna) nie mniejszy niż 25%;
  - b) 50% powierzchni całej działki o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, w tym obiekty kubaturowe do 40%, a udział terenów zieleni (powierzchnia biologicznie czynna) nie mniejszy niż 45%;
  - c) 60% powierzchni całej działki o funkcji mieszkaniowej szeregowej i bliźniaczej, w tym obiekty kubaturowe do 45%, a udział terenów zieleni (powierzchnia biologicznie czynna) nie mniejszy niż 35%;
  - d) 70% powierzchni całej działki o funkcji usługowej, w tym obiekty kubaturowe do 50%, a udział terenów zieleni (powierzchnia biologicznie czynna) nie mniejszy niż 25%;
  - e) 65% powierzchni całej działki o funkcji mieszkalno - usługowej, w tym obiekty kubaturowe do 50%, a udział terenów zieleni (powierzchnia biologicznie czynna) nie mniejszy niż 30%;
  - f) 20% powierzchni terenu objętego inwestycją o funkcji związanej z obsługą turystyki, w tym obiekty kubaturowe do 15%, a udział terenów zieleni (powierzchnia biologicznie czynna) nie mniejszy niż 75%.
- 20) powierzchnię biologicznie czynną zagospodarować zielenią urządzoną i izolacyjną z elementami małej architektury;
- 21) zakaz sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu;
- 22) zakaz wznoszenia tymczasowych budynków, garażowych, gospodarczych, za wyjątkiem elementów małej architektury oraz obiektów sezonowych związanych z plenerową formą wystawienniczą i prowadzeniem działalności usługowej;
- 23) nakaz zapewnienia w granicach działek miejsc parkingowych związanych z działalnością usługową dla potrzeb użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, z uwzględnieniem przepisów szczególnych i wg wskaźnika wymienionego w § 18 pkt. 7 niniejszej uchwały;
- 24) w ramach tymczasowego zagospodarowania dopuszcza się użytkowanie terenów na cele rolnicze bez prawa zabudowy i zmian w sposobie zagospodarowania terenu.

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

- 1) plan wyznacza na cele publiczne tereny określone symbolami: 1KD, 1aKD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD, 29ZP, Kpr, 33K, 36E;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, nośników reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń pomocniczych i zieleni;
- 3) w zakresie obiektów małej architektury dopuszcza się lokalizowanie słupów informacyjnych, wiat

przystankowych, pojemników na zieleń ozdobną, koszy na śmieci, ławek, latarni i innych elementów w oparciu o stosowanie systemów ujednoczonych;

- 4) w liniach rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się lokalizowanie obiektów towarzyszących przystankom komunikacji autobusowej, urządzenie związane z komunikacją w uzgodnieniu z zarządcami tych terenów takich jak: kiosk prowadzący handel detaliczny o powierzchni całkowitej do 10 m<sup>2</sup>, obiekt usługowo - handlowy o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35 m<sup>2</sup> i wysokości do 6,0 m, budki telefoniczne;
- 5) nakaz wprowadzenia nasadzeń zieleni jako towarzyszącej ulicom;
- 6) dopuszcza się wykorzystanie obiektów przystanków komunikacji autobusowej jako nośników reklamowych;
- 7) nakaz stosowania ujednoczonego systemu oznakowania ulic i formy przystanków komunikacji autobusowej.

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

- 1) parametry techniczne ulic takie jak szerokości: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych korygowane w granicach pasa drogowego;
- 2) nawierzchnie dojazdów, parkingów, chodników i placów, należy projektować w technologii umożliwiającej w razie konieczności szybki demontaż i dostęp do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) przy realizacji układu drogowego należy umożliwić poruszanie się osób niepełnosprawnych (obniżenia krawężników przy przejściach pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne);
- 4) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych związanych z działalnością usługową, handlową dla pracowników i klientów w granicach działek inwestora, z uwzględnieniem przepisów szczególnych;
- 5) dopuszcza się parkingi podziemne lub wbudowane w bryłę budynku, przy założeniu zapewnienia minimum 30% niezbędnych miejsc parkingowych na poziomie terenu;
- 6) minimum 1% powierzchni każdego z parkingów należy przeznaczyć na cele parkowania rowerów i wyposażać w niezbędne do tego urządzenia;
- 7) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy przewidywać według poniższych wskaźników:
  - a) 1 miejsce postojowe /1 lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej;
  - b) 2 miejsca postojowe na terenie nieruchomości z zabudową jednorodziną;
  - c) 1 miejsce postojowe na 25 m<sup>2</sup> pow. usługowej dla zabudowy jednorodzinnej z usługami;
  - d) 1 miejsce postojowe na 20 m<sup>2</sup> pow. sprzedażowej;
  - e) 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> pow. użytkowej obiektu usługowo – handlowego, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na lokal użytkowy;
  - f) 1 miejsce postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii, kawiarni;

g) 1 miejsce postojowe na 1 pokój hotelowy.

## **Rozdział 5**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ**

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

- 1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców odbywać się będzie ze stacji transformatorowych SN/nn (20/0,4 kV) zlokalizowanych na planowanym terenie i na terenach sąsiednich za pośrednictwem istniejących linii średniego napięcia 20kV kablowe i napowietrzne oraz w oparciu o projektowane stacje transformatorowe SN/nn (20/0,4 kV); bezpośrednia obsługa odbiorców odbywać się będzie projektowanymi i istniejącymi liniami niskiego napięcia oraz przyłączami napowietrznymi i kablowymi;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną terenu planuje się pokryć z istniejących sieci średniego napięcia SN 20 i niskiego napięcia nn-0,4 kV poprzez ich rozbudowę oraz w oparciu o istniejące i projektowane stacje transformatorowe SN/nn (20/0,4 kV);
- 3) projektowane stacje transformatorowe winny być realizowane zgodnie z potrzebami Inwestora z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej, dokładną lokalizację stacji transformatorowych należy określić w projekcie budowlanym;
- 4) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nn na wszystkich terenach;
- 5) stacje transformatorowe 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;
- 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 elektroenergetycznej;
- 8) 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;
- 9) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 10) trasy adaptowanych w planie istniejących urządzeń elektrycznych mogą ulec zmianie w wyniku ich modernizacji zgodnie z warunkami administratora sieci;
- 11) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami wydanymi przez administratora sieci;
- 12) wszystkie nowe linie elektroenergetyczne realizować zgodnie z warunkami wydanymi przez

administratora sieci.

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

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne;
- 2) sieci telefoniczne realizować w oparciu o linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne;
- 3) przyłącza do poszczególnych budynków wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;
- 4) urządzenia telekomunikacyjne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami wydanymi przez administratora sieci.

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

- 1) pobór wody dla potrzeb socjalno - bytowych i przeciwpożarowych należy realizować z miejskich sieci wodociągowych;
- 2) do budowy przewodów rozdzielczych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;
- 3) w ulicach lokalnych i dojazdowych sieć wodociągową wyposażać w hydranty uliczne spełniające wymagania według przepisów szczególnych;
- 4) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci miejskich;
- 5) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci;
- 6) projektowaną sieć lokalną realizować zgodnie z ideogramem branżowym.

**§ 22.** Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji kanalizacji sanitarnej:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych z projektowanej i istniejącej zabudowy planuje się wyłącznie do istniejącej kanalizacji miejskiej;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: 9MN,U, 10MN,U, 11MN,U, 14MN, 20MN, 23MN, dopuszcza się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków; do 2015 r., dopuszcza się lokalizację szczelnych zbiorników na nieczystości;
- 3) do czasu wybudowania miejskiej sieci kanalizacyjnej zakazuje się realizacji nowej zabudowy na terenach 12MN, 13MN, 31MN, 30MN i 27UT;
- 4) kanały sanitarne jak również przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 5) kanały sanitarne należy układać w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;
- 6) przepompownie ścieków należy traktować jak urządzenia liniowe, które można lokalizować na dowolnym terenie przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 7) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi

przez administratora sieci miejskich;

8) projektowaną sieć lokalną realizować zgodnie z ideogramem branżowym.

**§ 23.** Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji kanalizacji deszczowej:

- 1) z dróg i placów utwardzonych wody opadowe należy odprowadzać do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej; przed wprowadzeniem ścieków do odbiornika, rzeki Czarnej Hańczy należy je oczyścić;
- 2) kanały deszczowe należy usytuować w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;
- 3) kanały i przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, a tym samym uniemożliwienia oddziaływania na wody gruntowe;
- 4) jakość odprowadzanych ścieków do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych;
- 5) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci miejskich;
- 6) projektowaną sieć lokalną realizować zgodnie z ideogramem branżowym.

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

- 1) ustala się utrzymanie istniejącego sposobu ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła i lokalne systemy grzewcze, oraz miejską sieć ciepłą dla zabudowy istniejącej;
- 2) jako rozwiązanie podstawowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przyjmuje się zaopatrzenie w ciepło wszystkich nowych budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 3) zaopatrzenie w ciepło nowych budynków na terenach MN i MN,U , UT należy realizować z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza; dopuszcza się zaopatrzenie z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 4) zakazuje się instalowania naziemnych zbiorników z gazem;
- 5) po doprowadzeniu do miasta gazu ziemnego dopuszcza się realizację kotłowni gazowych;
- 6) zaopatrzenie w ciepło terenów budowlanych wskazanych do zasilania przewiduje się z miejskiej sieci ciepłej z kierunków wskazanych na ideogramie uzbrojenia;
- 7) zakazuje się zabudowy sieci ciepłych oraz terenów w odległości 2,0 m od krawędzi sieci preizolowanej lub kanału ciepłowniczego;
- 8) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci.

**§ 25.** Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się docelowo z miejskiego systemu sieci gazowej po doprowadzeniu gazu ziemnego do miasta Suwałk;
- 2) w ciągach projektowanych ulic, w chodnikach lub pasie 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, wydanymi przez administratora sieci;
  - 4) projektowaną sieć lokalną przedstawiono na ideogramie branżowym;
  - 5) dopuszcza się ustalenie przebiegu trasy sieci gazowej wg innych tras niż wskazane w ideogramie, w zależności od indywidualnych warunków technicznych inwestorów;
  - 6) przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

**§ 26.** Ustala się następujące zasady dotyczące gospodarki odpadami:

- 1) wymóg składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów, stosownie do ich charakteru w kompostowni miejskiej na warunkach określonych przez gminę i w przepisach szczególnych;
- 2) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 3) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących zespół działek budowlanych.

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

- 1) realizacje sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;
- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratorów sieci;
- 4) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) proponowane trasy uzbrojenia przedstawione na ideogramie uzbrojenia należy traktować jako orientacyjne i mogą one ulec zmianie na etapie projektów budowlanych;
- 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 innych sieci i urządzeń technicznych nie wymienionych w tekście uchwały w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne bez konieczności wprowadzania zmian w planie;
- 8) zakazuje się zabudowy terenów przeznaczonych pod lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 9) dopuszcza się utrzymanie istniejącej infrastruktury ogólnomiejskiej zlokalizowanej niezgodnie z ustaleniami planu;
- 10) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć

dostępność do infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 6**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE OBRONY CYWILNEJ**

**§ 28.** Ustala się następujące przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej:

- 1) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych powyżej 20 mieszkań, zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób, handlowych, usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników przewidzieć możliwość wykonania ukryć w okresie podwyższonej gotowości obronnej Państwa;
- 2) na etapie wykonywania projektu budowlanego, obiekty o których mowa w pkt. 1 należy uzgodnić z Szefem Obrony Cywilnej Województwa;
- 3) stacje transformatorowe dostosować do systemu wygaszania oświetlnia zewnętrznego;
- 4) studnie awaryjne wody pitnej o wydajności 7,5 l na osobo - dobę należy lokalizować w sposób zapewniający promień obsługi nie przekraczający 800 m;
- 5) układ projektowanych oraz modernizowanych dróg i ulic powinien posiadać:
  - a) odpowiednią szerokość uniemożliwiającą zagruzowanie;
  - b) połączenie z traktami przelotowymi zapewniające sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia.
- 6) należy wyznaczyć bezpieczne trasy przejazdu dla pojazdów z niebezpiecznymi środkami chemicznymi.

## **Rozdział 7**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPÓŻAROWEJ**

**§ 29.** Ustala się następujące przedsięwzięcia z zakresu ochrony przeciwpożarowej:

- 1) projektowaną zabudowę należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) należy zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków;
- 3) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe;
- 4) projektowana komunikacja powinna umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnej.

## **Rozdział 8**

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

**§ 30.** 1. Ustala się linie rozgraniczające ul. Szpitalnej w ciągu drogi powiatowej nr 1134 B wyznaczające pas drogi publicznej klasy „Z”, zbiorcza o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 25,0 ÷ 72,0 m, o powierzchni ok. 1,10 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem



1KD oraz teren przeznaczony pod uregulowanie szerokości ulicy Szpitalnej, o powierzchni ok. 0,10 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 1aKD.

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

- 1) jezdnię o szerokości min. 7,00 m;
- 2) zieleńce oddzielające jezdnię od chodników i ścieżek rowerowych szerokości 5,00 m; dopuszcza się alternatywnie w miejscach zieleńców lokalizowanie zatok autobusowych lub postojowych;
- 3) ścieżki rowerowe o szerokości nie mniejszej niż 2,00 m, oddzielone od jezdni zieleńcem;
- 4) obustronne chodniki;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) zatoki parkingowe;
- 7) zatoki i pętle autobusowe;
- 8) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy Szpitalnej klasy „Z” ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 2KD projektuje się jako zwykłe;
- 3) skrzyżowanie z ulicami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 3KD, 4KD i 6KD projektuje się jako skanalizowane typu „małe rondo”.

**§ 31.** 1. Ustala się linie rozgraniczające ul. W. St. Reymonta w ciągu drogi gminnej nr 101357 B wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” Lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 12,0 ÷ 56,0 m, o powierzchni ok.1,45 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KD.

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

- 1) jezdnię o szerokości min. 6,00 m;
- 2) obustronne chodniki o szerokości nie mniejszej niż 2,00 m;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 2 KD klasy „L” ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KD projektuje się jako zwykłe.

**§ 32.** 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy w ciągu drogi powiatowej nr 1134 B Suwałki – Potasznia – Okrągłe wyznaczające pas drogi publicznej klasy „Z” zbiorcza, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 25,00 m, o powierzchni ok. 0,18 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 KD.

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

- 1) jezdnię o szerokości min. 7,00 m;
- 2) obustronne zieleńce oddzielające jezdnię od chodników i ścieżek rowerowych o szerokości 3,00 ÷ 5,00 m;
- 3) obustronne chodniki o szerokości min. 2,00 m;
- 4) ścieżki rowerowe o szerokości min. 2,00 m;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 3KD klasy „Z” ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 5KD projektuje się jako zwykłe;
- 3) skrzyżowanie z ulicami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 1KD, 4KD i 6KD projektuje się jako skanalizowane typu „małe rondo”.

**§ 33.** 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Krzywólka w ciągu drogi gminnej nr 101269 B wyznaczające pas drogi publicznej klasy „Z” zbiorcza, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 15,00 m, o powierzchni ok. 0,09 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4 KD.

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

- 1) jezdnię o szerokości 6,00 ÷ 7,00 m;
- 2) obustronne chodniki o szerokości nie mniejszej niż 1,50 m;
- 3) ścieżki rowerowe o szerokości min. 2,00 m;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 4KD klasy „Z” ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 1KD, 3KD i 6KD projektuje się jako skanalizowane typu „małe rondo”.

**§ 34.** 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy w ciągu drogi powiatowej nr 1142 B Biała Woda – Żywa Woda wyznaczające pas drogi publicznej klasy “Z” zbiorcza, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 17,50 m, o powierzchni ok. 0,11 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5 KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 5KD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości 7,00 m;
- 2) zieleńce oddzielające jezdnię od chodników i ścieżek rowerowych o szerokości 3,00 m;
- 3) obustronne chodniki o szerokości min. 1,50 m;

- 4) ścieżki rowerowe o szerokości min. 2,00 m;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 5KD klasy „Z” ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 3KD projektuje się jako zwykłe.

**§ 35.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi gminnej klasy „D” dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających min. 12,00 m, o powierzchni ok. 0,27 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 6KD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości min. 6,00 m;
- 2) chodniki o szerokości nie mniejszej niż 2,00 m, przyległe do jezdni;
- 3) plac manewrowy do zawracania o wymiarach zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 6KD klasy „D” ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 1KD, 3KD i 4KD projektuje się jako skanalizowane typu „małe rondo”.

**§ 36.** 1. Ustala się linie rozgraniczające teren wyznaczające pas drogi niepublicznej wewnętrznej klasy „D” – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających min. 12,00 m, o powierzchni ok. 0,21 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDW.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 7KDW należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości 5,00 ÷ 6,00 m;
- 2) obustronne chodniki o szerokości 2,00 m, przyległe do jezdni;
- 3) plac manewrowy do zawracania o wymiarach 20,0 x 20,0 m, nakaz powiązania z ciągiem pieszo – rowerowym pokazanym na rysunku planu;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 7KDW klasy „D” ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 1KD projektuje się jako zwykłe.

**§ 37.** 1. Ustala się linie rozgraniczające teren wyznaczające pas drogi niepublicznej wewnętrznej klasy

„D” – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających min. 12,0 m, o powierzchni ok. 0,90 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDW.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 8KDW, należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości 5,00 ÷ 6,00 m;
- 2) zatoki postojowe przykrawężnikowe;
- 3) obustronne chodniki o szerokości 2,00 m;
- 4) pętlę i wiaty autobusowe;
- 5) ciąg pieszo – rowerowy;
- 6) zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 7) uzbrojenie techniczne;
- 8) nośniki reklamowe oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku.

3. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiekty i urządzenia małej architektury;
- 2) kiosk prowadzący handel detaliczny, obiekt usługowo - handlowy o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35m<sup>2</sup> i wysokości do 6,0 m, budki telefoniczne, itp.

4. Dla pasa drogowego 8KDW klasy „D” – ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą Szpitalną projektuje się jako zwykłe.

5. zakaz lokalizacji garaży i indywidualnych wiat garażowych.

**§ 38.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny:

- 1) zabudowy mieszkalnej z usługami nieuciążliwymi o łącznej powierzchni 3,70 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - a) 9MN,U o powierzchni ok.1,11 ha;
  - b) 10MN,U o powierzchni ok. 2,28 ha;
  - c) 11MN,U o powierzchni ok. 0,31 ha.
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o łącznej powierzchni 7,83 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - a) 12MN o powierzchni ok. 0,45 ha;
  - b) 13MN o powierzchni ok. 2,89 ha;
  - c) 14MN o powierzchni ok. 0,44 ha;
  - d) 20MN o powierzchni ok. 0,39 ha;
  - e) 23MN o powierzchni ok. 1,76 ha;
  - f) 26MN o powierzchni ok. 0,46 ha;

g) 30MN o powierzchni ok. 1,06 ha;

h) 31MN o powierzchni ok. 0,75 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego dla terenów wymienionych w:

1) §38 ust. 1, pkt. 1 ustala się funkcję mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą lub bliźniaczą z usługami nieuciążliwymi;

2) §38 ust. 1, pkt. 2 ustala się funkcję mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 2 dopuszcza się realizację:

1) usług nieuciążliwych w parterach budynków mieszkalnych lub wbudowanych w budynki gospodarcze;

2) budynków usługowych pod warunkiem zapewnienia miejsc postojowych w granicach działki, wielkość obiektów usługowych ogranicza się do powierzchni i gabarytów budynków mieszkalnych usytuowanych w granicach poszczególnych nieruchomości;

3) budynków gospodarczo – garażowych jako niezależnych obiektów pod warunkiem realizacji nie więcej niż jeden budynek na każdej wyznaczonej działce budowlanej;

4) obiektów małej architektury;

5) komunikacji (drogi, ciągi pieszo – jezdne, miejsca postojowe, itp.);

6) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;

7) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt. 1 i 2, za wyjątkiem obiektów wskazanych do rozbiórki na rysunku planu możliwa jest:

1) modernizacja, przebudowa i rozbudowa obiektów w celu poprawienia ich estetyki i wartości użytkowej;

2) rozbudowa i adaptacja budynków mieszkalnych na cele związane z prowadzoną nieuciążliwą działalnością gospodarczą;

3) zmiana funkcji usług towarzyszących na inne usługi nieuciążliwe lub wprowadzenie nowych nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym;

4) utrzymanie zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem rolnym;

5) uzupełnienia istniejącej zabudowy zagrodowej, pod warunkiem zapewnienia właściwych parametrów użytkowych gospodarstw rolnych zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym przepisami unijnymi, z zakresu ochrony środowiska, ochrony sanitarnej.

5. Obsługa komunikacyjna z obszarów ulic: 1KD, 1aKD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD, 8KDW;

6. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

7. Nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków gospodarczo - garażowych, altan ogrodowych, należy ustalać w oparciu o rysunek planu;

8. Zakaz lokalizacji wszelkich obiektów i urządzeń o funkcjach niezwiązanych i kolidujących z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;

9. Powierzchnia użytkowa części gospodarczo - garażowej i usługowej nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej budynku;

10. Ustala się następujące warunki zabudowy i realizacji budynków mieszkalnych i usługowych:

- 1) zabudowa winna być realizowana we współczesnej formie architektonicznej, harmonijnie nawiązującej do skali istniejących budynków na sąsiednich terenach;
- 2) obiekty mieszkalne i obiekty gospodarcze w obrębie działki inwestora winny być zharmonizowane pod względem architektonicznym, w szczególności w zakresie zachowania kąta nachylenia połaci dachowych, ich kolorystyki i pokrycia;
- 3) wysokość zabudowy mieszkalnej do dwóch kondygnacji nadziemnych do 9,5 m, liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu; dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych;
- 4) wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych - do 8,0 m;
- 5) dachy wysokie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35 - 45° w zabudowie mieszkaniowej; układ kalenic równoległy do osi przyległych ulic dojazdowych lub szerokości działki, dopuszcza się dachy płaskie;
- 6) w przypadku realizacji garażu w formie dobudowanej do budynku mieszkalnego bądź wolno stojącej jego połac dachowa winna być nachylona pod kątem od 25° do 45°;
- 7) obiekty o dachach jednospadowych, usytuowane na granicy działki mogą mieć kąt nachylenia mniejszy niż 25°;
- 8) pokrycie dachów dachówką lub blachą dachówkową, profilowaną lub powlekaną;
- 9) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym, szarym lub grafitu;
- 10) kolorystyka materiałów wykończeniowych: tynki w jasnych tonacjach, elementy drewniane i kamienne lub ich imitacje - w kolorach naturalnych;
- 11) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami lub oknami połaciowymi;
- 12) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych do 90 cm powyżej poziomu przyległego terenu; dla funkcji usługowych na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych.

11. Ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy gospodarczo - garażowej związanej z funkcją mieszkaniową:

- 1) wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu wzdłuż środkowej osi budynku do kalenicy, nie może przekraczać 6,0 m;
- 2) zabudowa parterowa z dachem o kształcie i pokryciu jak na budynku mieszkalnym o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°;
- 3) na granicy działki dachy jednospadowe z odprowadzeniem wody na własną działkę;
- 4) obiekty o dachach jednospadowych, usytuowane na granicy działki mogą mieć kąt nachylenia mniejszy niż 25°.

12. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1 obowiązują ustalenia § 12, § 16, § 18 pkt. 7;

13. Dla terenów , o których mowa w ust. 1 pkt.2 obowiązują ustalenia § 10, § 12, § 16, § 18 pkt. 7.

**§ 39.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu o łącznej powierzchni 5,32 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) 15MW o powierzchni ok. 2,06 ha;
- 2) 21MW o powierzchni ok. 2,41 ha;
- 3) 22MW o powierzchni ok. 0,85 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 15MW, 21MW, 22MW przewiduje się:

- 1) utrzymanie funkcji mieszkalnej wielorodzinnej jako wiodącej;
- 2) możliwość modernizacji, przebudowy, rozbudowy istniejących obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, w celu poprawienia ich estetyki i wartości użytkowej;
- 3) możliwość uzupełnienia terenów nowymi budynkami, parkingami i urządzeniami związanymi z funkcją podstawową.

3. Dopuszcza się zmianę funkcji usług towarzyszących na inne usługi nieuciążliwe z zakresu obsługi ludności.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja:

- 1) dróg dojazdowych, parkingów, placów manewrowych i garaży wbudowanych w obiekty lub jako zespoły garażowe wolno stojące;
- 2) lokali użytkowych o powierzchni użytkowej do 400,0 m<sup>2</sup> wbudowanych w parterach obiektów mieszkalnych;
- 3) wolno stojących obiektów usługowych o powierzchni użytkowej do 400,0 m<sup>2</sup>;
- 4) garaży w zespołach;
- 5) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmietniki, trzepaki, itp.);
- 6) obiektów małej architektury, placów wypoczynkowych, rzeźb, oczek wodnych, fontann, siedzisk itp.;
- 7) urządzeń reklamowych, urządzeń pomocniczych;
- 8) oświetlenia terenu, ścieżek spacerowych i rowerowych;
- 9) zieleni izolacyjnej i towarzyszącej oraz odpowiednie zabezpieczenia techniczne od układu drogowego, urządzeń sportu, placu zabaw dla dzieci.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki architektoniczne i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obsługę komunikacyjną zapewnia się z ulicy Szpitalnej przyległej do terenów i pas drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDW;

- 3) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów i urządzeń o funkcjach niezwiązanych i kolidujących z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, w szczególności garaży blaszanych;
- 5) wysokość budynków mieszkalnych ustala się na III - V kondygnacji nadziemnych;
- 6) wystrojem zewnętrznym nowych budynków nawiązać do form architektonicznych budynków wielorodzinnych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie;

6. Obowiązują ustalenia § 12, § 16, § 18 pkt. 7.

**§ 40.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren lasu i zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem 16LS,ZP o powierzchni ok. 2,97 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego przewiduje się:

- 1) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania;
- 2) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 3) place wypoczynkowe wyposażone w urządzenia zabawowe dla dzieci;
- 4) boiska i inne urządzenia sportowo rekreacyjne;
- 5) realizację ciągów pieszych i rowerowych;
- 6) urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) oświetlenie terenu, urządzeń infrastruktury technicznej i urządzenia pomocnicze.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- 1) obiektów i urządzeń małej architektury ( np. ławki, siedziska, stałe zadaszenia nad siedziskami i stojakami dla rowerów, deszczochronów);
- 2) obiektów kubaturowych obsługujących urządzenia sportowo rekreacyjne – jako parterowych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35 m<sup>2</sup> i wysokości do 5,0 m.
- 3) obiektu usługowo - handlowego, parterowego o wysokości do 6,00 m, liczonej od poziomu terenu przy wejściu do budynku do jego kalenicy lub attyki i o powierzchni użytkowej do 150 m<sup>2</sup>.

4. Obsługę komunikacyjną przewiduje się z obszaru ulic: 2KD, 7KDW, 8KDW poprzez teren 19ZP oraz z terenu oznaczonego symbolem 15MW.

5. Zagospodarowanie i urządzenie terenów zielonych realizować wyłącznie w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń o funkcjach niezwiązanych z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;
- 2) zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających w istotny sposób naturalne ukształtowanie terenu oraz prowadzenia jakiegokolwiek działalności degradującej środowisko;
- 3) zakaz lokalizacji garaży i wiat garażowych;
- 4) zakaz grodzenia od strony terenu oznaczonego 19ZP, drogi oznaczonej symbolem 2KD i od strony



przyległej do terenu 16LS,ZP ulicy Szpitalnej położonej poza granicą planu.

7. Obowiązują ustalenia § 12.

**§ 41.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy mieszkalnej z usługami nieuciążliwymi o łącznej powierzchni 1,07 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami:

1) 17MN,U o powierzchni ok. 0,48 ha;

2) 18MN,U o powierzchni ok. 0,59 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, ustala się realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej w formie szeregowego zespołu budynków.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z infrastrukturą techniczną.

4. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy ustalać w oparciu o rysunek planu.

5. Obsługę komunikacyjną terenów przewiduje się z obszaru ulicy 7KDW.

6. Zakaz lokalizacji wszelkich obiektów i urządzeń o funkcjach niezwiązanych i kolidujących z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu.

7. Na terenie, o którym mowa w ust 2, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) podział terenów pod zabudowę w układzie szeregowym według zasad określonych na rysunku planu, podział terenu może nastąpić na podstawie projektu zagospodarowania stanowiącego załącznik do pozwolenia na zabudowę lub po zrealizowaniu inwestycji;

2) dopuszcza się zmianę postulowanych linii podziału wewnętrznego terenu na działki w zależności od zapotrzebowania terenu o określonej powierzchni;

3) zabudowę realizować wyłącznie w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej;

4) dopuszcza się usługi wbudowane w bryłę budynków mieszkalnych, lecz nie więcej niż 50% powierzchni ogólnej budynków;

5) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na trzy kondygnacje, łącznie z użytkowym poddaszem – do 10,0 m, z kalenicami równoległymi do elewacji frontowych; dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

6) dachy wysokie, dwuspadowe a na skrajne działki wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35° - 45°;

7) pokrycie dachów dachówką lub blachą dachówkową, profilowaną lub powlekaną;

8) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym, szarym lub grafitu;

9) poziom posadowienia parterów na wysokości umożliwiającej zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych – max. 45 cm nad poziomem przyległego terenu;

8. Na terenie, o którym mowa w ust. 3, ustala się następujące warunki architektoniczne i zasady zagospodarowania terenu:

1) zabudowę dla terenów 17MN,U i 18MN,U realizować wyłącznie w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej; pozwolenie na budowę winno obejmować cały kontur wyróżniony na rysunku planu symbolem 17MN,U lub 18MN,U wraz z drogą dojazdową oznaczoną symbolem 7KDW;

- 2) dopuszcza się na terenie, o którym mowa w ust 3 realizację:
  - a) urządzeń komunikacyjnych, urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych, obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej, sportu i placu zabaw dla dzieci;
  - b) lokali użytkowych, o łącznej powierzchni sprzedażowej do 400,0 m,<sup>2</sup> wbudowanych w parterach obiektów mieszkalnych;
  - c) garaży wbudowanych w obiekty.
- 3) wysokość budynków mieszkalnych ustala się na III - IV kondygnacje nadziemne – do 12 m;
- 4) nie ustala się układu połączeń dachowych dla budynków;
- 5) architekturę obiektów kubaturowych projektować w sposób zapewniający ład przestrzenny i właściwą ekspozycję od strony ulicy Szpitalnej położonej poza granicą planu.

9. Obowiązują ustalenia § 12, § 16, § 18 pkt 7.

**§ 42.** 1. Ustala się teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem 19ZP o powierzchni ok.0,80 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego przewiduje się:

- 1) zieleni urządzoną i izolacyjną;
- 2) ciąg pieszo - rowerowy;
- 3) urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) place wypoczynkowe wyposażone w urządzenia zabawowe dla dzieci;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury ( np. ławki, siedziska, stałe zadaszenia nad siedziskami i stojakami dla rowerów, deszczochrony);
- 6) oświetlenie terenu, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia pomocnicze.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja utwardzonego ciągu pieszo - jezdni i parkingów na potrzeby terenów oznaczonych symbolami 17MN,U, 18MN,U, 21MW, 23MN.

4. Obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z obszaru ulicy 7KDW, 8KDW i z terenu oznaczonego symbolem 21MW.

5. Zagospodarowanie i urządzenie terenów zielonych realizować wyłącznie w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń o funkcjach nie związanych z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;
- 2) zakaz lokalizacji garaży i wiat garażowych;
- 3) zakaz grodzienia od strony obszarów oznaczonych symbolami: 21MW, 16LS,ZP.

7. Obowiązują ustalenia § 12, § 18 pkt 7.

**§ 43.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy mieszkalnej szeregowej o łącznej powierzchni 1,53 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami:

1) 24MN o powierzchni ok. 0,88 ha;

2) 25MN o powierzchni ok. 0,65 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego przewiduje się:

1) modernizację, przebudowę i rozbudowę obiektów;

2) prowadzenie działalności gospodarczej nieuciążliwej;

3) rozbudowę i adaptację budynków mieszkalnych na cele związane z prowadzoną nieuciążliwą działalnością gospodarczą;

4) zieleni towarzyszącą i izolacyjną;

5) obiekty i urządzenia małej architektury;

6) urządzenia służące utrzymaniu porządku.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest na terenie oznaczonym symbolem 25MN realizacja obiektów kubaturowych (altan ogrodowych, budynków gospodarczo – garażowych) - parterowych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35 m<sup>2</sup> i wysokości do 5,0 m, w granicy działki w uzgodnieniu z właścicielem sąsiedniej działki, z wyjazdem z ul. 2KD.

4. Obsługę komunikacyjną przewiduje się z obszaru ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami 1aKD i 8KDW.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy należy ustalać w oparciu o rysunek planu;

2) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń o funkcjach nie związanych z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu.

6. obowiązują ustalenia § 12, § 16, § 18 pkt. 7.

**§ 44.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren usług turystycznych z zielenią urządzoną, oznaczony na rysunku planu symbolem 27UT o powierzchni ok 2,93 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego przewiduje się:

1) modernizację, przebudowę, uzupełnienie, rozbudowę istniejących obiektów i budowę nowych związanych z obsługą turystyki i rekreacji, zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;

2) zieleni towarzyszącą i izolacyjną;

3) urządzenia służące utrzymaniu porządku;

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się:

1) budynek mieszkalny jednorodzinny;

2) obiekty gospodarcze i hodowlane przeznaczone do chowu lub hodowli koni w ilości do 40 dużych jednostek przeliczeniowych i zgodnie z przepisami szczególnymi;

3) realizację obiektów i urządzeń małej architektury (np. ławki, siedziska, stałe zadaszenia nad siedziskami i stojakami dla rowerów, deszczochrony);

4) realizację obiektów kubaturowych związanych z obsługą turystyki poza wyznaczonymi liniami

zabudowy, w tym obsługujących odpoczynek i rekreację, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35 m<sup>2</sup> i wysokości do 5,0 m;

5) możliwość dokonania zalesień gruntów rolnych zgodnie z przepisami szczególnymi;

6) urządzenia reklamowe, urządzenia pomocnicze.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy należy ustalać w oparciu o rysunek planu;

2) obsługę komunikacyjną przewiduje się z obszaru ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD;

3) wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych – do 9,0 m - parter z podaszem użytkowym dla zabudowy mieszkalnej; do 12,0 m dla zabudowy usługowej i gospodarczej;

4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30° - 45°, dopuszcza się mniejsze nachylenie połaci na obiektach gospodarczych i hodowlanych;

5) pokrycie dachowe - blacha profilowana powlekana, dachówka ceramiczna lub betonowa w kolorze ceglastym, czerwonym;

6) dopuszcza się grodzenie od strony terenów 29ZP, Kpr, 2KD;

7) zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających w istotny sposób naturalne ukształtowanie terenu oraz prowadzenia jakiegokolwiek działalności degradującej środowisko;

8) zakaz odprowadzania jakichkolwiek ścieków i rozsączkowania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;

9) zakaz grodzenia terenu od strony rzeki w odległości mniejszej niż 10 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

5. Obowiązują ustalenia § 10, § 12, § 15, § 16, § 18 pkt. 7.

**§ 45.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny upraw rolnych i zieleni nieurządzonej śródpolnej pozostające w dotychczasowym użytkowaniu o łącznej powierzchni 16,33 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami:

1) 28R,ZN o powierzchni ok. 15,41 ha;

2) 32R,ZN o powierzchni ok. 0,92 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego przewiduje się:

1) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów;

2) zakaz budowy obiektów kubaturowych, w tym rolniczych;

3) budowę lokalnej infrastruktury technicznej;

4) niekubaturowe urządzenia służące gospodarce rolnej, w tym urządzenia melioracji;

5) zadrzewienia, zakrzewienia i zieleni izolacyjną;

6) realizację ścieżek spacerowych;

7) urządzenia służące utrzymaniu porządku;

8) urządzenia reklamowe, urządzenia pomocnicze.

3. Obsługę komunikacyjną przewiduje się z obszaru ulic 4KD, 2KD i poprzez teren oznaczony symbolem 29ZP,Kpr.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja:

- 1) obiektów i urządzeń małej architektury (np. ławki, siedziska, stałe zadaszenia nad siedziskami i stojakami dla rowerów, deszczochronów);
- 2) obiektów kubaturowych obsługujących rekreację, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35 m<sup>2</sup> i wysokości do 5,0 m;
- 3) W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego w granicach obszaru 28R,ZN i 32R,ZN ustala się możliwość dokonania zalesień gruntów rolnych zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 90% powierzchni terenu w granicach linii rozgraniczających;
- 2) zakaz realizacji stałych i tymczasowych obiektów kubaturowych, za wyjątkiem określonych w § 46 ust. 4 pkt. 1 i 2;
- 3) zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających w istotny sposób naturalne ukształtowanie terenu oraz prowadzenia jakiegokolwiek działalności degradującej środowisko;
- 4) zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających w istotny sposób naturalne ukształtowanie terenu oraz prowadzenia jakiegokolwiek działalności degradującej środowisko;
- 5) zakaz odprowadzania jakichkolwiek ścieków i rozsączkowania nieoczyszczonych ścieków do gruntu.

6. Obowiązują ustalenia § 10, § 12, § 15 i § 18 pkt. 7.

**§ 46.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas publicznego ciągu pieszo -rowerowego w zieleni urządzonej o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania od 7,0 m do 65,0 m, o powierzchni ok. 2,49 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 29ZP,Kpr.

2. W granicach terenu 29ZP,Kpr należy zrealizować docelowo:

- 1) ciąg pieszy o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m;
- 2) ścieżkę rowerową dwukierunkową o szerokości nie mniejszej niż 2,50 m;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury (np. ławki, siedziska, stałe zadaszenia nad siedziskami i stojakami dla rowerów, deszczochrony);
- 4) obiekty kubaturowe i urządzenia sportowo rekreacyjne - parterowe o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35 m<sup>2</sup> i wysokości do 5,0 m;
- 5) urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) zieleni urządzoną i izolacyjną;
- 7) oświetlenie terenu, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Obsługa komunikacyjna z obszaru ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KD i 2KD;

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz realizacji stałych i tymczasowych obiektów kubaturowych, za wyjątkiem określonym w § 46 ust. 2 pkt. 3 i 4;
- 2) zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających w istotny sposób naturalne ukształtowanie terenu oraz prowadzenia jakiegokolwiek działalności degradującej środowisko;
- 3) dopuszcza się za zezwoleniem zarządcy rzeki korektę linii brzegowej, realizację utwardzonych nawierzchni ścieżek spacerowo – wypoczynkowych wzdłuż koryta rzeki oraz kładek przez rzekę
- 4) dopuszcza się korektę linii rozgraniczającej pomiędzy terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 29ZP,Kpr i 28R,ZN po opracowaniu projektu budowlanego ciągu pieszo - rowerowego.

5. Obowiązują ustalenia § 10, § 12, § 17, § 18 pkt. 1, 2, 3, 6.

**§ 47.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren urządzenia kanalizacji deszczowej z separatorem zanieczyszczeń, oznaczony na rysunku planu symbolem 33K o powierzchni ok. 0,09 ha.

**§ 48.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny upraw rolnych o łącznej powierzchni ok. 1,38 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) 34R o powierzchni ok. 0,42 ha;
- 2) 35R o powierzchni ok. 0,96 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego przewiduje się:

- 1) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów z zakazem zabudowy;
- 2) możliwość budowy infrastruktury technicznej;
- 3) możliwość zalesienia gruntów rolnych zgodnie z przepisami szczególnymi.

**§ 49.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny urządzeń elektroenergetycznych o łącznej powierzchni ok. 0,0081 ha., oznaczone na rysunku planu symbolem 36E.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarach 36E przewiduje się adaptację istniejących i realizację nowych obiektów stacji transformatorowych.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwe jest wykorzystanie terenu stacji transformatorowej na inne cele, zgodnie z przeznaczeniem terenu przyległego.

4. Dojazdy do urządzeń technicznych przewidziano z obszaru ulic Szpitalnej i W. St. Reymonta oznaczone na rysunku planu symbolem 2KD.

## **Rozdział 9**

### **USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 50.** Ustala się jednorazową opłatę w związku ze wzrostem wartości nieruchomości wynikającej z opracowania planu w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych w planie symbolami:, 1KD, 1aKD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD, 7KDW, 8KDW – 5% (słownie pięć procent);
- 2) dla terenów oznaczonych w planie symbolami 17MN,U, 18MN,U - 30% (słownie: trzydzieści procent);

- 3) dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 9MN,U, 10MN,U, 11MN,U, 12MN, 13MN, 14MN, 15MW, 19ZP, 20MN, 21MW, 22MW, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27UT, 28R,ZN, 29ZP,Kpr, 30MN, 31MN, 32R,ZN, 33K – 5% (słownie pięć procent);
- 4) dla terenów oznaczonych w planie symbolami 34R, 35R, 16LS,ZP – stawki nie ustala się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

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

**§ 52.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

**Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Suwałkach**

**Włodzimierz Marczewski**

**Załącznik nr 1**  
do uchwały Nr XLIX/456/2010  
Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia 23 czerwca 2010 r.  
Zalacznik1.jpg

**Reymonta**



**Załącznik nr 2**

do uchwały Nr XLIX/456/2010  
Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia 23 czerwca 2010 r.

**STWIERDZENIE ZGODNOŚCI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO REJONU ULICY REYMONTA W SUWAŁKACH.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), stwierdza się zgodność przyjętych ustaleń w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Reymonta w Suwałkach z ustaleniami zawartymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk zatwierdzonego uchwałą nr XLVII/378/98 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 18 czerwca 1998 r., zmienionym uchwałą nr XXXVI/342/2001 z dnia 31 stycznia 2001 r. oraz uchwałą nr XVI/135/07 z dnia 31 października 2007 r, zmienionym uchwałą nr XXIV/220/08 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 maja 2008 r. i uchwałą nr XXXI/294/08 z dnia 30 grudnia 2008 r.

**Załącznik nr 3**

do uchwały Nr XLIX/456/2010  
Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia 23 czerwca 2010 r.

**LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO  
PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO REJONU ULICY REYMONTA W SUWAŁKACH**

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga
1	2	3	4	5	6
1	2010.04.15	Dorota Staszewska	Wnosi o poszerzenie północnej granicy konturu o szerokość 20 m oznaczonego na rysunku planu symbolem 31MN celem wybudowania na tym terenie budynku mieszkalnego obok istniejącej zabudowy rodziców.	dz. nr 21046	31MN, 28R,ZN
2	2010.04.19	Dorota Staszewska	Wnosi o możliwość budowy na części działki pawilonu usługowo – handlowego o wymiarach 10x15 m.	dz. nr 21127	16LS,ZP
3	2010.04.19	Dorota Staszewska	Wnioskuje o uwzględnienie możliwości podzielenia działki na dwie części i przeznaczenie pod budownictwo jednorodzinne oraz rozbudowę i ewentualne prowadzenie działalności usługowo – handlowej dla części działki z zabudową zagrodową	dz. nr 21046	31MN, 28R,ZN
4	2010.05.21	Waldemar Dembski	Wnioskuje o uwzględnienie budowy domu mieszkalnego jednorodzinnego na działkach stanowiących jego własność, przy ul. Szpitalnej 65 w Suwałkach	dz. nr 21761,21762	26MN, 1aKD
5	2010.05.28	Bogumiła i Bogdan Mieczkowski	Nie zgadzają się na przebieg projektowanego ciągu pieszo - rowerowego m.in. przez ich posesję	dz. nr 21753/3	34Kpr

6	2010.05.31	Bożena i Andrzej Czatrowscy	Wnoszą o likwidację części terenu 8KDW położonego na działce 21147; usunięcie zapisu § 42 pkt 3 dopuszczającego realizację utwardzonego ciągu pieszo - jezdneho i parkingu na terenie oznaczonym symbolem 19ZP; usunięcie zapisu § 38 ust. 3 pkt 2 dopuszczającego realizację obiektów usługowych wolnostojących na terenie oznaczonym symbolem 23MN	dz. nr 25668,21147/1	24MN, 8KDW, 19ZP, 21MW, 23MN
---	------------	-----------------------------------	--	-------------------------	------------------------------------

**Załącznik nr 4**

do uchwały Nr XLIX/456/2010  
Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia 23 czerwca 2010 r.

**SPOSÓB REALIZACJI ORAZ ZASAD FINANSOWANIA ZAPISANYCH W PROJEKCIE  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULICY  
REYMONTA W SUWAŁKACH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) stwierdza się, że na terenie objętym planem inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy, będą realizowane zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi miasta Suwałk