

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 2015 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Suwalskiej Specjalnej
Strefy Ekonomicznej w Suwałkach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318; z 2014 r. poz. 379 i poz. 1072) oraz art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) w związku z Uchwałą nr XXXI/334/2013 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 stycznia 2013 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Suwałkach – Rada Miejska w Suwałkach uchwala, 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 XXII/238/2012 z dnia 30 maja 2012 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 524,6 ha.

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

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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

- 1) opracowania ekofizjograficznego;
- 2) prognozy skutków oddziaływania planu na środowisko przyrodnicze;
- 3) prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 3. Na podstawie decyzji Marszałka Województwa znak: DMG-III.7151.94.2014 z dnia 11 grudnia 2014 r. przeznaczają się na cele nierolnicze i nieleśne 0,0547 ha gruntów leśnych sklasyfikowanych jako LsV.

§ 4. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy;
- 2) ustalenie zasad i sposobu skomunikowania terenów wyznaczonych w planie;
- 3) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych;
- 4) uwzględnienie zadań publicznych, w szczególności wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i komunikacji publicznej.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem P,

- 2) tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem U/P;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 4) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem US;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 7) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZN;
- 8) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 9) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem E;
- 10) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 11) tereny istniejącej zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RM;
- 12) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 14) tereny kolejowe zamknięte, oznaczone na rysunku planu symbolem KKz;
- 15) teren bocznic kolejowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KKb.

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 wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w odrębnych przepisach.

4. Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.

5. W granicach opracowania planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

6. W granicach opracowania planu nie przewiduje się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

7. W granicach terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P) oraz terenów zabudowy usługowo produkcyjnej (U/P) dopuszcza się realizację farm fotowoltanicznych.

8. Na wszystkich terenach, położonych w granicach planu, dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej.

§ 6. 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) linie zabudowy - nieprzekraczalne;
- 4) klasyfikacja techniczno - funkcjonalna ulic.

§ 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 niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Suwałkach wraz z rysunkiem planu, 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, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) ustaleń 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) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym objaśnionym w legendzie rysunku i tekście planu;
- 8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięty element rzutu budynku;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy dla obiektów administracyjnych, handlowych lub socjalnych uzupełniających zabudowę przemysłową na terenie 43P, neutralnych dla zabudowy mieszkaniowej – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięty element rzutu budynku, którego funkcja i sposób użytkowania nie powodują pogorszenia warunków zamieszkania na sąsiednich terenach zabudowy mieszkaniowej;
- 11) granicach strefy zabudowy i przekształceń, należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają obszary istniejącej i projektowanej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej położone po obu stronach ulicy Dubowo, w których dopuszcza się zmianę przeznaczenia terenów zabudowy zagrodowej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i lokalizowanie nowej zabudowy na warunkach określonych w rozdziale 5.
- 12) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje lub przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 13) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 14) przeznaczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może występować w wyznaczonym obszarze w ograniczonym czasie, określonym w decyzji administracyjnej, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych i odrębnych;
- 15) 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;
- 16) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń oraz umożliwiają jej zabudowę zgodnie z ustaleniami planu;
- 17) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami i wiatami (do powierzchni zabudowy nie wlicza się dojsów i dojazdów);
- 18) powierzchni sprzedaży - należy przez to rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego, stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczoną do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnię magazynów, biur komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.);

- 19) powierzchni użytkowej podstawowej - należy przez to rozumieć sumę części powierzchni kondygnacji budynków netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynków i jest liczona zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 20) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie; do powierzchni terenu biologicznie czynnego nie wlicza się powierzchni dojazdów i dojazdów;
- 21) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, za wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 22) urządzeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, urządzenie ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenie służące informacji o terenie a także ogólnodostępny automat telefoniczny;
- 23) infrastrukturze technicznej i urządzeniach sieciowych – należy przez to rozumieć urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną i ciepłą, łączność, wodę oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe;
- 24) urządzeniach służących utrzymaniu porządku – należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia i osłony wraz z zielenią izolacyjną.

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

§ 8. 1. 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 budynek mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na 45 m² powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego,
 - c) 1 miejsce postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii,
 - d) 1 miejsce postojowe na 10 osób zatrudnionych w przemyśle,
 - e) w granicach wydzielonych parkingów należy przewidzieć miejsca przeznaczone do parkowania rowerów i wyposażać je w niezbędne do tego urządzenia;
- 2) dopuszcza się włączenie do bilansu miejsc postojowych, w ilości nie przekraczającej 20%, miejsc realizowanych w pasach drogowych ulic, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi;
- 3) 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 w zależności od potrzeb i zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami szczególnymi;
- 4) elementy funkcjonalne, wymienione do realizacji w granicach linii rozgraniczających dróg, należy traktować jako postulowane i mogą być one na etapie projektów realizacyjnych uzupełnione o nowe elementy lub zastąpione innymi rozwiązaniami, w zależności od potrzeb, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) rozwiązania skrzyżowań ulic, określone w planie mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych;

2. Dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań technicznych w zakresie komunikacji publicznej, niż określone w planie, zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Dopuszcza się przekształcanie dróg wewnętrznych na publiczne przy zachowaniu wymaganych warunków technicznych.

§ 9.1. Przy nowym podziale terenu, należy zachować szerokości i wielkości działek budowlanych, o ile nie wynika to z ustaleń szczegółowych, zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej szerokość frontu działki powinna wynosić minimum 20,00 m;
- 2) minimalna wielkość działek budowlanych wydzielanych pod zabudowę produkcyjną – 3000 m²;
- 3) minimalna wielkość działek budowlanych wydzielanych pod zabudowę usługową – 1500 m²;
- 4) minimalna wielkość działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m².

2. Wydzielone działki powinny posiadać bezpośredni dostęp do projektowanego lub istniejącego układu drogowego.

3. Działki wydzielane pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną powinny spełniać następujące wymagania:

- 1) posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej;
- 2) front położony na linii rozgraniczającej drogi publicznej.

4. Zakazuje się wydzielania dróg wewnętrznych do obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.

5. Granice nowych działek należy wyznaczać, co do zasady, prostopadłe do przyległych dróg.

6. Zakazuje się podziału terenów na mniejsze działki budowlane niż określone ustaleniami planu, za wyjątkiem sytuacji dotyczących wydzielenia działek na uzupełnienie istniejących działek budowlanych.

7. Dopuszcza się łączenie działek budowlanych w ramach jednej własności pod zagospodarowanie przez jednego inwestora celem uzyskania korzystniejszych warunków użytkowych oraz korygowanie granic działek zgodnie z zasadami określonymi w ustępie 1 i przepisami szczególnymi.

8. Ustalone minimalne szerokości frontu działki nie dotyczą wydzielonych dojazdów i dróg wewnętrznych obsługujących zabudowę produkcyjną i usługową, których szerokość pasa drogowego nie może być mniejsza od 8,00 m.

9. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych, z terenów pozostających dotychczas w użytkowaniu rolniczym, ustala się obowiązek wydzielenia dojazdów od dróg publicznych do pól o szerokości minimum 5 metrów.

§ 10. Ustala się następujące ogólne warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) projektowane inwestycje należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych;
- 2) ustalone na rysunku planu linie zabudowy odnoszą się do nowych inwestycji, obiekty istniejące nieprzeznaczone do rozbiórki mogą funkcjonować i być przekształcane;
- 3) ustalone na rysunku planu linie zabudowy odnoszą się do budynków i wiat;
- 4) ustalone na rysunku planu linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) dociepleń budynków istniejących;
 - b) rozbudowy budynku istniejącego w linii stanowiącej przedłużenie linii zabudowy tego budynku;
 - c) urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, urządzeń telekomunikacyjnych, urządzeń pomocniczych;
 - d) zadaszeń przy budynkach, w tym zadaszeń na słupach o wysięgu maksymalnie do 2,0 m;
 - e) elementów zewnętrznych budynków takich jak: tarasy, balkony, gzymsy, schody wyrównawcze, pochylnie, podesty, okapy, wykusze, żaluzje zewnętrzne, rampy;

- f) wolno stojących portierni i obiektów małej architektury o powierzchni zabudowy do 25 m² i wysokości do 4 m;
- g) obiektów tymczasowych, o ile ustalenia planu dopuszczają lokalizację takich obiektów na określonym terenie;
- 5) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się warunek budowy jednego budynku mieszkalnego, na minimum 1000 m² powierzchni działki budowlanej;
- 6) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej budynki należy sytuować równoległe do granic pomiędzy działkami lub drogi publicznej;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego należy zagospodarować zielenią urządzoną niską i wysoką;
- 8) zasięg przestrzennej uciążliwości działalności gospodarczej planowanej w ramach inwestycji produkcyjnych, magazynowych i usługowych, nie może przekraczać granic terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 9) 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;
- 10) zakazuje się stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekanej;
- 11) projektuje się obsługę komunikacyjną z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do dróg;
- 12) architektura nowych obiektów winna być dostosowana do otoczenia i krajobrazu.

§ 11. 1. Dla całego obszaru objętego planem obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy, w związku ze strefą ochrony radiolaterni D-VOR/DME; w rozdziale 5 podano maksymalne wysokości zabudowy w granicach poszczególnych terenów wyróżnionych na rysunku planu; radiolarnia D-VOR/DME położona jest poza granicami niniejszego planu.

2. Na obszarze objętym planem obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów, określone w dokumentacji rejestrowej lotniska Suwałki; powyższe ograniczenia wysokości obejmują również wszystkie urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 12. Od terenów kolejowych zamkniętych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 28KKz wyznacza się strefę ochronną, która powinna spełniać wszystkie wymagania Ustawy o transporcie kolejowym z 28 marca 2003 r. (t.j. Dz.U. z 2007 r., Nr 16, poz. 94, z późniejszymi zmianami) oraz 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 2008 r., Nr 153, poz. 955).

Rozdział 2.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

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

§ 14. W celu ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem elementów małej architektury oraz obiektów sezonowych związanych z prowadzeniem działalności usługowej i handlowej;
- 2) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu;
- 3) tereny niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć pod zielen.

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

- 1) zakaz tworzenia składowisk wszelkich rodzajów odpadów, za wyjątkiem odpadów technologicznych, 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) przestrzeganie wymogów określonych w decyzji Prezydenta Miasta Suwałk znak: OSGK.I.6210-1/3/04 z dnia 1 kwietnia 2004 r. w sprawie ustanowienia terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych na terenie Spółdzielni Mleczarskiej „Sudowia”, w czasie obowiązywania ww. decyzji;
- 6) zakaz budowy biogazowni i spalarni biomasy pochodzenia zwierzęcego;
- 7) zakaz budowy elektrowni wiatrowych.

Rozdział 3.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZACHOWANIA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 16. 1. Tereny położone w granicach planu nie podlegają ochronie konserwatorskiej.

2. W granicach planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków czy też gminnej lub wojewódzkiej ewidencji zabytków.

3. Na wszystkich terenach w granicach planu, w przypadku odkrycia, w trakcie wykonania jakichkolwiek robót ziemnych, przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, inwestor i wykonawca robót są zobowiązani wstrzymać prace i zawiadomić o tym fakcie wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, prezydenta miasta.

Rozdział 4.

USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

§ 17. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb bytowych należy realizować z miejskich sieci wodociągowych – istniejących lub po ich rozbudowie;
- 2) do zasilania w wodę terenu objętego planem, gdzie nie występuje sieć miejska należy zaprojektować i wybudować sieć wodociagową;
- 3) na terenach produkcyjnych lub usługowych dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód podziemnych, w szczególności do celów technologicznych i przeciwpożarowych oraz budowę zbiorników retencyjnych;
- 4) pobór wody do celów przeciwpożarowych realizować z miejskich sieci wodociągowych, indywidualnych ujęć wód podziemnych lub zbiorników przeciwpożarowych realizowanych przez inwestorów;
- 5) do budowy przewodów rozdzielczych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
- 6) w ulicach lokalnych i dojazdowych sieć wodociagową wyposażać w hydranty uliczne spełniające wymagania według przepisów szczególnych;
- 7) zakazuje się realizacji indywidualnych ujęć wód podziemnych (studni kopanych i wierconych) na potrzeby socjalno-bytowe na terenach zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej MN i zabudowy zagrodowej RM, za wyjątkiem studni do celów gospodarczych (np. podlewania ogrodu przydomowego itp.).

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

- 1) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych z projektowanej i istniejącej zabudowy planuje się do miejskiej kanalizacji sanitarnej – istniejącej lub po jej rozbudowie;
- 2) do odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych z terenów przylegających do projektowanych ulic należy zaprojektować i wybudować sieć kanalizacji sanitarnej;
- 3) przepompownie ścieków należy traktować jak urządzenia liniowe, które można lokalizować na dowolnym terenie przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 4) kanały sanitarne jak również przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 5) kanały sanitarne należy układać w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych, poza jezdniami;
- 6) do momentu realizacji miejskiej kanalizacji sanitarnej umożliwiające podłączenie do niej budynku, dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników na nieczystości lub oczyszczalni ścieków bytowych z odprowadzeniem ścieków po oczyszczeniu do gruntu;
- 7) szczelne zbiorniki na ścieki należy traktować jako rozwiązanie tymczasowe – do momentu realizacji miejskiej kanalizacji sanitarnej z obowiązkiem przyłączenia do miejskiej kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu.

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

- 1) dla potrzeb nowych terenów inwestycyjnych projektuje się kanalizację deszczową w ulicach istniejących oraz ulicach nowoprojektowanych;
- 2) z dróg o przekroju ulicznym i placów utwardzonych wody opadowe należy odprowadzać do istniejącej lub projektowanej kanalizacji deszczowej;
- 3) dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych z terenów przemysłowych oraz dróg do ziemi, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach szczególnych;
- 4) jako rozwiązanie podstawowe przyjmuje się usytuowanie kanałów deszczowych w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
- 5) kanały i przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, a tym samym uniemożliwiającej oddziaływanie na wody gruntowe;
- 6) jakość ścieków odprowadzanych do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych;
- 7) kanały deszczowe prowadzić w pasie drogowym, jeśli pozwalają na to warunki poza jezdnią;
- 8) dopuszcza się odprowadzanie powierzchniowe wód deszczowych z terenów zieleni i z dachów budynków bezpośrednio do gruntu.

§ 20. 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 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 miejskiej.

§ 21. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się docelowo z systemu sieci gazowej;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych, w chodnikach lub pasach zieleni należy pozostawić rezerwę terenu pod lokalizację przyszłych gazociągów z uwzględnieniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych;
- 3) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;

- 4) dla budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego szafki gazowe powinny być lokalizowane w linii ogrodzeń i otwierane na zewnątrz ogrodzenia, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu;
- 6) przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

§ 22. Ustala się następujące zasady dotyczące 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 z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 3) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących zespół działek budowlanych,
- 4) zagospodarowanie odpadów przemysłowych należy do zadań podmiotów je wytwarzających na zasadach określonych w przepisach szczególnych.

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

- 1) adaptuje się istniejący w granicach opracowania planu Główny Punkt Zasilania – stacja 110/20kV „Strefa”, oznaczony na rysunku planu symbolem 40E, wraz z wyprowadzonymi z niego napowietrznymi liniami wysokiego napięcia;
- 2) przewiduje się budowę linii napowietrznej 110 kV łączącej stacje 110/20 kV „Hańcza” i „Strefa”;
- 3) w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się skablowanie istniejących linii wysokiego napięcia 110 kV na odcinkach kolidujących ze zmianą zagospodarowania terenu, w takim przypadku nie mają zastosowania ustalenia punktu 4);
- 4) dla istniejących i projektowanych napowietrznych linii WN 110kV ustala się pas o szerokości dla jednotorowych linii 110kV 40m (po 20 m z każdej strony linii, licząc od jej osi) o ograniczonym użytkowaniu, gdzie między innymi zabroniona jest lokalizacja budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi (powyżej 8 godzin); natomiast dla linii dwutorowej 110kV wymagany pas ograniczonego użytkowania wynosi 45 m; w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się lokalizację obiektów w odległości od linii 110kV mniejszej niż wskazana powyżej, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w odpowiednich przepisach i normach, planowane w sąsiedztwie linii 110kV obiekty muszą spełniać normy i przepisy regulujące odległości obiektów od linii elektroenergetycznych oraz sposobów ich budowy;
- 5) zasilanie istniejących odbiorców w energię elektryczną będzie odbywać się za pośrednictwem istniejących linii w oparciu o istniejące i projektowane stacje transformatorowe;
- 6) 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 wewnętrznych, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę napowietrznych linii SN i nn oraz słupowych stacji transformatorowych;
- 7) w granicach terenów wyznaczonych w planie dopuszcza się możliwość wydzielenia innych, niż wskazane na rysunku planu, działek pod stacje transformatorowe;
- 8) nowe stacje transformatorowe winny być realizowane zgodnie z potrzebami inwestora w ramach działki inwestora z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej;
- 9) 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;

- 10) 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;
- 11) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;
- 12) 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;
- 13) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 14) 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;
- 15) trasy adaptowanych w planie istniejących urządzeń elektrycznych mogą ulec zmianie w wyniku ich modernizacji;
- 16) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi należy je dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego 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;
- 17) dopuszcza się realizację elektrowni słonecznych, instalacji fotowoltaicznych i spalarni biomasy pochodzenia roślinnego z wyłączeniem spalania substancji pochodzenia zwierzęcego;
- 18) zakazuje się budowy biogazowni;
- 19) zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych.

§ 24. 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 administratora sieci.

§ 25. 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) sieci infrastruktury technicznej, o ile nie wynika to z warunków technicznych, powinny być projektowane i prowadzone poza jezdniami ulic;
- 5) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należytym stanie techniczno – użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;

- 7) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych nie wymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu;
- 8) sieci, jako inwestycje celu publicznego należy chronić przed zabudową;
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

Rozdział 5.

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 26. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy "G" – główna, prowadzonej śladem ulicy Mariana Buczka, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 33,00÷87,00 m, o powierzchni ok. 4,58 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD.

2. W granicach linii rozgraniczających ul. Mariana Buczka należy uwzględnić przebieg oznakowanego szlaku rowerowego o znaczeniu krajowym (oznakowanie kolorem niebieskim) pod nazwą „Dowspuda – Stary Folwark”.

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

- 1) jezdnie, w tym dubler obsługujący działki przyległe do pasa drogowego od strony południowo-wschodniej;
- 2) zieleńce oddzielające jezdnie od chodników i ścieżek rowerowych;
- 3) zatoki autobusowe;
- 4) ścieżki rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe;
- 5) chodniki;
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) uzbrojenie techniczne.

4. Dla ulicy 1KD ustala się następujące parametry:

- 1) droga klasy „G” powinna mieć powiązania z drogami wszystkich klas z ograniczeniami wynikającymi z zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego, przy czym należy ograniczyć liczbę i częstość zjazdów przez zapewnienie dojazdu z innych ulic niższych klas, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę;
- 2) linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu, w odległości minimum 20,0 m od linii rozgraniczającej drogi;
- 3) skrzyżowania z ulicami: Brylantową 12KDW i Szafirową 13KDW skanalizowane;
- 4) wjazdy na posesje oraz w ulice Platynową - 17KDW i Diamentową - 16KDW wyłącznie z dublera.

§ 27. 1. Ustala się linie rozgraniczające drogi Płociczno-Poddubówek, wyznaczające pas drogi publicznej klasy "G" – główna, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 38,00 m (20,00 m w granicach miasta przy skrzyżowaniu z ul. Buczka, 80,00 m w obrębie skrzyżowania z drogą gminną prowadzącą do wsi Dubowo II, działka nr 191/2), oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD, o powierzchni ok. 11,20 ha.

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

- 1) jezdnie;
- 2) zieleńce oddzielające jezdnie od chodników i ścieżek rowerowych;
- 3) ścieżki rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe;
- 4) chodniki;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;

6) uzbrojenie techniczne;

7) dojazd do terenów położonych wzdłuż ulicy 2KD należy projektować za pośrednictwem dróg zbiorczych, lokalnych i wewnętrznych lub dublera ulicy 2KD.

3. Dla ulicy 2KD ustala się następujące parametry:

- 1) droga klasy „G” powinna mieć powiązania z drogami wszystkich klas z ograniczeniami wynikającymi z zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego, przy czym należy ograniczyć liczbę i częstość zjazdów przez zapewnienie dojazdu z innych ulic niższych klas, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę;
- 2) linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu w odległości minimum 20,0 m od linii rozgraniczającej drogę;
- 3) skrzyżowanie z ulicą m. Buczka - 1KD typu średnie rondo, skrzyżowania z ulicami: 4KD oraz Dubowo I - 11KD skanalizowane;

§ 28. 1. Ustala się linie rozgraniczające drogi w ciągu ul. Wojska Polskiego, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „G” – główna, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 28,00 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD, o powierzchni ok. 1,48 ha.

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

- 1) jezdnię;
- 2) zatoki autobusowe;
- 3) chodniki;
- 4) ścieżki rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 3KD ustala się następujące parametry:

- 1) droga klasy „G” powinna mieć powiązania z drogami wszystkich klas z ograniczeniami wynikającymi z zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego, przy czym należy ograniczyć liczbę i częstość zjazdów przez zapewnienie dojazdu z innych ulic niższych klas, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę;
- 2) linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu w odległości minimum 25,0 m od linii rozgraniczającej drogę;
- 3) skrzyżowanie z ulicą zbiorczą 4KD skanalizowane.

§ 29. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy „Z” – zbiorcza, o szerokości w liniach rozgraniczających 30,00÷100,00 m, o powierzchni ok. 8,80 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD.

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

- 1) jezdnię;
- 2) parkingi;
- 3) zieleńce;
- 4) chodniki;
- 5) ścieżki rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe;
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) uzbrojenie techniczne;

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

- 1) droga klasy „Z” powinna mieć powiązania z drogami wszystkich klas z ograniczeniami wynikającymi z zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 2) linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu w odległości minimum 10,0 m od linii rozgraniczającej drogę;
- 3) skrzyżowania z ulicami: 2KD, 3KD i 5KD projektuje się jako skanalizowane, z ulicami 10KD, 11KD i 12KDW jako zwykłe.

§ 30. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Wojska Polskiego II, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” – lokalna, aktualnie klasy „Z” - zbiorcza, o szerokości w liniach rozgraniczających 30,00 m, o powierzchni ok. 3,79 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KD.

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

- 1) jezdnię;
- 2) zieleńce;
- 3) zatoki autobusowe;
- 4) miejsca parkingowe przy jezdni, realizowane na warunkach zarządcy drogi;
- 5) ścieżki rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe;
- 6) chodniki;
- 7) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 8) uzbrojenie techniczne;

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

- 1) linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu w odległości minimum 10,0 m od linii rozgraniczającej drogę;
- 2) skrzyżowanie z ulicą zbiorczą 4KD - skanalizowane, skrzyżowania z ulicami lokalnymi: 6KD, 7KD, i 9KD oraz wewnętrzną 25KDW - zwykłe.

§ 31. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” – lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających 30,0 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KD, o powierzchni ok. 1,06 ha.

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

- 1) jezdnię;
- 2) zieleńce;
- 3) miejsca parkingowe przy jezdni, realizowane na warunkach zarządcy drogi;
- 4) ścieżki rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe;
- 5) chodniki;
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) uzbrojenie techniczne;

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

- 1) linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu w odległości minimum 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicę;
- 2) skrzyżowania z ulicami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 5KD, 22KDW i 23KDW, projektuje się jako zwykłe.

§ 32. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy łączącej ulicę 5KD z ulicą 8KD, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” – lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających 20,0 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KD, o powierzchni ok. 0,70 ha.

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

- 1) jezdnię;
- 2) zieleńce;
- 3) chodniki lub ciągi pieszo-rowerowe;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne;

3. Dla ulicy 7KD klasy „L” ustala się następujące parametry:

- 1) linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu w odległości minimum 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicę;
- 2) skrzyżowania z ulicami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 5KD, 8KD i 23KDW projektuje się jako zwykłe.

§ 33. 1. Ustala się linie rozgraniczające pas drogi publicznej klasy „L” – lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających 12,00÷14,00 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KD, o powierzchni ok. 0,49 ha.

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

- 1) jezdnię;
- 2) plac manewrowy, na zakończeniu ulicy od strony północnej, o wymiarach ok. 25,0 x 45,0 m;
- 3) chodniki;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne;

3. Dla ulicy 8KD ustala się następujące parametry:

- 1) linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu w odległości minimum 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicę;
- 2) skrzyżowania z ulicami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 7KD, 24KDW i 25KDW projektuje się jako zwykłe.

§ 34. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” – lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających 18,0 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem 9KD, o powierzchni ok. 2,21 ha.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 9KD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki lub ciągi pieszo-rowerowe;
- 3) zieleńce wymiennie z zatokami postojowymi realizowanymi na warunkach zarządcy drogi;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne;

3. Dla ulicy 9KD klasy „L” ustala się następujące parametry:

- 1) linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu w odległości minimum 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicę;
- 2) skrzyżowanie z projektowaną boczną koleją w poziomie terenu;
- 3) skrzyżowania z ulicami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 10KD i 24KDW projektuje się jako zwykłe.

4. W przypadku budowy nowych lub remontu istniejących ogrodzeń, należy je lokalizować na linii rozgraniczającej drogi publicznej; dopuszcza się wycofanie bramy wjazdowej w kierunku wnętrza działki.

§ 35. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Dubowo I, wyznaczające pas drogi publicznej klasy "L" – lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających 12,00 m, oznaczonej na rysunku planu symbolami: 10KD, o powierzchni ok. 1,76 ha i 11KD, o powierzchni ok. 0,94 ha.

2. W granicach pasów drogowych ulic 10KD i 11KD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki lub ciągi pieszo-rowerowe;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) uzbrojenie techniczne;

3. Dla ulic 10KD i 11KD ustala się następujące parametry:

- 1) linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu w odległości minimum 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicę;
- 2) skrzyżowanie z ulicą główną oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KD projektuje się jako skanalizowane, skrzyżowania z ulicami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 4KD, 9KD, 20KDW, 21KDW projektuje się jako zwykłe.

4. W przypadku budowy nowych lub remontu istniejących ogrodzeń, należy je lokalizować na linii rozgraniczającej drogi publicznej; dopuszcza się wycofanie bramy wjazdowej w kierunku wnętrza działki.

§ 36. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Brylantowej, wyznaczające pas drogi wewnętrznej, o szerokości w liniach rozgraniczających 35,0 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem 12KDW, o powierzchni ok. 6,00 ha.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 12KDW należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) zatoki autobusowe;
- 3) miejsca parkingowe przy jezdni;
- 4) zieleńce;
- 5) chodniki;
- 6) ścieżki rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe;
- 7) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 8) uzbrojenie techniczne;

3. Dla ulicy 12KDW ustala się następujące parametry:

- 1) linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu w odległości minimum 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicę;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 1KD projektuje się jako skanalizowane, skrzyżowania z ulicami 4KD, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 19KDW i 20 KDW projektuje się jako zwykłe.

§ 37. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Szafirowej, wyznaczające pas drogi wewnętrznej, o szerokości w liniach rozgraniczających 30,0÷32,00 m, oznaczony na rysunku planu symbolem 13KDW, o powierzchni ok. 2,76 ha.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 13KDW należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) miejsca parkingowe przy jezdni;
- 3) zieleńce;
- 4) chodniki;
- 5) ścieżki rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe;

- 6) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) uzbrojenie techniczne;

3. Dla ulicy 13KDW ustala się następujące parametry:

- 1) linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu w odległości minimum 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicę;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 1KD projektuje się jako skanalizowane, skrzyżowania z ulicami 12KDW, 15KDW i 18KDW projektuje się jako zwykłe.

§ 38. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas drogi wewnętrznej, o szerokości w liniach rozgraniczających 25,0 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem 14KDW o powierzchni ok. 0,73 ha.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 14KDW należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) zieleńce;
- 3) ścieżkę rowerową lub ciągi pieszo-rowerowe;
- 4) chodniki;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne;

3. Dla ulicy 14KDW ustala się następujące parametry:

- 1) linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu w odległości minimum 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicę;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 12KDW projektuje się jako zwykłe.

§ 39. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Turkusowej, wyznaczające pas drogi wewnętrznej, o szerokości w liniach rozgraniczających 25,0 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem 15KDW o powierzchni ok. 1.68 ha.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 15KDW należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) zieleńce;
- 3) ścieżkę rowerową lub ciągi pieszo-rowerowe;
- 4) chodniki;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne;

3. Dla ulicy 15KDW ustala się następujące parametry:

- 1) linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu w odległości minimum 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicę;
- 2) skrzyżowania z ulicami 12KDW, 13KDW, 16KDW i 17KDW projektuje się jako zwykłe.

§ 40. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulic, wyznaczające pasy dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 16KDW - ulica Diamentowa, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0÷13,0 m i powierzchni ok. 0,33 ha, 17KDW - ulica Platynowa, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0÷32,0 m i powierzchni ok. 0,46 ha.

2. W granicach pasa drogowego ulic 16KDW i 17KDW należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;

3) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulic 16KDW i 17KDW ustala się następujące parametry:

- 1) linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu w odległości minimum 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicę;
- 2) skrzyżowania z dublerem ulicy 1KD oraz ulicami 13KD i 15KDW projektuje się jako zwykłe.

§ 41. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy bez nazwy, wyznaczające pas drogi wewnętrznej, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem 18KDW, o powierzchni ok. 0,81 ha.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 18KDW należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) uzbrojenie techniczne;
- 3) plac manewrowy do zawracania pojazdów o wymiarach ok. 25,0 x 20,0 m, w rejonie terenu 40E.

3. Dla ulicy 18KDW ustala się następujące parametry:

- 1) linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu w odległości minimum 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicę;
- 2) skrzyżowanie z ulicami 13KD i 19KDW projektuje się jako zwykłe.

§ 42. 1. Ustala się linie rozgraniczające dróg w ciągu ulicy Bursztynowej, wyznaczające pasy dróg wewnętrznych, o szerokości w liniach rozgraniczających 15,0 m, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 19KDW, o powierzchni ok. 0,29 ha, 20KDW, o powierzchni ok. 0,83 ha i 21KDW, o powierzchni ok. 1,07 ha.

2. W granicach pasów drogowych ulic 19KDW, 20KDW i 21KDW należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki lub ciągi pieszo-rowerowe;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) uzbrojenie techniczne;

3. Dla ulic 19KDW, 20KDW i 21KDW ustala się następujące parametry:

- 1) linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu w odległości minimum 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicę;
- 2) skrzyżowania z ulicami 5KD, 10KD, 12KDW i 18KDW projektuje się jako zwykłe.

§ 43. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy bez nazwy, wyznaczające pas drogi wewnętrznej, o szerokości w liniach rozgraniczających 25,0 m, oznaczonej na rysunku planu symbolami: 22KDW o powierzchni ok. 0,16 ha.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 22KDW należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) miejsca parkingowe przy jezdni;
- 3) chodniki;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne;

3. Dla ulicy 22KDW ustala się następujące parametry:

- 1) linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu w odległości minimum 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicę;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 6KD projektuje się jako zwykłe.

§ 44. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas drogi wewnętrznej, o szerokości w liniach rozgraniczających 13,0÷15,0 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem 23KDW o powierzchni ok. 0,73 ha.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 23KDW należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnie;
- 2) chodniki lub ciągi pieszo-rowerowe;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) uzbrojenie techniczne;

3. Dla ulicy 23KDW ustala się następujące parametry:

- 1) linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu w odległości minimum 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicę;
- 2) skrzyżowania z ulicami 6KD i 7KD projektuje się jako zwykłe.

§ 45. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulic bez nazw, wyznaczające pasy dróg wewnętrznych, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0÷12,0 m, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 24KDW o powierzchni ok. 0,37 ha i 25KDW o powierzchni ok. 0,22 ha.

2. W granicach pasów drogowych ulic 24KDW i 25KDW należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnie;
- 2) chodniki;
- 3) uzbrojenie techniczne;

3. Dla ulic 24KDW i 25KDW ustala się następujące parametry:

- 1) linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu w odległości minimum 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicę;
- 2) skrzyżowania z ulicami 8KD i 9KD projektuje się jako zwykłe.

§ 46. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas dróg wewnętrznych, o szerokości w liniach rozgraniczających 5,00÷10,00 m, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 26KDW, o powierzchni ok. 1,00 ha i 27KDW, o powierzchni ok. 0,36 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego drogi oznaczone symbolami: 26KDW i 27KDW pełnią funkcję dróg serwisowych do terenów kolejowych oraz dojazdu do pól.

3. Dopuszcza się włączenie terenów 26KDW i 27KDW do terenu 28KKz na potrzeby infrastruktury kolejowej.

§ 47. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren kolejowy zamknięty, o szerokości w liniach rozgraniczających 24,0÷74,0 m o powierzchni w granicach opracowania ok. 7,87 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 28KKz.

2. Dopuszcza się włączenie do terenu 28KKz terenów 26KDW i 27KDW.

3. Ustala się strefę ochronną terenów kolejowych, od linii rozgraniczającej o szerokości 10,0 m na terenie zabudowanym, oznaczonym symbolem 57U/P i o szerokości 20,0 m na wszystkich pozostałych terenach wydzielonych w planie.

4. Zagospodarowanie terenu strefy ochronnej od terenów kolejowych powinno spełniać wszystkie wymagania Ustawy o transporcie kolejowym z 28 marca 2003 r. (t.j. Dz.U. z 2007 r., Nr 16, poz. 94, z późniejszymi zmianami) oraz 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 2008 r., Nr 153, poz. 955).

§ 48. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren projektowanej bocznicy kolejowej, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0÷14,0 m o powierzchni w granicach opracowania ok. 0,83 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 28KKb.

2. Skrzyżowanie bocznicy kolejowej z ulicą, oznaczoną na rysunku planu symbolem 9KD projektuje się w poziomie terenu.

3. Dopuszcza się odstąpienie od budowy bocznicy i włączenie terenu 28KKb do terenów przemysłowych, jeżeli potrzeby transportowe przedsiębiorstw funkcjonujących na tych terenach nie będą uzasadniały jej realizacji.

§ 49. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny istniejącej i projektowanej zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolami: 29P o powierzchni ok. 1,46 ha, 30P o powierzchni ok. 9,06 ha, 31P o powierzchni ok. 9,83 ha, 32P o powierzchni ok. 2,43 ha, 33P o powierzchni ok. 3,87 ha, 36P o powierzchni ok. 2,53 ha, 37P o powierzchni ok. 17,06 ha, 38P o powierzchni ok. 5,28 ha, 39P o powierzchni ok. 6,89 ha, 41P o powierzchni ok. 2,68 ha, 42P o powierzchni ok. 17,52 ha, 43P o powierzchni ok. 20,37 ha, 44P o powierzchni ok. 24,62 ha, 47P o powierzchni ok. 20,18 ha, 48P o powierzchni ok. 10,82 ha, 50P o powierzchni ok. 21,47 ha, 52P o powierzchni ok. 7,77 ha, 55P o powierzchni ok. 8,46 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów wymienionych w ustępie 1 przewiduje się utrzymanie i kontynuowanie funkcji produkcyjnej, składów i magazynów oraz usługowej.

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

4. Dopuszcza się w budynku przy ul. M. Buczka nr 183, na terenie 31P, użytkowanie lokali socjalnych zamiennych i tymczasowych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 10 lipca 2001 r. poz. 733 z późniejszymi zmianami).

5. Dopuszcza się lokalizowanie elektrowni słonecznych.

6. Dopuszcza się włączenie do terenów projektowanej zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 71RM i 75RM i zagospodarowanie ich na warunkach określonych w niniejszym paragrafie.

7. Zakazuje się realizacji nowej funkcji mieszkaniowej.

8. Dojazdy należy zapewnić odpowiednio z dróg lokalnych i wewnętrznych oraz dla terenów położonych wzdłuż drogi 2KD poprzez jej dubler.

9. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej 0,3 ha;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy do 90% powierzchni działki;
- 3) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 5%;
- 4) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do terenów dróg;
- 5) ilość miejsc postojowych zgodnie z § 8 ust. 1.

10. 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 obiektu liczona od poziomu terenu do górnego poziomu najwyższego elementu zamontowanego na budynku, nie wynikająca z potrzeb technologicznych nie może przekroczyć dla poszczególnych terenów ustalonych planem, odpowiednio:
 - a) 29P i 30P - 19,0 m,

- b) 31P - 30,0 m,
 - c) 32P, 33P, 36P, 37P, 38P, 47P - 32,0 m,
 - d) 44P - 27,0 m,
 - e) 55P - 38,0 m;
 - f) 39P, 41P, 42P, 43P, 48P, 50P, 52P - 40,0 m;
- 3) przekroczenie wysokości podanych w pkt 2 wymaga każdorazowo uzgodnienia z Urzędem Lotnictwa Cywilnego.

11. W granicach terenu oznaczonego symbolem 55P obowiązują ograniczenia wynikające z decyzji Prezydenta Miasta Suwałk znak: OSGK.I.6210-1/3/04 z dnia 1 kwietnia 2004 r. w sprawie ustanowienia terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych na terenie Spółdzielni Mleczarskiej „Sudowia”, w czasie obowiązywania ww. decyzji.

§ 50. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny projektowanej zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolami: 45P o powierzchni ok. 5,48 ha i 46P o powierzchni ok. 7,23 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego przewiduje się przeznaczenie terenów wymienionych w ustępie 1 na powiększenie terenu zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczonego na rysunku planu symbolem 44P.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego utrzymuje się dotychczasową funkcję rolniczą jako użytki orne bez prawa zabudowy, za wyjątkiem infrastruktury technicznej.

4. Ustala się zagospodarowanie terenów 45P i 46P na warunkach określonych dla terenu 44P.

§ 51. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren projektowanej zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 35U/P o powierzchni ok. 2,84 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 35U/P przewiduje lokalizację zabudowy usługowo-produkcyjnej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja funkcji usługowej, w tym handlowej o powierzchni sprzedaży do 2000 m²

4. Zakazuje się realizacji funkcji mieszkaniowej.

5. Dojazd należy zapewnić z drogi 13KDW.

6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 15%;
- 3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do terenów dróg;
- 4) ilość miejsc postojowych zgodnie z § 8 ust.1.

7. 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 ustala się maksymalną wysokość budynków do 20,0 m.

§ 52. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny istniejącej i projektowanej zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 56U/P o powierzchni ok. 6,58 ha, i 57U/P o powierzchni ok. 6,43 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów 56U/P i 57U/P przewiduje się lokalizację zabudowy usługowo produkcyjnej, takiej jak: zakłady produkcyjne i rzemieślnicze, przedsiębiorstwa budowlane, przetwórnice, bazy, składy, hurtownie.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja funkcji usługowych, w tym zakresu gastronomii i hotelarstwa oraz handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m².

4. Zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem budownictwa socjalnego realizowanego w granicach terenu 56U/P.

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

6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 10%, przy zabudowie mieszkaniowej 30%;
- 3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do terenów dróg;
- 4) ilość miejsc postojowych zgodnie z § 8 ust.1.

7. 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 ustala się maksymalną wysokość do 30,0 m;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej socjalnej na terenie 56U/P ustala się ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji użytkowych.

§ 53. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 49U o powierzchni ok. 1,63 ha, 53U o powierzchni ok. 1,32 ha i 63U o powierzchni ok. 0,72 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów 49U, 53U i 63U ustala się funkcję usługową, w tym handlową o powierzchni sprzedaży do 2000 m² oraz w granicach terenu 49U usługi z zakresu gastronomii i hotelarstwa.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja innych funkcji usługowych, których uciążliwość nie wykracza poza granice nieruchomości, na których są lokalizowane

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy do 50%;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego powinna zajmować nie mniej niż 15%;
- 3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do terenów dróg;
- 4) ilość miejsc postojowych zgodnie z § 8 ust.1.

5. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy ustala się do 12,00 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku, takiego jak attyka lub kalenica;
- 2) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°; lub dachy płaskie;
- 3) pokrycie dachu w kolorze brązowym, grafitowym, lub zielonym.

§ 54. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 34MW o powierzchni ok. 0,62 ha, 51MW o powierzchni ok. 0,99 ha i 54MW o powierzchni ok. 0,81 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów 34MW, 51MW i 54MW adaptuje się istniejące budynki o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej oraz budynki gospodarcze w tym garażowe, dopuszcza się remonty, przebudowy i rozbudowy budynków mieszkalnych o elementy niezbędne do ich właściwego funkcjonowania, bez prawa nadbudowy i zwiększania powierzchni użytkowej mieszkalnej.

3. Dopuszcza się budowę parkingów i zespołów garażowych w formie zorganizowanej przy zachowaniu ustalonych planem wskaźników wykorzystania terenu, w szczególności zachowania powierzchni biologicznie czynnej.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy do 40%;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 25%;
- 3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do terenów dróg.

§ 55. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 58aMN o powierzchni ok. 0,84 ha, 58bMN o powierzchni ok. 0,36 ha, 58cMN o powierzchni ok. 0,29 ha, 58dMN o powierzchni ok. 0,10 ha, 58eMN o powierzchni ok. 0,53 ha, 58fMN o powierzchni ok. 1,04 ha, 58gMN o powierzchni ok. 0,76 ha, 58hMN o powierzchni ok. 1,14 ha, 58iMN o powierzchni ok. 0,25 ha, 58jMN o powierzchni ok. 0,34 ha, 62aMN o powierzchni ok. 0,92 ha, 62bMN o powierzchni ok. 0,34 ha, 62cMN o powierzchni ok. 1,45 ha, 62dMN o powierzchni ok. 0,94 ha, 64aMN o powierzchni ok. 0,58 ha, 64bMN o powierzchni ok. 0,49 ha, 64cMN o powierzchni ok. 0,24 ha, 64dMN o powierzchni ok. 0,17 ha, 64eMN o powierzchni ok. 0,20 ha, 64fMN o powierzchni ok. 0,22 ha, 64gMN o powierzchni ok. 0,21 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów wymienionych w ustępie 1 przewiduje się adaptację istniejącej i realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość realizacji funkcji usługowej lub rzemieślniczej.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) przy nowym podziale terenu na działki budowlane, należy zachować zasady ustalone w § 9 niniejszej uchwały;
- 2) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) powierzchnia zabudowy poszczególnych budynków mieszkalnych lub usługowych i rzemieślniczych nie może być większa niż 250 m²;
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego powinna zajmować nie mniej niż 40% powierzchni działki;
- 5) dopuszcza się realizację parterowej zabudowy gospodarczej, w tym garaży o powierzchni zabudowy nie większej niż 40 m²;
- 6) ogrodzenia o maksymalnej wysokości do 1,8 m;
- 7) nakazuje się wydzielenie w granicach działek miejsc z dostępem do drogi, przeznaczonych na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 8) obsługę komunikacyjną terenów przewiduje się z ulicy Dubowo I, oznaczonej na rysunku planu symbolami 10KD i 11KD.

5. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) obowiązują warunki ogólne określone w § 10;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy mieszkalnej ustala się na dwie kondygnacje, łącznie z użytkowym poddaszem i nie wyżej niż 9,5 m do kalenicy;
- 3) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych do 0,5 m powyżej poziomu przyległego terenu;
- 4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°, na budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia do 30° lub płaskie;

- 5) pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze brązowym, grafitowym lub zielonym;
- 6) układ kalenicy równoległy do ulicy Dubowo I, oznaczonej na rysunku planu symbolami 10KD i 11KD.

§ 56. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny projektowanej zieleni izolacyjnej położone pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a terenami zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolami: 59ZN o powierzchni ok. 0,41 ha i 60ZN o powierzchni ok. 0,78 ha.

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

§ 57. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: 61US o powierzchni ok. 0,61 ha i 65US 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 przeznaczenia dopuszczalnego, w granicach terenu 65US, przewiduje się realizację pętli lub zatoki parkingowej dla autobusów komunikacji miejskiej i parkingu dla samochodów osobowych.

4. Zabudowę należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy minimum 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicę Dubowo I - 11KD i w strefie zabudowy i przekształceń, której granice wyznaczono na rysunku planu.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy:

- 1) powierzchnia zabudowy do 25% terenu;
- 2) wysokość do 9,5 m;
- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45° w brązowym, grafitowym lub zielonym;

§ 58. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami: 66R o powierzchni ok. 7,26 ha, 68R o powierzchni ok. 83,71 ha, 72R o powierzchni ok. 20,34 ha, 73R o powierzchni ok. 37,99 ha, 76R o powierzchni ok. 12,57 ha, 78R o powierzchni ok. 7,11 ha, 80R o powierzchni ok. 8,17 ha, 82R o powierzchni ok. 31,14 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach wymienionych w ust 1 przewiduje się utrzymanie produkcji rolniczej.

3. Zakazuje się tworzenia nowych siedlisk rolniczych i lokalizowania nowej zabudowy, poza terenami wymienionymi w § 59.

§ 59. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny istniejącej zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 67aRM o powierzchni ok. 0,25 ha, 67bRM o powierzchni ok. 0,24 ha, 67cRM o powierzchni ok. 0,35 ha, 69aRM o powierzchni ok. 1,41 ha, 69bRM o powierzchni ok. 0,18 ha, 69cRM o powierzchni ok. 0,46 ha, 69dRM o powierzchni ok. 0,22 ha, 69eRM o powierzchni ok. 0,46 ha, 70RM o powierzchni ok. 0,91 ha, 71RM o powierzchni ok. 0,21 ha, 74aRM o powierzchni ok. 0,33 ha, 74bRM o powierzchni ok. 0,52 ha, 74cRM o powierzchni ok. 0,13 ha, 74dRM o powierzchni ok. 0,22 ha, 74eRM o powierzchni ok. 0,06 ha, 75RM o powierzchni ok. 0,36 ha, 77aRM o powierzchni ok. 0,17 ha, 77bRM o powierzchni ok. 0,11 ha, 77cRM o powierzchni ok. 0,17 ha, 79aRM o powierzchni ok. 0,23 ha, 79bRM o powierzchni ok. 0,24 ha, 79cRM o powierzchni ok. 0,23 ha, 81aRM o powierzchni ok. 0,63 ha, 81bRM o powierzchni ok. 0,20 ha, 81cRM o powierzchni ok. 0,34 ha.

2. Adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową, z dopuszczeniem jej remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, wymiany budynków zdekaptalizowanych 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. Zakazuje się tworzenia nowych siedlisk rolniczych i lokalizowania nowej zabudowy poza terenami wymienionymi w ust 1.

5. Dopuszcza się korektę wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających, z tolerancją do 5,00 m, w przypadkach uzasadnionych potrzebami produkcji rolniczej lub wymiany budynków mieszkalnych w złym stanie technicznym i z zachowaniem przebiegu linii rozgraniczających dróg.

6. Dopuszcza się włączenie do terenów projektowanej zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 71RM i 75RM i zagospodarowanie ich na warunkach określonych w § 49.

7. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 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 i wysokość budynków winna wynikać z potrzeb prowadzonego gospodarstwa rolnego, hodowlanego lub ogrodniczego,
 - b) maksymalna wysokość budynków do 10,5 m, w tym poddasze użytkowe,
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°, na budynkach o powierzchni zabudowy do 60 m² dopuszcza się dachy płaskie;

§ 60. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny leśne pozostające w dotychczasowym użytkowaniu oznaczone na rysunku planu symbolami: 83ZL o powierzchni ok. 0,92 ha i 84ZL o powierzchni ok. 1,01 ha.

2. Na terenach leśnych obowiązuje bezwzględny zakaz zabudowy.

§ 61. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren urządzeń elektroenergetycznych o powierzchni ok. 1,13 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 40E.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się istniejącą Stację 110/20kV „Strefa”, zasilającą głównie odbiorców z terenu Specjalnej Suwalskiej Strefy Ekonomicznej i południowej części Suwałk wraz z wyprowadzonymi z niej napowietrznymi liniami wysokiego napięcia.

3. Przewiduje się budowę linii napowietrznej 110 kV łączącej stację 110/20 kV „Hańcza” i „Strefa”.

§ 62. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny urządzeń elektroenergetycznych o powierzchni ok. 0,01 ha każdy, oznaczonych na rysunku planu symbolem E.

2. Dopuszcza się wydzielenie terenów istniejących i projektowanych stacji transformatorowych w granicach wszystkich terenów objętych planem, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

3. Dopuszcza się zmiany lokalizacji stacji transformatorowych na warunkach zarządcy sieci i przy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej.

Rozdział 6.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 63. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w rejonie Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej oraz sąsiednich terenów przemysłowo-składowych Podstrefy Suwałki, uchwalonego Uchwałą Nr XLIII/338/98 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 marca 1998 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Suwalskiego z dnia 6 maja 1998 r. Nr 26, poz. 150

§ 64. Ustala się jednorazową stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5 % (słownie: pięć procent) dla terenów komunikacji publicznej oraz 30% (słownie: trzydzieści procent) dla pozostałych terenów.

§ 65. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

z dnia.....2014 r.

