

**UCHWAŁA NR XLVIII/447/2010**  
**RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia 26 maja 2010 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zarzecze 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, z 2005 r. Nr 172 poz. 1441 i Nr 175 poz. 1457 oraz z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337 i 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, z 2010 Nr 28, poz. 142 i poz. 146) i art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717; z 2004 r. Nr 6 poz. 41 i Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954 i 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 w związku uchwałą Nr XXXIX/368/09 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 września 2009 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zarzecze w Suwałkach – Rada Miejska uchwala, co następuje:

**§ 1.** Po stwierdzeniu zgodności z e „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Suwałki” uchwalonym uchwałami: nr XLVII-378/98 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 18 czerwca z 1998 r., 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 nr XXXI/294/08 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 grudnia 2008 r., rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu i rozstrzygnięciu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zarzecze w Suwałkach.

**Rozdział 1**  
**USTALENIA OGÓLNE**

**§ 2.** Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zarzecze w Suwałkach, zwana dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 14,50 ha określony na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Na terenach objętych planem wiodącą funkcją winny być usługi sportu i rekreacji oraz komunikacja.

**§ 4.** Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest ustalenie nowych zasad zagospodarowania i skomunikowania terenów objętych zmianą planu, z jednoczesną minimalizacją skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

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

- 1) teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD;
- 2) teren parkingu publicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem KP;
- 3) teren zabudowy usługowej związanej ze sportem i turystyką, oznaczony na rysunku planu symbolem US.

2. Dla każdego z terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, czyli dominujące na danym terenie oraz przeznaczenie dopuszczalne, czyli uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu.

**§ 6.** 1. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do 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) rysunku ideogramu branżowego sieci wodno – kanalizacyjnych, ciepłych i gazowych w skali 1:1000;
- 2) oceny i analizy stanu istniejącego obszaru opracowania na lata 2006 – 2009 w zakresie rejestru wniosków i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz rejestru pozwoleń na budowę;
- 3) opracowania ekofizjograficznego podstawowego;
- 4) „Prognozy skutków oddziaływania planu na środowisko”;
- 5) „Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu”.

**§ 7.** Przebieg linii rozgraniczającej może być zmieniony w przypadku uzasadnionym rozwiązaniem projektowym, zgodnym z ideą planu.

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

**§ 9.** Tereny określone symbolami: 1KD, 2KP i 3US, przeznaczone są na cele publiczne.

**§ 10.** Plan dopuszcza właścicielom lub użytkownikom istniejących nieruchomości lub ich części zlokalizowanych na wszystkich terenach, korzystanie z nich bez istotnych ograniczeń w dotychczasowy sposób; dopuszcza się remontowanie i przebudowę stanu istniejącego zarówno w budynkach mieszkaniowych, jak i innych znajdujących się w granicach opracowania planu; dopuszcza się doprowadzenie sieci infrastruktury technicznej; zakazuje się realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej; zmiany w wyniku tych przedsięwzięć nie mogą uniemożliwiać realizacji określonego planem przeznaczenia terenu.

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

**§ 12.** Na obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych wielkopowierzchniowych.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa jest w § 1 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 ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiące integralny załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

- 4) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, w granicach określonych na rysunku planu, na który składają się poszczególne tereny wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć kontur wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 6) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie wydzielające tereny o różnym sposobie użytkowania (funkcjach), utrwalające istniejące podziały geodezyjne wyznaczone na gruncie oraz wskazujące podziały projektowane;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą przestrzeń, na której dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, w tym reklam, niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu; linia nie dotyczy: zadaszeń nad wejściami, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 8) imprezie masowej – należy przez to rozumieć imprezę, o której mowa w art. 3 ustawy z dnia 2 marca 2009 r. o bezpieczeństwie imprez masowych (w brzmieniu z 2009.04.21., Dz.U.2009.62.504);
- 9) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku za wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 10) drodze, ulicy lub pasie drogowym – należy przez to rozumieć wydzielony pas terenu, przeznaczony do ruchu lub postoju pojazdów oraz ruchu pieszych wraz z leżącymi w jego ciągu obiektami inżynierskimi, placami, zatokami postojowymi, oraz znajdującymi się w wydzielonym pasie terenu chodnikami, ścieżkami rowerowymi, drogami zbiorczymi, drzewami i krzewami oraz urządzeniami technicznymi związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
- 11) obiektach małej architektury - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, o których mowa w art. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (w brzmieniu z 2009.04.01. Dz.U.2009.31.206);
- 12) tymczasowych obiektach budowlanych – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, o których mowa w art. 3 pkt 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (w brzmieniu z 2009.04.01. Dz.U.2009.31.206);
- 13) urządzeniach budowlanych – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, o których mowa w art. 3 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (w brzmieniu z 2009.04.01. Dz.U.2009.31.206);
- 14) urządzeniach służących utrzymaniu porządku – należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia i osłony wraz z zielenią izolacyjną;
- 15) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zielenią oddzielającą funkcjonalnie i optycznie tereny (obiekty, urządzenia) uciążliwe od terenów sąsiednich, w tym pasy zieleni ukształtowane w sąsiedztwie ulic w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające z ruchu pojazdów dla sąsiednich terenów;
- 16) reklamie wielkogabarytowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni przekraczającej 2m<sup>2</sup>;
- 17) rekreacji – należy przez to rozumieć formę czynnego odpoczynku i rozrywki niemającej charakteru rywalizacji.

## **Rozdział 2**

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

**§ 15.** 1. Podstawą ustaleń miejscowego planu jest zasada zrównoważonego rozwoju, przez którą rozumie się taki rozwój społeczno – gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania potrzeb.

2. Ustala się priorytet wymagań ochrony środowiska poprzez:

- 1) ochronę zasobów przyrodniczych oraz racjonalne zagospodarowanie przestrzeni miejskiej;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem dróg, parkingów publicznych i urządzeń sportowych;
- 3) zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska;
- 4) zakaz powstawania obiektów niespełniających wymogów zawartych w niniejszych przepisach;
- 5) nakaz przestrzegania wymogów i zaleceń dotyczących zagospodarowania obszarów wyróżnionych w planie;
- 6) zalecenie przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej lub stosowania: źródeł ciepła nie emitujących zanieczyszczeń (energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepłe) ewentualnie źródeł ciepła opalanych paliwami odnawialnymi, ekologicznym olejem opałowym, gazem;
- 7) zakaz składowania wszelkich odpadów;
- 8) zakaz stosowania napowietrznych przyłączy energetycznych niskiego napięcia;
- 9) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 10) nakaz rozwiązania gospodarki wodno – ściekowej w sposób nieszkodliwy dla środowiska;
- 11) zakaz zrzutu do wód powierzchniowych i gruntu nieoczyszczonych wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych (ulice, parkingi, place), z wyjątkiem pochodzących z powierzchni dachowych oraz terenów zielonych;
- 12) nakaz odprowadzania ścieków socjalno – bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej.

3. Utrzymuje się strefę ochrony sanitarnej o szerokości 50,00 m od istniejących cmentarzy i ustala się:

- 1) dla całego obszaru objętego planem nakaz zwodociągowania ze względu na położenie w strefie ochrony sanitarnej cmentarzy;
- 2) dla terenów położonych w granicach planu i użytkowanych obecnie, jako mieszkaniowe:
  - a) zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej,
  - b) dopuszczenie utrzymania funkcji mieszkaniowej, remontów i przebudowy istniejącej substancji mieszkaniowej do czasu rozpoczęcia realizacji ustaleń planu dla tych terenów.

4. Na obszarze usług sportowych, na parkingach oraz w pasach drogowych ulic należy wprowadzić zielen izolacyjną.

### **Rozdział 3**

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

**§ 16.** Na terenie objętym planem nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu oraz wpisane do rejestru zabytków.

**§ 17.** Na wymienionym obszarze, zarówno na terenie zabudowanym, jak i niezabudowanym pod powierzchnią gruntu, mogą znajdować się relikty budowli i innych procesów związanych z działalnością człowieka, które są wartościowe pod względem historycznym, kulturowym oraz naukowym i wymagają

ochrony konserwatorskiej. W związku z powyższym, w przypadku natrafienia ślady lub relikty archeologiczne, należy o tym fakcie powiadomić Miejskiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach, celem podjęcia nadzoru archeologicznego.

## **Rozdział 4**

### **USTALENIA Z ZAKRESU OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ**

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

- 1) pobór wody dla potrzeb socjalno - bytowych i przeciwpożarowych należy realizować z istniejących miejskich sieci wodociągowych, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci miejskiej;
- 2) do budowy przewodów rozdzielczych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;
- 3) projektowaną sieć lokalną należy realizować zgodnie z ideogramem branżowym.

**§ 19.** 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, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci miejskiej; odbiornikiem ścieków jest oczyszczalnia miejska, skąd po oczyszczeniu ścieki kierowane są do rzeki Czarnej Hańczy;
- 2) jakość oczyszczonych ścieków odprowadzanych do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych;
- 3) kanały sanitarne jak również przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 4) kanały sanitarne należy układać w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;
- 5) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci miejskich;
- 6) przepompownie ścieków należy traktować jak urządzenia liniowe, które można lokalizować na dowolnym terenie przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 7) projektowaną sieć lokalną należy realizować zgodnie z ideogramem branżowym.

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

- 1) z dróg o przekrojach ulicznych i placów utwardzonych wody opadowe należy odprowadzać do istniejącej kanalizacji deszczowej w ulicy Grunwaldzkiej; odbiornikiem ścieków jest rzeka Czarna Hańcza; przed wprowadzeniem ścieków do odbiornika winny być one oczyszczone;
- 2) kanały deszczowe należy usytuować w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
- 3) kanały i przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, a tym samym uniemożliwiającej oddziaływanie 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 należy realizować zgodnie z ideogramem branżowym.

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

- 1) jako rozwiązanie podstawowe przyjmuje się zaopatrzenie w ciepło wszystkich nowych budynków

z miejskiej sieci ciepłowniczej, dopuszcza się indywidualne źródła ciepła, nie emitujące zanieczyszczeń (np. energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepłe, ekologiczny olej opałowy);

- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejącego sposobu ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła i lokalne systemy grzewcze dla zabudowy istniejącej;
- 3) po doprowadzeniu do miasta gazu ziemnego dopuszcza się realizację kotłowni gazowych; zakazuje się instalowania naziemnych zbiorników z gazem;
- 4) przebieg nowych sieci lokalnych należy zrealizować zgodnie z trasami przedstawionymi w ideogramie uzbrojenia terenu;
- 5) przyłącza poszczególnych obiektów do sieci ciepłej, należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci.

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

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się 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.

**§ 23.** 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) 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.

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

- 1) zasilanie w energię elektryczną planowanych terenów budowlanych realizować w oparciu o istniejące poza granicami opracowania stacje transformatorowe i projektowaną stację zlokalizowaną na terenie 3US oraz w oparciu o agregaty prądotwórcze;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną terenu wymagać będzie zrealizowania następujących inwestycji:
  - a) budowy stacji transformatorowej SN/nn (20/0,4 kV),
  - b) budowy kablowych linii średniego napięcia zasilających stację transformatorową,
  - c) budowy kablowych linii niskiego napięcia nn-0,4 kV,
  - d) budowy sieci oświetlenia dróg,
  - e) przebudowy istniejących linii energetycznych kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu.

- 3) lokalizacja projektowanej stacji transformatorowej jest orientacyjna; dokładna lokalizacja, ilość i typ stacji wynikną z potrzeb odbiorców;
- 4) 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;
- 5) poszczególne obiekty zasilic zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;
- 6) dla obiektów wymagających zwiększonej pewności zasilania w energię elektryczną należy stosować zasilanie rezerwowe;
- 7) trasy adaptowanych w planie istniejących urządzeń elektrycznych mogą ulec zmianie;
- 8) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci;
- 9) projektowane oświetlenie uliczne realizować jako wydzieloną sieć kablową zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 10) wszystkie nowe linie elektroenergetyczne realizować jako kablowe;

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

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne;
- 2) sieci telefoniczne realizować jako linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne;
- 3) przyłącza do poszczególnych budynków wykonać zgodnie z warunkami technicznymi administratora sieci;
- 4) urządzenia telekomunikacyjne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci;
- 5) nie ogranicza się ilości operatorów sieci telefonicznych;
- 6) dopuszcza się budowę masztów telefonii komórkowej, radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych jedynie na obiektach budowlanych, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych przepisami szczególnymi.

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

- 1) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 2) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci;
- 3) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) proponowane trasy uzbrojenia przedstawione na ideogramie branżowym należy traktować jako orientacyjne, które mogą ulec zmianie na etapie projektów budowlanych;
- 5) dopuszcza się prowadzenie innych elementów uzbrojenia, nie wymienionych w tekście planu oraz na ideogramach branżowych, w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne, bez konieczności wprowadzania zmian w planie;
- 6) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należyтым stanie techniczno – użytkowym

oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;

- 7) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych nie wymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleniach niniejszego planu;
- 8) sieci, jako inwestycje celu publicznego, nakazuje się chronić przed zabudową;
- 9) dojazdy do urządzeń technicznych przewiduje się z istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego.

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

- 1) utrzymanie klasy techniczno – użytkowej ulicy Grunwaldzkiej 1KD, jako zbiorczej – „Z”;
- 2) zabezpieczenie potrzeb w zakresie parkowania samochodów według następujących wskaźników:
  - a) dla terenów sportowych na terenie parkingu publicznego 2KP w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 10 miejsc siedzących na trybunach oraz nie mniej niż 7 stanowisk postojowych dla autobusów o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
  - b) w liniach rozgraniczających drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KD;
  - c) na terenie 3US - dla mediów, obsługi technicznej, wozów ratownictwa oraz VIP-ów, a także na potrzeby istniejącego budynku hotelowego.
- 3) zapewnienie dostępności komunikacyjnej do terenów publicznych i usług dla osób niepełnosprawnych;
- 4) zapewnienie na terenach parkingów na każde 20 stanowisk przynajmniej jednego stanowiska dla osób niepełnosprawnych;
- 5) przeznaczenie na cele parkowania rowerów i wyposażenie w niezbędne do tego urządzenia minimum 5% powierzchni każdego z parkingów.

## **Rozdział 5**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE OBRONY CYWILNEJ**

**§ 28.** Ustala się następujące ogólne wymagania w zakresie obrony cywilnej, wynikające z przepisów odrębnych i szczególnych:

- 1) w budynkach użyteczności publicznej na etapie sporządzania planów zagospodarowania działek lub terenów należy przewidzieć ukrycia typu I lub schrony; ukrycia wykonywane będą w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa;
- 2) w przypadku zaprojektowania obiektu dla większej niż 15 liczby osób, obowiązuje opracowanie „Aneksu OC”, który podlega uzgodnieniu z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego w Białymstoku;
- 3) na obszarze opracowania, bez względu na typ zabudowy, należy zarezerwować tereny pod budowę awaryjnych studni wody pitnej, przyjmując normę wynoszącą 7,5 l na osobodobę; odległość studni od budynków powinna wynosić do 800 m;
- 4) istniejące studnie należy zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych;
- 5) oświetlenie zewnętrzne (np. ulice, budynki) należy przystosować do wygaszania;
- 6) należy uwzględnić system alarmowania mieszkańców poprzez syreny alarmowe o promieniu słyszalności do 300 metrów;



- 7) układ projektowanych oraz modernizowanych dróg i ulic powinien spełniać następujące warunki:
- a) ulice i drogi powinny posiadać szerokość uniemożliwiającą zagruzowanie,
  - b) połączenia z traktami przelotowymi powinny zapewniać sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia,
  - c) należy wyznaczyć bezpieczne trasy przejazdu dla pojazdów z niebezpiecznymi środkami chemicznymi.

## **Rozdział 6**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ**

**§ 29.** Ustala się następujące ogólne wymagania w zakresie ochrony przeciwpożarowej, wynikające z przepisów odrębnych i szczególnych:

- 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 7**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W TYM LINIE ZABUDOWY, GABARYTY OBIEKTÓW I WSKAŹNIKI INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY**

**§ 30.** Elementami kształtującymi ład przestrzenny na obszarze objętym planem są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania i zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 3) ustalenia dla terenów o różnym sposobie użytkowania i zasadach zagospodarowania zawarte w rozdziale 7, §31, w rozdziale 8 oraz w rozdziale 9 tekstu niniejszej uchwały.

**§ 31.** Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb ochrony i kształtowania ład przestrzenny:

- 1) dla całego obszaru objętego planem:
  - a) obowiązują wymagania zawarte w rozdziale 8 i 9 tekstu niniejszej uchwały,
  - b) obowiązuje zakaz realizacji reklam wielkogabarytowych poza wskazanymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz w pasach drogowych ulic i parkingów.
- 2) dla terenu drogi publicznej i parkingu publicznego:
  - a) zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w pasie drogi publicznej 1KD,
  - b) zapewnić miejsca postojowe dla autokarów i samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 10 miejsc siedzących na trybunach oraz nie mniej niż 7 stanowisk postojowych dla autobusów,
  - c) w ulicy oraz na parkingach pomiędzy zatokami postojowymi stosować zieleń izolacyjną,

- d) dopuszcza się czasowe aranżacje przestrzeni parkingu 2KP tymczasowymi obiektami budowlanymi;
  - e) na terenie parkingu 2KP przewidzieć przejście piesze od strony ulicy Grunwaldzkiej do głównej bramy stadionu oraz wolne od stanowisk postojowych przestrzenie przy bramach bocznych,
  - f) zapewnić urządzenia umożliwiające utrzymanie porządku.
- 3) dla terenu, na którym przewidywana jest realizacja obiektów sportowych oraz obiektów związanych z obsługą caravaningu i pola namiotowego:
- a) obowiązują linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu na maksimum 25% powierzchni w granicach linii rozgraniczających, bez powierzchni boisk, dróg dojazdowych i parkingów,
  - c) ustala się wielkość powierzchni biologicznie czynnej na minimum 40% powierzchni działki w granicach terenu stadionu, liczonej łącznie z płytą stadionu,
  - d) tereny niezagospodarowane i nieutwardzone należy zagospodarować zielenią, wzdłuż granic terenu wprowadzić nasadzenia drzew i krzewów tworzące zieleń izolacyjną,
  - e) obiekty kolidujące z przewidywanym docelowym zagospodarowaniem stadionu należy rozebrać,
  - f) celem remontów oraz ewentualnych przebudów istniejących obiektów winno być oprócz dostosowania obiektów do nowych potrzeb i funkcji, ujednolicenie ich charakteru, np. wspólna kolorystyka, zastosowanie jednakowych materiałów wykończeniowych i elementów detalu architektonicznego, stolarki budowlanej, itp.,
  - g) wysokość nowo projektowanych budynków związanych z obsługą obiektu stadionu – ustala się do czterech kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyżej niż 16,0 m; ustalenie to nie dotyczy zadaszenia trybun,
  - h) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych z polami wypełnionymi elementami tzw. ozdobnymi – tralkami, figurami geometrycznymi, ornamentami roślinnymi, itp. oraz ogrodzeń z kamienia, z otoczków i barwnych ciosów; dopuszcza się stosowanie w ogrodzeniach elementów z cegły klinkierowej lub silikatowej; preferowane ogrodzenia z elementów żeliwnych lub metalowych, barwionych na czarno, o wysokości zgodnej z wymogami PZPN, UEFA i FIFA.

## **Rozdział 8**

### **USTALENIA W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

§ 32. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których zalicza się przestrzenie parkingów i tereny imprez masowych, sportów i rekreacji:

- 1) przestrzenie publiczne należy aranżować w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności, m.in. poprzez czytelną organizację ciągów pieszych, placów; wyposażenie przestrzeni w niezbędne obiekty małej architektury, urządzoną zieleń; zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni i podświetlenie obiektów budowlanych;
- 2) w rozwiązaniach projektowych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych, stosować pochylnie, rampy, windy, odpowiednio zlokalizować miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych;
- 3) należy zapewnić ład przestrzenny, bezpieczeństwo, czystość i odpowiednie warunki sanitarne;
- 4) zakaz wykonywania ogrodzeń innych, niż ustalone zapisami niniejszego planu;
- 5) do oświetlenia ww. terenów należy stosować latarnie i inne elementy oświetleniowe o formach

dostosowanych do charakteru otaczającej zabudowy i środowiska, a także elementy oświetleniowe wymagane przepisami dotyczącymi oświetlenia stadionów sportowych pierwszoligowych.

## Rozdział 9

### USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

**§ 33.** 1. Ustala się linie rozgraniczające ul. Grunwaldzkiej w ciągu drogi gminnej nr 101395B wraz z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych, o szerokości w liniach rozgraniczających 20,00÷45,00 m, o powierzchni ok. 2,95 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 1KD należy:

- 1) utrzymać jezdnię o szerokości min. 7,00 m;
- 2) utrzymać obustronne ścieżki rowerowe dwukierunkowe o szerokości nie mniejszej niż 2,00 m oddzielone od jezdni pasem zieleni;
- 3) utrzymać obustronne chodniki szerokości nie mniejszej 1,50 m;
- 4) utrzymać istniejące i zrealizować nowe parkingi z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych; szerokość dróg manewrowych 5,00 m, głębokość miejsc postojowych 5,00 m, układ parkowania prostopadły do dróg manewrowych;
- 5) zrealizować obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) zrealizować uzbrojenie techniczne;
- 7) zrealizować zielen izolacyjną urządzoną.

3. Dla ulicy 1KD ustala się następujące parametry:

- 1) ulica 1KD powinna mieć powiązania z innymi ulicami z ograniczeniami wynikającymi z zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych w odległości nie mniejszej niż 5,00 m od linii rozgraniczających ulicy oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) utrzymuje się skrzyżowania z ulicami Bakalarzewską i Zarzecze, jako skrzyżowania o skanalizowanych potokach ruchu z wyspą centralną typu małe rondo.

4. Dla ulicy 1KD obowiązują ponadto ustalenia rozdziału 7 § 31 pkt. 1 i 2 oraz rozdziału 8 tekstu niniejszej uchwały.

**§ 34.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające parking publiczny w zieleni urządzonej z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych i autokarów, o powierzchni ok. 1,58 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 2KP.

2. W granicach terenu parkingu 2KP należy zrealizować docelowo:

- 1) dojazdy do obsługiwanych obszarów z ul. Grunwaldzkiej;
- 2) jezdnie manewrowe przy miejscach postojowych dla samochodów osobowych o szerokości 5,00÷7,00 m;
- 3) jezdnie manewrowe przy miejscach postojowych dla autokarów o szerokości 7,00 m;
- 4) miejsca postojowe dla samochodów osobowych o głębokości 5,00 m w układzie parkowania prostopadłym do dróg manewrowych;
- 5) miejsca postojowe dla autokarów głębokości min. 15,00 m w układzie parkowania ukośnym;
- 6) plac przed stadionem wraz z aleją naprowadzającą ruch pieszy od ul. Grunwaldzkiej na stadion;
- 7) wjazd na teren pola namiotowego i caravaningu;

- 8) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 9) uzbrojenie techniczne;
- 10) miejsca parkowania rowerów w ilości nie mniejszej niż 2% powierzchni parkingu;
- 11) chodnik przy miejscach postojowych;
- 12) zielen izolacyjną urządzoną.

3. Dla parkingu 2KP ustala się w ramach przeznaczenia dopuszczalnego możliwość innego niż podstawowe przeznaczenia terenu; dopuszcza się w granicach wyznaczonych liniami zabudowy czasowe aranżacje przestrzeni związane z imprezami masowymi odbywającymi się na terenie 3US oraz związane z użytkowaniem cmentarzy, w tym montaż tymczasowych obiektów budowlanych, niepołączonych trwale z gruntem, służących funkcji wystawienniczej, rozrywkowej i targowej takich, jak: kramy, wiaty, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, kioski, urządzenia rozrywkowe, barakowozy i obiekty kontenerowe, np. toalety.

4. Dla parkingu 2KP obowiązują ponadto ustalenia rozdziału 7 § 31 pkt. 1 i 2 oraz rozdziału 8 tekstu niniejszej uchwały.

**§ 35.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające stadion sportowy z zapleczem i obiektami towarzyszącymi, o powierzchni ok. 9,98 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 3US, położony częściowo w strefie ochrony sanitarnej istniejących cmentarzy.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 3US ustala się funkcję związaną z organizacją imprez sportowych oraz innych imprez masowych takich, jak np. koncerty, wystawy, targi, itp.).

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję rekreacyjną.

4. Dopuszcza się czasowe aranżacje przestrzeni, w tym montaż tymczasowych obiektów budowlanych, niepołączonych trwale z gruntem, służących funkcji wystawienniczej, rozrywkowej i targowej takich, jak: kramy, wiaty, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, kioski, urządzenia rozrywkowe, barakowozy i obiekty kontenerowe.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejące obiekty i urządzenia sportowe i usługowe z możliwością remontów, przebudowy i dostosowania do parametrów umożliwiających rozgrywanie piłkarskich zawodów pierwszoligowych;
- 2) ustala się możliwość przebudowy istniejącego stadionu oraz budowy niezbędnych obiektów i infrastruktury technicznej w sposób umożliwiający rozgrywanie meczów pierwszej ligi i zgodnie z wymogami PZPN, UEFA i FIFA;
- 3) ustala się możliwość budowy amfiteatru;
- 4) ustala się możliwość budowy hali sportowej z budynkami towarzyszącymi i zapleczem socjalnym;
- 5) ustala się możliwość budowy nowych boisk sportowych dla różnych dyscyplin sportowych;
- 6) ustala się możliwość realizacji obiektów związanych z obsługą caravaningu i pola namiotowego;
- 7) ustala się możliwość przebudowy istniejącego ogrodzenia i budowę nowego;
- 8) ustala się możliwość budowy nowej infrastruktury technicznej, w tym stacji elektroenergetycznej oraz studni głębinowej, poza strefą ochrony sanitarnej cmentarza;
- 9) dopuszcza się realizację innych obiektów o funkcjach uzupełniających podstawowe przeznaczenie terenu;
- 10) dojazd zapewnia się od strony ulicy Grunwaldzkiej i ul. Zarzecze;
- 11) poziom hałasu nie może przekroczyć norm określonych w przepisach szczególnych;
- 12) zapewnić należy urządzenia służące utrzymaniu porządku;

- 13) ustala się sukcesywną likwidację istniejącej zabudowy mieszkaniowej znajdującej się w granicach obszaru 3US; likwidacja powinna być skutkiem realizacji ustaleń planu;
- 14) do czasu rozpoczęcia realizacji ustaleń planu na terenach użytkowanych obecnie jako mieszkaniowe, dopuszcza się utrzymanie funkcji mieszkaniowej, remonty i przebudowy istniejącej substancji mieszkaniowej;
- 15) zakazuje się realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej; zakaz ten jest wynikiem przeznaczenia terenu pod usługi sportowo – rekreacyjne, a także tym, iż tereny, na których znajduje się istniejąca zabudowa położone są w strefie ochrony sanitarnej cmentarza;
- 16) zakazuje się podziałów geodezyjnych uniemożliwiających zagospodarowanie terenu zgodnie z warunkami określonymi w uchwale.

6. Dla terenu 3US obowiązują ponadto ustalenia rozdziału 7 § 31 pkt. 1 i 2 oraz rozdziału 8 tekstu niniejszej uchwały.

## **Rozdział 10**

### **USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 36.** Zgodnie z art. 15, ust. 2, w związku z art. 36, ust.4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów oznaczonych ogólnie symbolami KD, KP, US przeznaczonych pod realizację celów publicznych takich, jak: komunikacja publiczna i tereny sportowo – rekreacyjne ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości - 5% (słownie: pięć procent).

**§ 37.** W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zarzecze w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr VI/39/07 r. Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 stycznia 2007 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Podlaskiego Nr 59 z dnia 14 marca 2007 r., poz.. 486). **§ 38.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

**§ 38.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

**Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Suwałkach**

**Włodzimierz Marczewski**

**Załącznik nr 1**  
do uchwały Nr  
XLVIII/447/2010  
Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia 26 maja 2010 r.  
Zalacznik1.jpg

**załącznik nr 1 do uchwały RM Nr XLVIII 447 2010**

**LISTA NIEUWGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO  
PUBLICZNEGO WGLĄDU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO REJONU UL. ZARZECZE W SUWAŁKACH.**

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7
1.	2010.03.18	Helena Omilian pełnomocnik niżej wymienionych osób:	Wnoszą o: zawieszenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do czasu zakończenia postępowania w sprawie wyjaśnienia stanu prawnego nieruchomości, lub wyłączenia skarżonych nieruchomości ze zmian w zagospodarowaniu przestrzennym	1491/1, 1491/3 i 3450	3US	Aktualne numery działek: 31349/7, 31349/5 i 31355
		1. Żukowska Leokadia				
		2. Szczerbińska Genowefa				
		3. Szczerbiński Szymon				
		4. Szczerbiński Łukasz				
		5. Domuradzka Janina				
		6. Szczerbiński Krzysztof				
		7. Szczerbińska Leokadia				
		8. Grygo Beata				
		9. Omilian Helena				

**SPOSÓB REALIZACJI ORAZ ZASADY FINANSOWANIA ZAPISANYCH W PROJEKCIE  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULICY  
ZARZECZE W SUWAŁKACH INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY  
TECHNICZNEJ.**

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 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319) stwierdza się, że na terenie objętym planem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy będą realizowane zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi miasta Suwałki.