

60

**UCHWAŁA NR XLII/391/09**  
**RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**  
z dnia 22 grudnia 2009 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicą Reja a ulicą Szpitalną w Suwałkach**

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

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

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 19,97 ha.

**Rozdział 1**  
**USTALENIA OGÓLNE**

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

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych 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 i publikacji:

- 1) oceny i analizy stanu istniejącego obszaru opracowania na lata 2005 - 2007 w zakresie rejestru wniosków i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz rejestru pozwoleń na budowę;
- 2) opracowania ekofizjograficznego;
- 3) prognozy skutków oddziaływania planu na środowisko przyrodnicze;

- 4) prognozy skutków finansowych uchwalenia planu;
- 5) ideogramu uzbrojenia terenu w skali 1:1000;
- 6) wyciągu z decyzji administracyjnej Wojewody Suwalskiego Nr OŚ.IIIg/W/6210/2/97 z dnia 17.02.1997r., w sprawie ustanowienia strefy ochrony dla ujęcia wody podziemnej, zaopatrującego w wodę Szpital Wojewódzki w Suwałkach.

§ 3. Celem sporządzenia niniejszego planu jest:

- 1) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w tym rejonie miasta;
- 2) racjonalne wykorzystanie obiektów i terenów zgodnie z założonymi w studium kierunkami polityki przestrzennej miasta;
- 3) uwzględnienie zadań publicznych;
- 4) wyznaczenie nowych terenów budowlanych wraz z obsługującą infrastrukturą techniczną;
- 5) zwiększenie udziału terenów zielonych;
- 6) poprawa warunków estetycznych i krajobrazowych.

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

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

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

3. 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.

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

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren komunikacji publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD;
- 2) teren komunikacji wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW;
- 3) tereny usług zdrowia i oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem UZ,UO;
- 4) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem KP;
- 5) teren parkingu w zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem KP,ZP;
- 6) teren zieleni urządzonej i lądowiska helikopterów, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP,KL;
- 7) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U;

8) teren zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, oznaczony na rysunku planu symbolem MW,U;

9) teren Samodzielnego Publicznego Zespołu Opieki Paliatywnej, oznaczony na rysunku planu symbolem UZ.

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

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

4. Tereny określone symbolami: 1KD, 3UZ,UO, 7ZP,KL, 10UZ przeznaczone są na cele publiczne; dopuszcza się przeznaczenie terenu 5UZ,UO i 4KP na cele publiczne.

§ 6. Plan dopuszcza korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób; dopuszcza się remonty, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy obiektów istniejących, pod warunkiem, że zmiany powstałe w wyniku tych przedsięwzięć nie uniemożliwią realizacji określonego planem przeznaczenia terenu.

§ 7. Na terenie objętym planem, nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych wielkopowierzchniowych.

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

§ 9. 1. Teren objęty opracowaniem planu miejscowego nie jest objęty ochroną konserwatorską, nie występują na nim obiekty zabytkowe i obiekty dóbr kultury współczesnej;

2. Na całym terenie objętym planem, w trakcie wykonania jakichkolwiek robót ziemnych, w przypadku odkrycia przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, inwestor i wykonawca robót są zobowiązani wstrzymać prace i zawiadomić o tym fakcie właściwy Urząd Ochrony Zabytków.

§ 10. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa 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 rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem opisanym w tekście planu;
- 5) symbolu przeznaczenia terenu – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie poszczególnych terenów określające ich przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające;
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) postulowanych liniach podziału wewnętrznego terenu – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o tym samym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, których przebieg będzie ostatecznie ustalony w projektach zagospodarowania;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana ( lico) budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki z zastrzeżeniem § 12 pkt. 3;
- 9) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania działki lub obszaru,

- zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, który przeważa lub powinien przeważać na określonej działce lub w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi, wraz z elementami zagospodarowania uzupełniającego i towarzyszącego, związanymi bezpośrednio z funkcją obszaru;
- 10) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania działki lub obszaru, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, inny niż podstawowe przeznaczenie obszaru, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe i z nim nie koliduje oraz nie koliduje z innym przeznaczeniem dopuszczalnym zrealizowanym na określonej działce lub danym obszarze, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;
  - 11) przeznaczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może występować w wyznaczonym terenie w ograniczonym czasie, określonym w decyzji administracyjnej, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych;
  - 12) powierzchni zabudowanej działki – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy budynku lub budynków łącznie z nawierzchniami utwardzonymi dojeżdż i dojazdów, parkingów i placów gospodarczych;
  - 13) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć takie usługi, których uciążliwość określona na podstawie obowiązujących przepisów nie wykracza poza granice działki inwestora;
  - 14) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi nie kolidujące z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu przeznaczenia podstawowego;
  - 15) urządzeniach służących utrzymaniu porządku – należy przez to rozumieć: śmietniki, trzepaki, ogrodzenia i osłony wraz z zielenią izolacyjną;
  - 16) zorganizowanej działalności inwestycyjnej – należy przez to rozumieć, że na wskazanym terenie może odbywać się tylko kompleksowa realizacja zamierzenia inwestycyjnego przez jednego lub zespół inwestorów;
  - 17) urządzeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć: wyposażenie techniczne dróg, miejsca parkingowe, oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie, monitoringu, a także ogólnodostępny automat telefoniczny;
  - 18) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki, na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>;
  - 19) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością wprowadzoną w sposób sztuczny, pełniące funkcje estetyczne, rekreacyjne, zdrowotne lub osłonowe, takie jak parki, zieleńce, promenady, bulwary a także zieleni towarzyszącą ulicom, placom i budynkom;
  - 20) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleni niską i wysoką komponowaną pod kątem izolacji akustycznej, widokowej oraz kształtowania krajobrazu;
  - 21) dominancie przestrzennej – należy przez to rozumieć obiekt lub jego część o wyróżniającej architekturze;
  - 22) elewacjach uprzywilejowanych – należy przez to rozumieć elewacje wymagające szczególnie starannego i atrakcyjnego traktowania w zakresie projektowanych rozwiązań architektonicznych i materiałowych;
  - 23) zabudowie o wyróżniającej się formie architektonicznej – należy przez to rozumieć zabudowę, której forma powinna stanowić akcent architektoniczny, szczególnie ważny i eksponowany w zespole;

## **Rozdział 2**

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

### ORAZ OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

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

- 1) nakaz przestrzegania wymogów i zaleceń dotyczących zagospodarowania obszarów wyróżnionych w planie;
- 2) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej wpływającej szkodliwie na środowisko przyrodnicze w aspekcie dopuszczalnych norm;
- 3) zakaz realizacji warsztatów obsługi technicznej pojazdów, myjni, stacji paliw płynnych i gazowych, warsztatów stolarni, zakładów rzemieślniczych o profilu produkcyjnym, składów hurtowych, baz przedsiębiorstw budowlanych;
- 4) zakaz powstania obiektów budowlanych nie spełniających wymogów zawartych w niniejszych przepisach;
- 5) zakaz budowy i lokalizacji wolnostojących wież i masztów telefonii komórkowej, radiokomunikacyjnych; radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, dopuszcza się montaż tego typu urządzeń i instalacji na obiektach budowlanych, za wyjątkiem budynków mieszkalnych;
- 6) zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska;
- 7) zakaz składowania wszelkich odpadów;
- 8) nakaz odprowadzania ścieków socjalno - bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej;
- 9) zakaz zrzutu do wód powierzchniowych i gruntu nieoczyszczonych wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych (place, parkingi, ulice);
- 10) nakaz wykonywania placów manewrowych i parkingów jako powierzchni szczelnych z odprowadzeniem wód opadowych do kanalizacji deszczowej, po ich wstępnym podczyszczeniu w urządzeniach podczyszczających, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 11) nakaz przestrzegania emisji zanieczyszczeń powietrza wynikających z przepisów szczególnych;
- 12) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach szczególnych;
- 13) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu, prowadzenie nasadzeń oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu;
- 14) zaleca się wprowadzenie zieleni wokół nowo powstałych obiektów, tworzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych i parkingów;
- 15) w zakresie uregulowania spraw związanych z gospodarką wodno – ściekową należy zastosować rozwiązania techniczne umożliwiające spełnienie wymagań przepisów szczególnych z zakresu ochrony wód;
- 16) nakaz przestrzegania punktu II decyzji Wojewody Suwalskiego nr OŚ.IIIg/W/6210/2/97 z dnia 1997-02-17 ustanawiającej strefy ochronne ujęcia wód podziemnych dla Szpitala Wojewódzkiego w Suwałkach:
  - a) bezpośrednią w promieniu 10 m dla studni;
  - b) pośrednią – wewnętrzną w promieniu 44 m od studni;
  - c) pośrednią – zewnętrzną obejmującą cały teren opracowania; wraz z zakazami i ograniczeniami w nich obowiązującymi.

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

- 1) projektowaną inwestycję realizować zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych;

- 2) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszą się do nowych i rozbudowanych inwestycji, poza wymienionymi w pkt 3; obiekty istniejące nie przeznaczone do rozbiórki mogą funkcjonować, być remontowane i modernizowane w dotychczasowych granicach, o ile niemożliwe jest zastosowanie linii zabudowy określonych w niniejszej uchwale;
  - 3) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
    - a) dociepleń istniejących budynków;
    - b) urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, urządzeń telekomunikacyjnych, urządzeń pomocniczych;
    - c) przedsionków, wiatrolapów, zadaszeń;
    - d) elementów zewnętrznych budynków takich jak: tarasy, balkony, wykusze, loggie, gzymsy, podpory i słupy, schody wyrównawcze, pochylnie, podesty, okapy, żaluzje zewnętrzne;
    - e) wolno stojących portierni, obiektów małej architektury, parkingów, istniejących obiektów i nie przeznaczonych do rozbiórki;
    - f) obiektów tymczasowych, o ile ustalenia planu dopuszczają lokalizację takich obiektów na określonym terenie.
  - 4) projektowana inwestycja nie może kolidować z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenów sąsiednich, w szczególności z istniejącą infrastrukturą podziemną;
  - 5) istniejące zabudowania, kolidujące z planowanym zagospodarowaniem lub wskazane rysunkiem planu przeznaczają się do rozbiórki;
  - 6) lokalizację miejsc postojowych, parkingów, dojazdów w obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolami 3UZ,UO, 4KP, 6KP,ZP, 8U należy traktować jako orientacyjną;
  - 7) należy zagospodarować zielenią tereny nie przeznaczone pod komunikację i wolne od zabudowy, zapewnić zieleni towarzyszącą stosownie do powierzchni działki budowlanej;
  - 8) przy realizacji układu drogowego należy wprowadzić urządzenia umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych (obniżenia krawężników przy przejściach dla pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne);
  - 9) zakaz sytuowania obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu;
  - 10) zakaz dokonywania podziałów geodezyjnych, naruszających ustaloną w planie zasadę obsługi komunikacyjnej działek budowlanych;
  - 11) zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla rowerów i samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne;
  - 12) architekturę nowych obiektów kubaturowych projektować w sposób zapewniający ład przestrzenny i właściwą ekspozycję od drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD, ul. M. Reja; zastosować formy architektoniczne nowoczesne z wykorzystaniem najnowszych materiałów i technologii;
- § 13.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania terenów publicznych, o których mowa w § 5 ust. 4:
- 1) w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, nośników reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń pomocniczych i zieleni;
  - 2) w liniach rozgraniczających dróg publicznych, jako obiekty towarzyszące przystankom komunikacji autobusowej,

w uzgodnieniu z zarządcami tych terenów, dopuszcza się lokalizowanie obiektów takich jak: kiosk prowadzący handel detaliczny, obiekt usługowo - handlowy o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35 m<sup>2</sup> i wysokości do 6,0 m, budki telefoniczne, itp.;

- 3) ustala się nakaz wprowadzenia nasadzeń zieleni niskiej i wysokiej jako towarzyszącej ulicom;
- 4) dopuszcza się wykorzystanie obiektów przystanków komunikacji zbiorowej jako nośników reklamowych;
- 5) nakaz stosowania wyłącznie ujednoczonego systemu oznakowania ulic i ujednoczonej formy przystanków komunikacji zbiorowej.

### Rozdział 3

#### USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

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

- 1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców odbywać się będzie ze stacji 110/20 kV za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii średniego napięcia 20kV oraz w oparciu o projektowane i istniejące stacje transformatorowe SN/nn (20/0,4 kV); bezpośrednia obsługa odbiorców odbywać się będzie projektowanymi i istniejącymi liniami niskiego napięcia oraz przyłączami napowietrznymi i kablowymi;
- 2) projektowane stacje transformatorowe winny być realizowane zgodnie z potrzebami Inwestora z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej; dokładną lokalizację stacji transformatorowych należy określić w projekcie budowlanym;
- 3) nie wskazuje się konkretnej lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn; dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/m na wszystkich terenach;
- 4) stacje transformatorowe zasilające jednego odbiorcę należy lokalizować na jego działce, natomiast stacje służące do zasilania kilku odbiorców – na działkach wydzielonych; powyższe należy uwzględnić przy opracowywaniu projektów zagospodarowania działek;
- 5) 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;
- 6) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;
- 7) projektowane oświetlenie uliczne i innych terenów publicznych realizować jako wydzieloną sieć kablową zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie powyższej obrotowości Państwa;
- 8) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 9) trasy adaptowanych w planie istniejących urządzeń elektrycznych mogą ulec zmianie w wyniku ich modernizacji;
- 10) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami wydanymi przez administratora sieci;
- 11) wszystkie linie elektroenergetyczne realizować jako kablowe podziemne.

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

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

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

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

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

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych z projektowanej i istniejącej zabudowy planuje się wyłącznie do kanalizacji miejskiej;
- 2) kanały sanitarne jak również przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 3) kanały sanitarne należy układać w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych;
- 4) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci miejskich;
- 5) projektowaną sieć lokalną realizować zgodnie z ideogramem branżowym.

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

- 1) adaptuje się istniejącą kanalizację deszczową w ulicy Szpitalnej i M. Reja;
- 2) z dróg o przekroju ulicznym i placów utwardzonych wody opadowe należy odprowadzać do istniejącej lub projektowanej kanalizacji deszczowej;
- 3) jako rozwiązanie podstawowe przyjmuje się usytuowanie kanałów deszczowych w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
- 4) kanały i przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, a tym samym uniemożliwienia oddziaływania na wody gruntowe;
- 5) jakość odprowadzanych ścieków do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych;
- 6) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci miejskich;



7) projektowaną sieć lokalną realizować zgodnie z ideogramem branżowym.

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

- 1) zaopatrzenie w ciepło wszystkich nowych budynków realizować z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) istniejącą kotłownię szpitalną adaptuje się na potrzeby szpitala;
- 3) po doprowadzeniu do miasta gazu ziemnego dopuszcza się realizację kotłowni gazowych;
- 4) zaopatrzenie w ciepło terenów budowlanych objętych planem przewiduje się z sieci ciepłej magistralnej biegnącej w ulicy M. Reja;
- 5) zakazuje się zabudowy sieci ciepłych oraz terenów w odległości 2,0 m od krawędzi sieci preizolowanej lub kanału ciepłowniczego;
- 6) przebieg nowych sieci lokalnych należy zrealizować zgodnie z trasami przedstawionymi w ideogramie uzbrojenia terenu;
- 7) przyłącza poszczególnych obiektów do sieci ciepłej, należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci.

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

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się docelowo z miejskiego systemu sieci gazowej po doprowadzeniu gazu ziemnego do miasta Suwałki;
- 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.

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

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

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

- 1) realizacje sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;
- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego

- planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratorów sieci;
- 4) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
  - 5) proponowane trasy uzbrojenia przedstawione na ideogramie uzbrojenia należy traktować jako orientacyjne i mogą one ulec zmianie na etapie projektów budowlanych;
  - 6) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należyтым stanie techniczno - użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;
  - 7) dopuszcza się budowę innych sieci i urządzeń technicznych nie wymienionych w tekście uchwały w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne bez konieczności wprowadzania zmian w planie.
  - 8) zakazuje się zabudowy terenów przeznaczonych pod lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
  - 9) dopuszcza się utrzymanie istniejącej infrastruktury ogólnomiejskiej zlokalizowanej niezgodnie z ustaleniami planu lub oznaczonej na rysunku planu jako przeznaczona do przebudowy, do czasu jej wyeksploatowania („śmierci technicznej”);
  - 10) przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

#### **Rozdział 4**

#### **USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE**

**§ 23.** 1. Ustala się linie rozgraniczające ul. Szpitalnej w ciągu drogi powiatowej nr 1134 B wyznaczające pas drogi publicznej klasy „Z” – zbiorcza o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 25,00 + 30,00 m., o powierzchni ok. 1,37 ha., oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD.

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

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

3. Dla ulicy 1KD klasy „Z” ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) droga klasy Z powinna mieć powiązania z drogami wszystkich klas z ograniczeniami wynikającymi z zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 3) odstępy między skrzyżowaniami nie mniejsze niż 300 m; wyjątkowo dopuszcza się odstępy między skrzyżowaniami nie mniejsze niż 150 m; przy czym należy ograniczyć liczbę i częstość zjazdów przez zapewnienie dojazdu z innych ulic niższych klas, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę.

§ 24. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających 15,00 ÷ 20,00 m., o powierzchni ok. 0,28 ha., oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW.

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

- 1) jezdnię o szerokości min 6,00 m;
- 2) obustronne chodniki szerokości nie mniejszej niż 2,0 m, przyległe do jezdni lub miejsc postojowych;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) uzbrojenie techniczne.

3. Od strony ulicy 2KDW, ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren usług publicznych wraz z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacyjną, o powierzchni ok. 10,79 ha., oznaczony na rysunku planu symbolem 3UZ,UO;

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 3UZ,UO planuje się funkcję zdrowotno – oświatową celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

3. W granicach obszaru 3UZ,UO przewiduje się:

- 1) obiekty i urządzenia Samodzielnego Publicznego Szpitala Wojewódzkiego;
- 2) obiekty i urządzenia Centrum Edukacji Nauczycieli, Biblioteki Pedagogicznej;
- 3) kotłownię i obiekt komórki ds. zarządzania kryzysowego ochrony ludności i spraw obronnych
- 4) urządzenia i obiekt ujęcia wody podziemnej;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) urządzenia komunikacyjne wewnętrzne: drogi, chodniki, parkingi, place manewrowe;
- 7) budynki pomocnicze; dozoru technicznego itp.;
- 8) ciągi piesze i rowerowe;
- 9) zieleni urządzoną i izolacyjną oraz odpowiednie zabezpieczenia techniczne od układu drogowego;
- 10) oświetlenie terenu, urządzenia reklamowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Na obszarze 3UZ,UO ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) adaptacja istniejących obiektów budowlanych i urządzeń technicznych z możliwością ich przebudowy, nadbudowy, modernizacji, rozbudowy, zmiany funkcji i użytkowania zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu i z przepisami szczególnymi;
- 2) budowa innych obiektów i urządzeń, niż wymienione w ust 3, związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu lub stanowiących jego uzupełnienie;
- 3) zmiana funkcji istniejących obiektów na inne z zakresu funkcji publicznych, nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym;
- 4) budowa obiektów z zakresu usług publicznych określonych przepisami szczególnymi;
- 5) przebudowa i rozbudowa wewnętrznego układu komunikacyjnego, budowa nowych miejsc postojowych i parkingów.

5. Dla obszaru 3UZ,UO ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) podział obszaru na działki budowlane zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu;

- 3) dopuszcza się podział terenu zabudowanego na podstawie stanu zainwestowania, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) dopuszcza się zmianę postulowanych linii podziału wewnętrznego terenu na działki w zależności od zapotrzebowania terenu o określonej powierzchni oraz zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym:
  - a) zachowania odległości nowoprojektowanych budynków od granic działek;
  - b) zachowania odległości od ulic, zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
  - c) zachowania wysokości budynków w stosunku do zabudowy sąsiadującej;
  - d) zachowania następujących zasad:
    - wielkość nowej działki budowlanej o przeznaczeniu podstawowym min. 0,24 ha;
    - minimalna szerokość niezabudowanej działki – 30,00 m;
    - wydzielona działka winna posiadać dostęp do drogi publicznej poprzez istniejący układ dróg wewnętrznych, dostęp komunikacyjny nie może kolidować z istniejącą infrastrukturą podziemną.
- 5) obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z obszaru ulicy 1KD i ulicy M. Reja poprzez istniejące wjazdy i układ dróg wewnętrznych; zakaz wykonywania nowych wjazdów z ulicy M. Reja;
- 6) obsługę komunikacyjną wewnątrz terenu 3UZ, UO należy projektować przy zachowaniu następujących wskaźników:
  - a) droga wewnętrzna manewrowa o szerokości min. 5,00 m;
  - b) miejsca postojowe w układzie parkowania prostopadłe do drogi manewrowej o wymiarach min. 2,30 x 5,00 m.
- 7) powierzchnia zabudowana i utwardzona łącznie nie może być większa niż 60% powierzchni terenu objętego inwestycją, w tym obiekty kubaturowe do 30% tego terenu;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40% powierzchni terenu inwestycji;
- 9) powierzchnię biologicznie czynną zagospodarować zielenią urządzoną;
- 10) architektura projektowanych obiektów powinna harmonizować z otaczającymi obiektami i być spójna, co do form architektonicznych i zastosowanych materiałów, stanowiąc jednolity kompleks zabudowy; obowiązują dachy płaskie;
- 11) architektura projektowanych obiektów, wysokość, gabaryty, detale, rozwiązania konstrukcyjne i materiały powinny wynikać z wymagań technologicznych lub rodzaju wykonywanych usług; w przypadku obiektów kubaturowych, których rozwiązanie przestrzenne nie wynika z potrzeb technologicznych należy ograniczyć wysokość do trzech kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 12 m powyżej poziomu terenu do attyki lub do górnej najwyższej krawędzi dachu, za wyjątkiem obiektów dozoru i utrzymania porządku – do 4,5 m do najwyższej krawędzi dachu.

6. Obowiązują ustalenia § 11, § 12.

**§ 26.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren parkingu, o powierzchni ok. 0,47 ha., oznaczony na rysunku planu symbolem 4KP.

2. W granicach terenu 4KP należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnie manewrowe o szerokości nie mniejszej niż 5,00 m;
- 2) miejsca postojowe dla samochodów postojowych w układzie parkowania prostopadłym do dróg manewrowych

o szerokości nie mniejszej niż 5,00 m;

- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) zieleni urządzoną i izolacyjną;
- 5) oświetlenia terenu, urządzeń reklamowych, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; urządzeń pomocniczych.

3. Dla terenu 4KP ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) podwiązanie do ulic przyległych w oparciu o istniejące i projektowane skrzyżowania zwykłe;
- 2) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej poprzez separatory substancji ropopochodnych;
- 3) zakaz odprowadzania wód opadowych do gruntu;
- 4) zakaz lokalizacji garaży;
- 5) zakaz powstawania tymczasowych obiektów budowlanych;
- 6) dopuszcza się wiaty nad miejscami postojowymi i rowerowymi;
- 7) dopuszcza się sytuowanie obiektów dozoru o parametrach: powierzchnia zabudowy do 25 m<sup>2</sup> i wysokości od średniego poziomu terenu do attyki do 4,5m; dach płaski z zastosowaniem attyk; zakaz stosowania dachów wysokich;
- 8) dopuszcza się sytuowanie obiektów takich jak: kioski, budynki usługowo - handlowe o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35 m<sup>2</sup> i wysokości do 6,0 m, budki telefoniczne, itp.;
- 9) należy przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne; na każde 50 miejsc parkingowych należy zapewnić przynajmniej jedno stanowisko dla osób niepełnosprawnych;
- 10) zapewnić miejsca postojowe dla rowerów w ilości stosownej do potrzeb.

4. Obowiązują ustalenia § 11, § 12.

5. Dopuszcza się zmianę przeznaczenia terenu 4KP i włączenie go na potrzeby terenu oznaczonego symbolem 5UZ,UO.

§ 27. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren usług zdrowia i oświaty, o powierzchni ok. 1,87 ha., oznaczony na rysunku planu symbolem 5UZ,UO.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 5UZ,UO planuje się funkcję zdrowotno - oświatową celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

3. W granicach terenu 5UZ,UO przewiduje się budowę obiektów dydaktycznych, administracyjnych, socjalnych, akademickich Wyższej Szkoły Suwalsko - Mazurskiej im. Papieża Jana Pawła II wraz z urządzeniami technicznymi, elementami infrastruktury technicznej, drogami, chodnikami, parkingami, zielenią zorganizowaną.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest:

- 1) rozbudowa Specjalistycznego Psychiatrycznego SP ZOZ wraz z urządzeniami technicznymi, elementami infrastruktury technicznej, drogami, chodnikami, parkingami, zielenią zorganizowaną z boiskiem do gier zespołowych do aktywnego wypoczynku;
- 2) realizacja usług wspomagających przeznaczenie podstawowe, np.: gastronomii, kultury, oświaty, sportu, rekreacji i innych usług towarzyszących.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 3 w ramach zabudowy oświatowej przewiduje się:

- 1) adaptację i modernizację budynku szpitalnego na budynek dydaktyczny;
- 2) zagospodarowanie patia wewnątrz budynku dydaktycznego z oranżerią, windą zewnętrzną oraz adaptację

budynku wentylatorni na klub studencki;

3) budowę obiektów:

a) rektoratu z salą audytorijną;

b) sali gimnastycznej z zapleczem;

c) basenu rekreacyjno - sportowego;

d) hotelu akademickiego.

4) obiekty i urządzenia małej architektury, place wypoczynkowe, rzeźby, oczka wodne, fontanny, siedziska itp. ;

5) wewnętrzne drogi dojazdowe, parkingi, wjazdy z dróg publicznych;

6) urządzenia służące utrzymaniu porządku;

7) budynki pomocnicze: dozoru technicznego, stacje transformatorowe itp.;

8) ciągi piesze i rowerowe;

9) zieleń urządzoną i izolacyjną;

10) oświetlenie terenu, urządzenia reklamowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

6. Dopuszcza się na terenie 5UZ,UO lokalizację innych obiektów i urządzeń niż wymienione w ust. 5, związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu lub stanowiących jego uzupełnienie.

7. Zagospodarowanie i urządzenie terenu 5UZ,UO realizować wyłącznie w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

8. Dopuszcza się korektę linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem 5UZ,UO celem włączenia terenu 4KP na potrzeby rozbudowy Specjalistycznego Psychiatrycznego SP ZOZ.

9. W przypadku włączenia terenu 4KP do terenu 5UZ,UO, na terenie 5UZ,UO należy przewidzieć co najmniej 120 miejsc parkingowych.

10. Dla terenu 5UZ,UO ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się: z ulicy Szpitalnej – 1KD, od północy na granicy z terenami mieszkaniowymi oraz z terenu oznaczonego symbolem 4KP;

3) obsługę komunikacyjną wewnątrz terenu należy projektować przy zachowaniu następujących wskaźników:

a) droga wewnętrzna manewrowa o szerokości min. 5,00 m;

b) miejsca postojowe przykrawężnikowe do drogi manewrowej o wymiarach min. 2,30 x 5,00 m.

4) powierzchnia zabudowana i utwardzona łącznie nie może być większa niż 70% powierzchni terenu, w tym obiekty kubaturowe do 50% powierzchni terenu;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30% powierzchni terenu;

6) powierzchnię biologicznie czynną zagospodarować zielenią urządzoną;

7) architektura projektowanych obiektów, wysokość, gabaryty, detale, rozwiązania konstrukcyjne i materiały powinny wynikać z wymagań technologicznych lub rodzaju wykonywanych usług; w przypadku obiektów kubaturowych, których rozwiązanie przestrzenne nie wynika z potrzeb technologicznych należy ograniczyć wysokość do 4 kondygnacji lecz nie wyżej niż 16 m powyżej poziomu terenu do attyki lub do górnej najwyższej krawędzi dachu, za wyjątkiem obiektów dozoru i utrzymania porządku – do 4,5 m do najwyższej krawędzi dachu,

- hotelu akademickiego – do 7 kondygnacji i nie wyżej niż 25 m do attyki lub do górnej najwyższej krawędzi dachu;
- 8) obowiązują dachy płaskie;
  - 9) dopuszcza się ogrodzenie terenu, zakaz stosowania ogrodzeń pełnych;
  - 10) obiekty nowoprojektowane powinny stanowić dominantę w przestrzeni miejskiej;
  - 11) projektowana zabudowa wymaga zastosowania wyróżniającej się formy architektonicznej;
  - 12) elewacje od strony ulicy Szpitalnej 1KD powinny być projektowane jako uprzywilejowane;
  - 13) wszystkie obiekty na terenie 5UZ,UO powinny być spójne, co do form architektonicznych i zastosowanych materiałów, stanowiąc jednolity kompleks zabudowy;
  - 14) dopuszcza się etapowanie inwestycji.

11. Obowiązują ustalenia § 11, § 12.

**§ 28. 1.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren parkingu w zieleni urządzonej z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych, o powierzchni ok. 1,11 ha., oznaczony na rysunku planu symbolem 6KP,ZP.

2. W granicach terenu 6KP,ZP należy zrealizować docelowo:

- 1) wjazdy od ulicy I. Daszyńskiego i z terenu oznaczonego symbolem 3UZ,UO;
- 2) jezdnie manewrowe przy miejscach postojowych dla samochodów osobowych o szerokości min. 5,70 m ;
- 3) miejsca postojowe dla samochodów postojowych w układzie parkowania prostopadłym do dróg manewrowych o szerokości nie mniejszej niż 5,00 m;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) zieleni urządzoną i izolacyjną w wielkości nie mniejszej niż 25 % powierzchni terenu;
- 6) oświetlenie terenu, urządzenia reklamowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia pomocnicze.

3. Dla terenu 6KP,ZP ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakaz odprowadzenia wód opadowych z powierzchni utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej poprzez separatory substancji ropopochodnych;
- 2) zakaz odprowadzania wód opadowych do gruntu;
- 3) zakaz lokalizacji garaży;
- 4) zakaz powstawania tymczasowych obiektów budowlanych;
- 5) dopuszcza się wiaty nad miejscami postojowymi i rowerowymi.
- 6) dopuszcza się sytuowanie obiektu portierni jako obiektu parterowego o powierzchni zabudowy do 25 m<sup>2</sup> i wysokości od średniego poziomu terenu do attyki do 4,5 m, z dachem płaskim z zastosowaniem attyk;
- 7) dopuszcza się sytuowanie obiektów takich jak: kiosk prowadzący handel detaliczny, obiekt usługowo - handlowy o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35m<sup>2</sup> i wysokości do 6,0 m, budki telefoniczne, itp.;

4. Należy przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, na każde 50 miejsc parkingowych należy zapewnić przynajmniej jedno stanowisko dla osób niepełnosprawnych.

5. Zapewnić miejsca postojowe dla rowerów w ilości stosownej do potrzeb użytkownika.

6. Obowiązują ustalenia § 11, § 12.

**§ 29. 1.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren Samodzielnego Publicznego Szpitala Wojewódzkiego

przeznaczony pod zieleni urządzoną i lądowisko helikoptera, oznaczony na rysunku planu symbolem 7ZP,KL o powierzchni ok. 2,26 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 7ZP,KL przewiduje się:

- 1) zieleni urządzoną i izolacyjną;
- 2) lądowisko helikoptera wraz z urządzeniami i instalacjami lądowiska;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury, urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) ciągi piesze i rowerowe;
- 5) oświetlenie terenu, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia pomocnicze.

3. Dla obszaru 7ZP,KL ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z obszaru ulic IKD i układu dróg wewnętrznych;
- 2) zakaz powstawania tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych i prowadzenia jakiejkolwiek działalności inwestycyjnej poza urządzeniami i instalacjami niezbędnymi do funkcjonowania lądowiska;
- 4) dopuszcza się modernizację i przebudowę lądowiska helikoptera;
- 5) dopuszcza się grodzenie terenu lądowiska helikoptera;
- 6) dopuszcza się lokalizację wszelkich urządzeń i instalacji niezbędnych do funkcjonowania lądowiska.

4. Obowiązują ustalenia § 11, § 12.

**§ 30.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren Samodzielnego Publicznego Szpitala Wojewódzkiego przeznaczonego pod zabudowę usługową, o powierzchni ok. 0,42 ha., oznaczony na rysunku planu symbolem 8U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 8U planuje się realizację usług z zakresu zdrowia, oświaty i innych usług towarzyszących.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja funkcji usługowej ogólnomiejskiej, w tym celu publicznego.

4. Dla terenu 8U ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z ulicy oznaczonej na rysunku planu 2KDW;
- 3) obsługę komunikacyjną wewnątrz terenu 8U należy projektować przy zachowaniu następujących wskaźników:
  - a) droga wewnętrzna o szerokości min. 5,00 m;
  - b) miejsca postojowe w układzie parkowania prostopadłym do drogi manewrowej o wymiarach min. 2,30 x 5,00 m;
- 4) powierzchnia zabudowana i utwardzona łącznie nie może być większa niż 70% powierzchni terenu, w tym: obiekty kubaturowe do 40% powierzchni terenu;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30% powierzchni terenu;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną zagospodarować zielenią urządzoną;
- 7) wysokość zabudowy usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 12 m powyżej poziomu terenu do atyki lub do górnej najwyższej krawędzi dachu, za wyjątkiem obiektów dozoru i utrzymania porządku – do 4,5 m do najwyższej krawędzi dachu;
- 8) elewacje od ulicy M. Reja powinny być zaprojektowane jako uprzywilejowane;



- 9) zakaz realizacji obiektów tymczasowych;
- 10) zakaz wznoszenia budynków garażowych, gospodarczych;
- 11) zakaz działalności z zakresu usług pogrzebowych;
- 12) dopuszcza się funkcję mieszkaniową powyżej parteru;
- 13) dopuszcza się grodzenie terenu;
- 14) dopuszcza się realizację garaży i parkingów wbudowanych w podziemia, obsługujących użytkowników obiektów;
- 15) zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 16) zapewnić min. 1 miejsce parkingowe /50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej;
- 17) zapewnić 1 miejsce postojowe /1 lokal mieszkalny.

5. Obowiązują ustalenia § 11, § 12.

§ 31. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, oznaczony na rysunku planu symbolem 9MW,U o powierzchni ok. 0,37 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 9MW,U przewiduje się:

- 1) utrzymanie funkcji mieszkalno - usługowej jako wiodącej dla tego terenu;
- 2) adaptację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych na potrzeby przeznaczenia podstawowego z możliwością ich modernizacji, przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, zmiany funkcji zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu i z przepisami szczególnymi;
- 3) możliwość uzupełnienia terenu nowymi budynkami i urządzeniami związanymi z funkcją podstawową;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń reklamowych, urządzeń pomocniczych;
- 6) zieleni urządzoną i izolacyjną;

3. Dla terenu 9MW,U ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z obszaru ulic 2KD;
- 3) powierzchnia zabudowana i utwardzona łącznie nie może być większa niż 70% powierzchni terenu, w tym: obiekty kubaturowe do 40% powierzchni terenu;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30% powierzchni terenu;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną zagospodarować zielenią urządzoną;
- 6) wysokość zabudowy usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych lecz nie wyżej niż 12 m powyżej poziomu terenu do atyki lub do górnej najwyższej krawędzi dachu
- 7) zakaz wznoszenia budynków gospodarczych, garażowych;
- 8) zakaz powstawania tymczasowych obiektów budowlanych;
- 9) zakaz prowadzenia działalności z zakresu usług pogrzebowych;
- 10) dopuszcza się grodzenie terenu;

- 11) zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 12) zapewnić min. 1 miejsce postojowe /50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej, usługowej;
- 13) zapewnić 1 miejsce postojowe /1 mieszkanie;

4. Obowiązują ustalenia § 11, § 12.

**§ 32.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren Samodzielnego Publicznego Zespołu Opieki Paliatywnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 10UZ o powierzchni ok. 1,03 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 10U ustala się:

- 1) utrzymanie funkcji z zakresu ochrony zdrowia jako wiodącej dla tego terenu;
- 2) możliwość modernizacji, przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, zmiany funkcji zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu i z przepisami szczególnymi;
- 3) możliwość uzupełnienia terenu nowymi budynkami, parkingami i urządzeniami związanymi z funkcją podstawową;
- 4) dopuszcza się realizację usług o innym charakterze, wspomagających przeznaczenie podstawowe;

3. Dla terenu 10UZ ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z ulicy 1 KD i 2KDW;
- 3) obsługę komunikacyjną wewnątrz terenu 10UZ należy projektować przy zachowaniu następujących wskaźników:
  - a) droga wewnętrzna manewrowa o szerokości min. 5,00 m;
  - b) miejsca postojowe w układzie parkowania prostopadłe do drogi manewrowej o wymiarach min. 2,30 x 5,00 m.
- 4) powierzchnia zabudowana i utwardzona łącznie nie może być większa niż 50% powierzchni terenu, w tym: obiekty kubaturowe do 30% powierzchni terenu;
- 5) wysokość zabudowy usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 12 m powyżej poziomu terenu do attyki lub do górnej najwyższej krawędzi dachu, za wyjątkiem obiektów dozoru i utrzymania porządku – do 4,5 m do najwyższej krawędzi dachu;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 50% powierzchni terenu;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną zagospodarować zielenią urządzoną;

4. Obowiązują ustalenia § 11, § 12.

## **Rozdział 5**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE OBRONY CYWILNEJ**

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

- 1) w budynkach mieszkaniowych wielorodzinnych powyżej 20 mieszkań, zamieszkania zbiorowego na pobyt powyżej 15 osób, usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników przewidzieć możliwość wykonania ukryć w okresie podwyższonej gotowości obronnej Państwa;
- 2) na etapie wykonywania projektu budowlanego, obiekty o których mowa w pkt. 1 należy uzgodnić z Szefem Obrony Cywilnej Województwa;
- 3) ustala się lokalizację projektowanych awaryjnych studni wody pitnej / norma wynosi 7,5 l na osobo-dobę, promień obsługi do 800 m;

- 4) stacje transformatorowe dostosować do systemu wygaszania oświetlnia zewnętrznego;
- 5) układ projektowanych oraz modernizowanych dróg i ulic powinien spełniać następujące warunki:
  - a) odpowiednią szerokość uniemożliwiającą ewentualne zagruzowanie;
  - b) połączenie z traktami przelotowymi zapewniające sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia;
  - c) wyznaczenie bezpiecznych tras przejazdu dla pojazdów z niebezpiecznymi środkami chemicznymi.

#### **Rozdział 6**

#### **USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPÓŻAROWEJ**

§ 34. Ustala się następujące przedsięwzięcia z zakresu ochrony przeciwpożarowej:

- 1) 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 KOŃCOWE**

§ 35. Ustala się jednorazową opłatę w związku ze wzrostem wartości nieruchomości wynikającej z opracowania planu w wysokości 5% ( słownie: pięć procent).

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

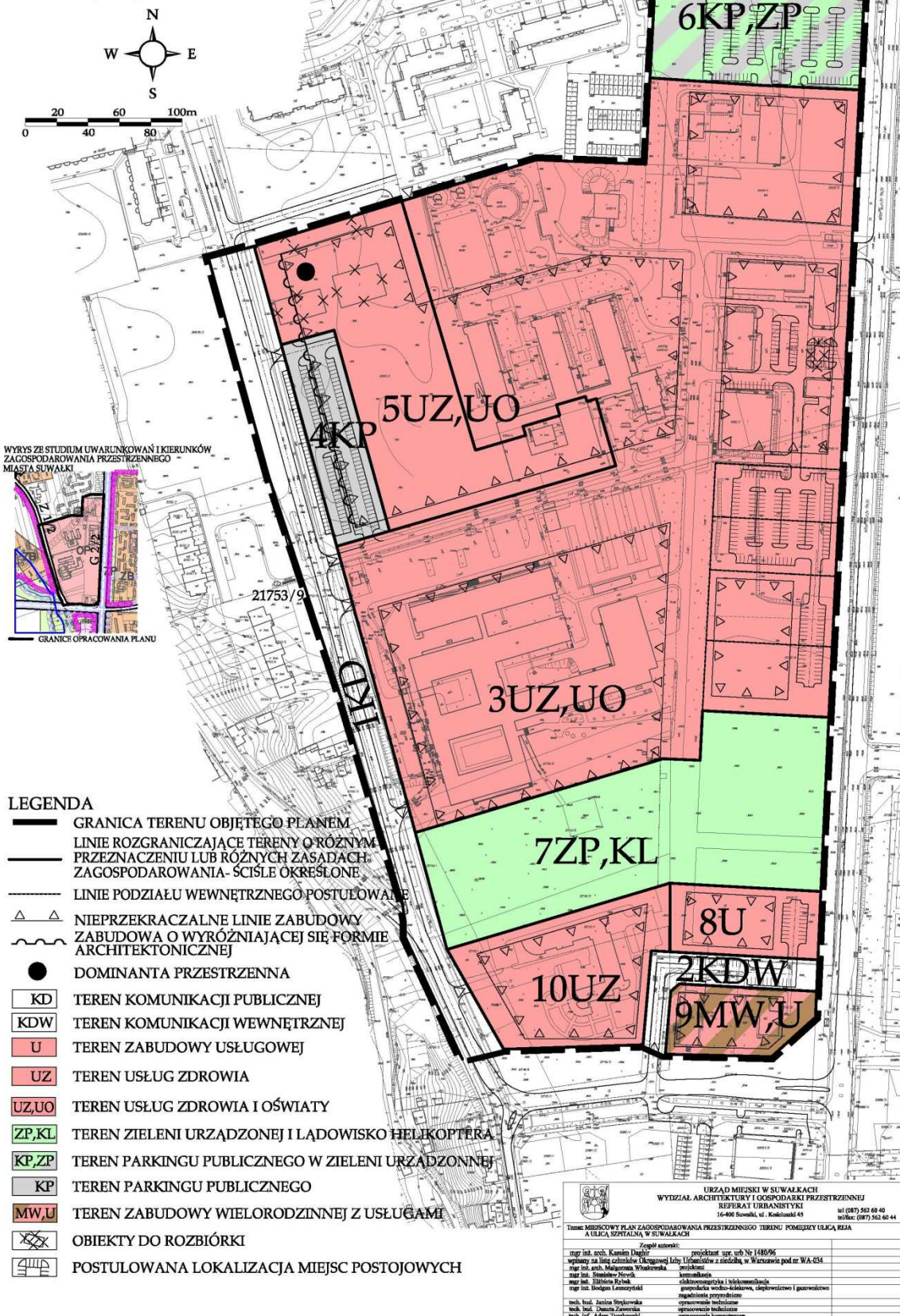
§ 37. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

**Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Suwałkach**

**Włodzimierz Marczewski**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POMIĘDZY ULICĄ REJA A ULICĄ SZPITALNĄ W SUWAŁKACH

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY Nr XLII / 391 / 09  
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH Z DNIA 22 grudnia 2009 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA SUWAŁEK



## LEGENDA

- GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA - ŚCIŚLE OKREŚLONE
- LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO POSTULOWANE
- NIEPRZEKROCALNE LINIE ZABUDOWY ZABUDOWA O WYRÓŻNIAJĄCEJ SIĘ FORMIE ARCHYTEKTONICZNEJ
- DOMINANTA PRZESTRZENNA
- TEREN KOMUNIKACJI PUBLICZNEJ
- TEREN KOMUNIKACJI WEWNĘTRZNEJ
- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TEREN USŁUG ZDROWIA
- TEREN USŁUG ZDROWIA I OŚWIATY
- TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ I LĄDOWISKO HELIKOPTERA
- TEREN PARKINGU PUBLICZNEGO W ZIELENI URZĄDZONEJ
- TEREN PARKINGU PUBLICZNEGO
- TEREN ZABUDOWY WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- OBIEKTY DO ROZBIÓRKI
- POSTULOWANA LOKALIZACJA MIEJSC POSTOJOWYCH

URZĄD MIEJSKI W SUWAŁKACH  
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ  
BIURO URZĄDZENIA  
16-400 Suwałki, ul. Kościelna 65  
tel (87) 262 60 40  
fax (87) 262 60 44

Temat: MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POMIĘDZY ULICĄ REJA A ULICĄ SZPITALNĄ W SUWAŁKACH

mgr inż. arch. Kamil Dąbaj	projektant upr. ub nr 148/96
współpr. na linii czarnokolejowej Lżyłki Urzędowe z siedzibą w Warszawie pod nr WA-034	
mgr inż. arch. Małgorzata Włoczkowa	projektant
mgr inż. Sławomir Niewiński	konstrukcja
mgr inż. Sławomir Niewiński	inżynieria sanitarna i inżynieria wodno-ściekowa
mgr inż. Bogdan Leszczyński	specjalista wodno-ściekowy, ciepłowniczo i gazowniczo
	regulaminis przyrodnicze
tech. bud. Jolanta Spychowska	opracowanie techniczne
tech. bud. Hanna Zawadzka	opracowanie budowlane
tech. inż. Adam Tyndrakowski	opracowanie topograficzne

**Załącznik nr 2**

do Uchwały Nr XLII/391/09  
Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia 22 grudnia 2009 r.

**LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO  
WGŁĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
TERENU POŁOŻONEGO POMIĘDZY ULICĄ REJA A ULICĄ SZPITALNĄ W SUWAŁKACH**

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7
1.	2009.10.12	Danuta Sławińska	Wnosi o objęcie działki jako terenu przeznaczonego pod zabudowę	Dz. nr 21753/5		Działka położona jest poza granicą planu

**Załącznik nr 3**

do Uchwały Nr XLII/391/09  
Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia 22 grudnia 2009 r.

**SPOSÓB REALIZACJI ORAZ ZASAD FINANSOWANIA ZAPISANYCH W PROJEKCIE  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO  
POMIĘDZY ULICĄ REJA A ULICĄ SZPITALNĄ W SUWAŁKACH**

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