



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 1 lipca 2025 r.

Poz. 3002

UCHWAŁA NR XV/164/2025 RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 25 czerwca 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowego rejonu ulicy Grunwaldzkiej w Suwałkach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940) oraz art. 3 ust. 1, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527 i 680), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527), w związku z uchwałą Nr LIX/787/2023 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowego rejonu ulicy Grunwaldzkiej w Suwałkach, Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

§ 1.1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk”, uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowego rejonu ulicy Grunwaldzkiej w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 16,84 ha.

§ 2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) ustaleń planu, stanowiących część tekstową niniejszej uchwały;
- 2) załącznik Nr 1 stanowiący część graficzną ustaleń planu, wykonaną w skali 1:1000, zwany dalej "rysunkiem planu";
- 3) załącznik Nr 2 zawierający rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik Nr 3 zawierający rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 5) załącznik Nr 4 zawierający dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 1.

USTALENIA OGÓLNE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 3. Celem regulacji prawnych w ustaleniach planu jest:

- 1) stworzenie podstaw formalnych i prawnych do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w tym rejonie miasta;

- 2) ustalenie zasad inwestowania, w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne, w tym wprowadzenie ograniczeń w sposobie zagospodarowania terenów;
- 3) ustalenie jednolitych zasad zabudowy i zagospodarowania, w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego i własnościowego.

§ 4. 1. Obszar objęty planem podzielony został na tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania wymienione w § 5 ust. 1, określone liniami rozgraniczającymi oraz oznaczone symbolem cyfrowo – literowym, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Dla poszczególnych terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustala się symbole klasy przeznaczenia terenu wraz z numeracją, w których numer jest porządkowy w ramach danego przeznaczenia, a symbol literowy określa podstawowe klasy przeznaczenia terenów.

3. Symbole literowe oznaczają podstawową klasę przeznaczenia terenu (funkcja dominująca na terenie), która może być uzupełniona klasą przeznaczenia uzupełniającego (funkcja, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe) - zgodnie z ustalaniem szczegółowymi oraz wykluczeniami - zgodnie z ustalaniem tekstu uchwały.

4. Określenie klas przeznaczeń, o których mowa w ust. 2 oraz sposób realizacji przeznaczenia terenów ustalono w Rozdziale 8 - Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonych w planie.

§ 5. 1. Na obszarze planu ustala się następujące podstawowe klasy przeznaczenia terenów:

- 1) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 2) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL**;
- 3) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 4) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KR**;
- 5) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **U**;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **MNW-U**;
- 7) teren zieleni urządzonej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP-U**;
- 8) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP**.

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

3. Następujące oznaczenia w części graficznej (załącznik Nr 1) są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole cyfrowe i literowe określające klasy przeznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy.

4. Następujące oznaczenia w części graficznej, dotyczące lokalnych wymagań szczególnych dla inwestowania i zagospodarowania terenu mają znaczenie informacyjne:

- 1) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy, o promieniu 50,0 m;
- 2) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy, o promieniu 150,0 m;
- 3) stanowisko archeologiczne wraz z oznaczeniem.

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

§ 6. 1. Plan dopuszcza:

- 1) korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób; dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektów istniejących, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej;
- 2) realizację na każdym terenie w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi: obiektów obsługi technicznej, sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, dojść i dojazdów związanych z obiektami budowlanymi, niezbędnymi do ich właściwego użytkowania;
- 3) korzystanie z istniejących indywidualnych i publicznych zjazdów z dróg publicznych na poszczególne działki zabudowane, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej;
- 4) instalacje wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami szczególnymi oraz ustaleniami szczegółowymi tekstu planu.

2. Ustalone w planie wysokości dotyczą nowej zabudowy, z wyjątkiem realizacji zabudowy w granicy działek, gdzie należy stosować zasadę przyległości, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 7. Na obszarze objętym planem miejscowym:

- 1) nie występują przesłanki do określenia warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych;
- 2) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m².

§ 8. 1. Ilekcrc w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowego rejonu ulicy Grunwaldzkiej w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń i informacji, wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszy akt prawa miejscowego, uchwalony przez Radę Miejską w Suwałkach, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej;
- 4) ustaleniach planu – należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru określoną liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz symbolem i oznaczeniem graficznym wraz z numeracją wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 6) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych i innych dokumentów;
- 7) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na części graficznej planu wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w rysunku planu, której nie wolno przekroczyć ścianą (lico) budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem że linia ta nie dotyczy elementów wymienionych w § 18 ust. 1 pkt 12 i 13 uchwały; linia ta dotyczy również podziemnych części budynków;
- 9) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie można przekroczyć przez najdalej wysunięte lico budynku w poziomie parteru;
- 10) podstawowej klasie przeznaczenia terenu – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 11) uzupełniającej klasie przeznaczenia terenu – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 12) przeznaczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub uzupełniające, które może występować w wyznaczonym terenie w ograniczonym czasie, określonym w decyzji administracyjnej, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych i odrębnych;

- 13) przeznaczeniu wykluczonym – należy przez to rozumieć klasę przeznaczenia, której realizacji zakazuje się w ramach ustalonego rodzaju przeznaczenia terenu lub przeznaczenia uzupełniającego;
- 14) udziale powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 15) powierzchni użytkowej podstawowej - należy przez to rozumieć sumę części powierzchni kondygnacji budynków netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynków i jest liczona zgodnie z normą PN-ISO 9836; do powierzchni użytkowej podstawowej budynku usługowego nie wlicza się powierzchni pomieszczeń socjalnych i higieniczno - sanitarnych, magazynów, komunikacji wewnętrznej budynków oraz pomieszczeń technicznych;
- 16) froncie działki - należy przez to rozumieć odcinek granicy działki budowlanej przylegający do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę; w przypadku gdy droga nie przylega równolegle do działki, to za front uznaje się szerokość działki mierzoną w linii prostej prostopadłej do jej granic stykających się z pasem drogowym;
- 17) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, prowadzoną w budynkach wolno stojących lub w lokalach użytkowych, przy czym działalność ta:
 - a) nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych, poza działką, na której jest prowadzona, a w przypadku lokalu użytkowego poza lokalem,
 - b) nie może wprowadzać ograniczeń w zabudowie sąsiednich działek,
 - c) nie może być działalnością mogącą zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej;
- 18) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi, które nie kolidują z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu o przeznaczeniu podstawowym;
- 19) dach płaski - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci poniżej 12 stopni;
- 20) dach wysoki - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci głównych od 12 stopni włącznie;
- 21) dach zielony - należy przez to rozumieć dach lub stropodach z nawierzchnią umożliwiającą wegetację roślin i retencję wody opadowej;
- 22) kalenica główna - należy przez to rozumieć najwyżej położoną kalenicę dachu lub najdłuższą kalenicę w przypadku, gdy dach posiada kalenice o tej samej wysokości;
- 23) urządzeniach służących utrzymaniu porządku - należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia, osłony, wiaty oraz place pod pojemniki lub kontenery na odpady wraz z zielenią izolacyjną;
- 24) infrastrukturze technicznej i urządzeniach sieciowych – należy przez to rozumieć urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną i ciepłą, gaz, łączność, wodę, odprowadzające ścieki i wody opadowe oraz parkingi;
- 25) szerokość elewacji frontowej – należy przez to rozumieć szerokość elewacji od strony drogi licząc po obrysie ściany nad ziemią, z wyłączeniem balkonów, schodów, okapów i tym podobnych elementów drugorzędnych budynku;
- 26) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością komponowaną w powiązaniu z obiektem lub o walorach krajobrazowych, rekreacyjnych;
- 27) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zielen komponowaną pod kątem izolacji akustycznej oraz ograniczeń rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń oddzielającą funkcjonalnie i optycznie tereny o różnych funkcjach, stanowiącą pas zieleni o zróżnicowanych nasadzeniach drzew i krzewów.

2. Ustalone w planie wskaźniki odnoszą się do terenu inwestycji objętej pozwoleniem na budowę z wyłączeniem terenów dróg publicznych i wewnętrznych.

3. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane wyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku, zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 9. 1. W granicach obszaru objętego planem znajdują się granice stref ochrony sanitarnej od cmentarzy przy ulicy Bakalarzewskiej, wyznaczone zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze - w promieniu 50,0 m i 150,0 m (Dz.U. Nr 52 poz. 315);

2. W strefie ochrony sanitarnej cmentarza w promieniu do 50,0 m, oznaczonej na rysunku planu obowiązują:

- 1) zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studnie służące do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 3) nakaz zaopatrzenia istniejących budynków w wodę do picia i celów spożywczych ze zbiorczej sieci wodociągowej.

3. W granicach obszaru objętego planem, dla zabudowy znajdującej się w promieniu od 50,0 m do 150,0 m od cmentarzy ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 2) nakaz zaopatrywania w wodę do picia i celów spożywczych ze zbiorczej sieci wodociągowej.

§ 10. 1. Teren objęty planem zawiera się w granicach, ustalonej w trybie określonym Decyzją Nr 105/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 5 sierpnia 2021 r. w sprawie realizacji w resorcie obrony narodowej zadań z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, strefy ochronnej obiektu technicznego zlokalizowanego na terenie zamkniętym wojskowym przy ulicy Wojska Polskiego 21, dla której ograniczenia w użytkowaniu terenów przyjmuje się dla trzech promieni mierzonych od punktu odniesienia usytuowania obiektu technicznego odpowiednio w promieniu:

- 1) 1000 m od obiektu technicznego o współrzędnych N: 54° 4" 53", E: 22° 56" 7", z wartością rzędnej 188,5 m n.p.m. – z ograniczeniami wznoszenia nowej zabudowy i obiektów o wysokości przekraczającej rzedną powiększoną o 0,5° (przewyższenie 0,5 m wysokości na każde 100 m odległości od obiektu technicznego), z zakazem wznoszenia stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 2) 1500 m od obiektu technicznego o współrzędnych N: 54° 4" 53", E: 22° 56" 7", z zakazem wznoszenia stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 3) 6000 m od obiektu technicznego o współrzędnych N: 54° 4" 53", E: 22° 56" 7", z zakazem wznoszenia elektrowni wiatrowych.

2. Teren objęty planem położony jest w granicach strefy o promieniu od 1500 m do 6 000 m.

3. Na obszarze objętym planem obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów, wynikające z zasięgu powierzchni ograniczających od przeszkody dla lotniska Suwałki; ograniczenia wysokości obiektów, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Suwałki, obejmują również wszystkie elementy budynków oraz umieszczone na nich kominy, anteny, reklamy, inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY, KRAJOBRAZU ORAZ ZASAD KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

§ 11. W granicach terenu objętego planem nie występują:

- 1) prawne formy ochrony przyrody określone w ustawie o ochronie przyrody;
- 2) tereny zalewowe lub zagrożone powodzią;
- 3) tereny górnicze i udokumentowane złoża kruszywa;

- 4) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 5) strefy ochronne wód podziemnych;
- 6) tereny uzdrowiskowe.

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

- 1) lokalizację nowej zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) kształtowanie cech zabudowy i zagospodarowania zabudowy na obszarze objętym planem w oparciu o parametry i wskaźniki ustalone uchwałą;
- 3) architektura nowych obiektów winna być dostosowana do otoczenia i krajobrazu;
- 4) zakazuje się:
 - a) powstania obiektów budowlanych, które nie spełniają wymogów zawartych w niniejszych przepisach,
 - b) likwidacji istniejących zadrzewień, z wyjątkiem terenów przeznaczonych pod zabudowę i sytuacji wynikających z potrzeb realizacji sieci infrastruktury technicznej lub ze względów sanitarnych,
 - c) realizacji zakładów rzemieślniczych o profilu produkcyjnym, składów hurtowych i magazynów, baz, warsztatów obsługi technicznej pojazdów, przedsiębiorstw budowlanych, przetwórni, zakładów pogrzebowych, innych baz i zapleczy, zakaz nie dotyczy terenów oznaczonych symbolami: 1U, 2U, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej,
 - d) realizacji stacji paliw płynnych i gazowych,
 - e) realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów związanych z prowadzeniem działalności usługowej lub rzemieślniczej, o ile szczegółowe zapisy planu nie stanowią inaczej; wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą również tymczasowych obiektów budowlanych;
- 5) nakaz stosowania osłon, w tym pełnych lub zieleni izolacyjnej, w tym żywopłotów pełniących funkcję izolacyjną od placów składowych celem wizualnego przysłonięcia magazynowanych odpadów, surowców lub wyrobów wykorzystywanych lub wytwarzanych w procesach technologicznych;
- 6) nakaz wprowadzania zieleni towarzyszącej przy nowo powstałych obiektach i tworzenia zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w tym parkingów;
- 7) nakaz przeznaczenia terenów niezabudowanych i nieutwardzonych pod zagospodarowanie zielenią izolacyjną i urządzoną.

§ 13. 1. W celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, za wyjątkiem:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) zabudowy usługowej i zabudowy mieszkalno - usługowej,
 - c) zabudowy rzemieślniczej,
 - d) zabudowy pensjonatowej,
 - e) zabudowy związanej ze sportem i rekreacją, w tym campingi, pola namiotowe,
 - f) obiektów zamieszkania zbiorowego,
 - g) obiektów magazynowo - składowych i socjalnych,
 - h) baz transportowych i logistycznych,
 - i) obiektów, urządzeń i instalacji technicznych,
 - j) dróg, infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności,
 - k) instalacji wytwarzających energię elektryczną z zakresu odnawialnych źródeł energii;

- 2) obowiązek stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych, które zapewnią dotrzymanie obowiązujących norm w zakresie emisji, w rozumieniu prawa ochrony środowiska, tj. wprowadzenia bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do powietrza, wody, gleby lub ziemi substancji lub energii takich jak ciepło, hałas, wibracje lub pola elektromagnetyczne;
- 3) zakaz realizacji inwestycji uciążliwych i prowadzenia działalności gospodarczej branży usługowej lub rzemieślniczej, których ewentualne oddziaływanie bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez tą działalność wykracza poza granice obiektu lub działki;
- 4) zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska;
- 5) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
- 6) zakaz wydobywania kopalin;
- 7) zakaz budowy biogazowni i spalarni biomasy pochodzenia zwierzęcego;
- 8) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;
- 9) zakaz składowania i magazynowania odpadów, za wyjątkiem odpadów technologicznych wytwarzanych w ramach działalności prowadzonej na danym terenie, z zachowaniem zasad gospodarki odpadami oraz zgodnie z przepisami szczególnymi i gminnymi;
- 10) nakaz podłączenia do sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków socjalno - bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej; zakaz budowy oczyszczalni ścieków, dopuszcza się utrzymanie istniejących studni i szamb z zastrzeżeniem ustaleń § 9 uchwały;
- 11) nakaz przestrzegania emisji zanieczyszczeń powietrza wynikających z przepisów szczególnych;
- 12) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach szczególnych;
- 13) nakaz zamknięcia szkodliwego oddziaływania inwestycji w granicach działki inwestora;
- 14) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu;
- 15) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do gruntu, zbiorników retencyjnych lub do sieci deszczowych, zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich i ograniczeń w zabudowie terenów sąsiednich.

3. Prowadzona działalność na terenach: 1U, 2U, 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U i 1ZP-U powinna spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych w zakresie ochrony środowiska, w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, gleby, zieleni i stosunków wodnych oraz hałasu poprzez zastosowanie:

- 1) odpowiednich rozwiązań technologicznych i dodatkowych zabezpieczeń technicznych, aby zmniejszyć niebezpieczeństwo oddziaływania na ludzi i środowisko oraz zmniejszyć poziom hałasu do wymaganych parametrów ze względu na istniejącą i projektowaną zabudowę mieszkaniową;
- 2) wymaganych przepisami lub określonych w decyzjach administracyjnych środków technicznych chroniących środowisko.

§ 14. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami MNW-U, tereny usług, oznaczone symbolami U, teren zieleni urządzonej lub usług, oznaczony symbolem ZP-U należą do określonych odpowiednio w art. 113 ust. 2 pkt 1 lit. a), f) i e) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późniejszymi zmianami) terenów faktycznie zagospodarowanych pod zabudowę mieszkaniową, zabudowę mieszkaniowo - usługową oraz na cele rekreacyjno - wypoczynkowe, dla których dopuszczalne poziomy hałasu należy przyjmować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112).

Rozdział 3.**USTALENIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA ORAZ OCHRONY PRZECIWOPOŻAROWEJ**

§ 15. 1. Ustala się następujące zasady wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa oraz ochrony przeciwpożarowej:

- 1) obiekty budowlane należy projektować, budować lub adaptować do potrzeb obronności:
 - a) w sposób zapewniający ochronę ludności, zgodnie z zarządzeniem Wojewody Podlaskiego Nr 145/2022 z dnia 18 października 2022 r. w sprawie ustalenia zakresu przygotowania warunków do ochrony ludności na wypadek wojny,
 - b) zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych;
- 2) projekty budowlane (za wyjątkiem budynków mieszkalnych jednorodzinnych) powinny zawierać analizę pod kątem wymagań w zakresie przygotowania warunków do ochrony ludności na wypadek wojny, w szczególności w zakresie: planowanych budowli ochronnych, ostrzegania i alarmowania, awaryjnych ujęć wody;
- 3) projekty budowlane obiektów, o których mowa w pkt 2, w których może przebywać powyżej 15 osób podlegają uzgodnieniu pod kątem wymagań ochrony ludności przez Prezydenta Miasta Suwałk;
- 4) zapewnić należy właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków i budowli;
- 5) zapewnić należy zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe;
- 6) zagospodarowanie terenu (istniejąca i projektowana komunikacja) powinno umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej.

2. Na wszystkich terenach, dopuszcza się budowę budowli ochronnych.

Rozdział 4.**USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW I OBSZARÓW INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM I LOKALNYM**

§ 16. 1. W granicach terenu objętego planem położone są następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) ulica zbiorcza klasy "Z" - droga publiczna wojewódzka Nr 653 - ulica Grunwaldzka, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDZ.

2. W granicach terenu objętego planem położone są następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) ulice lokalne klasy "L":
 - a) droga publiczna w ciągu drogi powiatowej nr 2474B - ulica Powstańców Wielkopolskich, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDL,
 - b) droga publiczna w ciągu drogi powiatowej nr 2414B - ulica Zastawie, oznaczona na rysunku planu symbolem 2KDL - docelowo jako droga gminna;
- 2) droga publiczna dojazdowa w ciągu drogi gminnej nr 120021B - ulica Bazarowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDD.

3. Na obszarze objętym planem nie występują przestrzenie publiczne.

Rozdział 5.**USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

§ 17. 1. Obszar objęty planem miejscowym usytuowany jest poza granicami wpisanego do rejestru zabytków układu urbanistycznego Miasta Suwałk.

2. Na obszarze objętym planem miejscowym:

- 1) nie występują zabytki nieruchome;

2) występuje na działce o numerze geodezyjnym 31342/2 udokumentowane stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków - Suwałki st. 35 AZP 17-84/39.

3. Inwestycje, w tym prace ziemne, na wyżej wymienionym stanowisku archeologicznym, wymagają stosowania przepisów odrębnych, w tym uzgodnienia z właściwym miejscowo wojewódzkim konserwatorem zabytków.

4. Na wszystkich terenach w granicach planu ustala się obowiązek zabezpieczenia przypadkowo znalezionej przedmioty, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym i niezwłocznego zawiadomienia o znalezieniu tego przedmiotu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Rozdział 6.

USTALENIA OGÓLNE OBOWIĄZUJĄCE W GRANICACH OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM DOTYCZĄCE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

- 1) w ramach tymczasowego zagospodarowania dopuszcza się użytkowanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, bez prawa realizacji nowych obiektów niezgodnych z przypisaną terenowi funkcją;
- 2) na wszystkich terenach położonych w granicach planu dopuszcza się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury i budowę nowych z zachowaniem możliwości dostępu dla odpowiednich służb celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych;
- 3) obiekty istniejące położone poza ustalonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy mogą funkcjonować i być przebudowywane, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym planie, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 4) zasięg przestrzennej uciążliwości działalności związanej z lokalizacją inwestycji nie może wykraczać poza granice działki, na której będzie lokalizowana i powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 5) projektowane inwestycje:
 - a) należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych,
 - b) nie mogą kolidować z zagospodarowaniem terenów sąsiednich,
 - c) nie mogą kolidować z uzbrojeniem podziemnym, w szczególnych przypadkach dopuszcza się przebudowę uzbrojenia w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną zagospodarować zielenią urządzoną i izolacyjną z elementami małej architektury; do bilansu powierzchni terenu biologicznie czynnego nie wlicza się zieleni realizowanej na stropodachu kondygnacji nadziemnej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 7) nową zabudowę należy kształtować z uwzględnieniem konfiguracji terenu, otoczenia i krajobrazu;
- 8) należy zagospodarować zielenią tereny nieprzeznaczone pod komunikację i wolne od zabudowy, zapewnić zieleni towarzyszącą stosownie do powierzchni działki budowlanej i ustaleń planu;
- 9) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i dróg wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) zakazuje się:
 - a) lokalizacji wszelkich obiektów i urządzeń o funkcjach niezwiązanych i kolidujących z przeznaczeniem terenu, o ile z ustaleń niniejszego planu nie wynika inaczej,
 - b) dokonywania podziałów geodezyjnych, naruszających ustalone w planie zasady obsługi komunikacyjnej działek budowlanych,
 - c) lokalizowania biogazowni i spalarni biomasy pochodzenia zwierzęcego,
 - d) realizacji elektrowni wiatrowych,
 - e) realizacji stacji paliw płynnych i gazowych;

- 11) nakaz usytuowania kalenicy głównej obiektów równolegle lub prostopadle do frontu działek lub ich granic poprzecznych względem dróg, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 12) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszą się do nowych inwestycji, w tym rozbudowy, z wyłączeniem elementów wymienionych w § 18 ust. 1 pkt 13;
- 13) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, z zastrzeżeniem, że elementy te nie mogą wykraczać poza linię rozgraniczającą teren o innym przeznaczeniu, nie dotyczą:
 - a) ociepleń budynków istniejących,
 - b) urządzeń służących utrzymaniu porządku, urządzeń pomocniczych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym kontenerowych stacji transformatorowych) oraz obiektów uzupełniających, za wyjątkiem budynków gospodarczych, garażowych oraz kontenerów innych niż stacje transformatorowe,
 - c) zadaszeń przy budynkach, w tym zadaszeń na słupach,
 - d) wiat i osłon śmietnikowych o wysokości do 3,0 m,
 - e) zadaszeń nad miejscami postojowymi o wysokości do 4,0 m,
 - f) obiektów małej architektury,
 - g) elementów zewnętrznych budynków takich jak: rampy, platformy i windy dla osób o szczególnych potrzebach i z niepełnosprawnościami, podjazdy, schody wyrównawcze, pochylnie, podesty, tarasy i ich zadaszenia, markizy, balkony, loggie, podpory i słupy, okapy, żaluzje zewnętrzne, gzymsy, ryzality, studzienki okien piwnicznych, oraz wykuszy i nadwieszów o wysięgu do 2,0 m poza lico budynku,
 - h) przebudowy istniejących budynków,
 - i) parkingów, placów, dróg wewnętrznych, ogrodzeń, osłon placów,
 - j) urządzeń terenowych i infrastruktury technicznej,
 - k) budowli ochronnych;
- 14) przy scalaniu, łączeniu i podziale terenu należy zachować szerokości i wielkości działek budowlanych, wyznaczonych jako pas terenu przyległego do drogi publicznej lub wewnętrznej, zgodnie z następującymi zasadami:
 - a) należy zachować odległości nowo projektowanych budynków od granic działek i ulic zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) należy zachować bezpieczne odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i obowiązujących norm,
 - c) minimalna szerokość frontów i powierzchni nowo wydzielonych działek w konturach:
 - 1U - 40,0 m i wielkość działek budowlanych - 3000 m²,
 - 2U - 30,0 m i wielkość działek budowlanych - 2400 m²,
 - 1MNW-U - 25,0 m i wielkość działek budowlanych - 1200 m²,
 - 2MNW-U - 35,0 m i wielkość działek budowlanych - 1750 m²,
 - 3MNW-U - 30,0 m i wielkość działek budowlanych - 1500 m²;
 - d) minimalna szerokość nowo wydzielonej drogi wewnętrznej obsługującej:
 - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - 6,0 m,
 - zabudowę usługowo - mieszkalną - 6,0 m,
 - zabudowę usługową lub rzemieślniczą - 8,0 m,
 - e) minimalna szerokość wydzielonego ciągu pieszo jezdni, stanowiącego dojazd do nowo wydzielonych działek o funkcji mieszkalnej - 5,0 m,

- f) w granicy działek dopuszcza się realizację wspólnej drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo jezdnego o szerokości min. 3,0 m z każdej z działek (łącznie min. 6,0 m) o ile prawo korzystania zostanie uregulowane prawnie i nie będzie ogrodzeń,
- g) dopuszcza się podział terenu, oznaczonego symbolem 2ZP na polepszenie warunków zagospodarowania terenów i działek przylegających według potrzeb na podstawie zatwierdzonego projektu zagospodarowania lub zainwestowania,
- h) dopuszcza się połączenie terenów 1ZP-U, 2ZP i wspólne ich zagospodarowanie,
- i) nie przewiduje się podziału działek w konturze, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ZP-U, dopuszcza się regulację granic związaną z polepszeniem zagospodarowania działek sąsiednich;
- 15) granice nowo powstających działek należy wyznaczyć prostopadłe do dróg wewnętrznych i drogi 1KDD, z tolerancją 10% wynikającą z geometrii działek, w przypadku terenu 1MNW-U prostopadłe lub równoległe do granic działek stykających się z pasem drogowym;
- 16) działki wydzielone pod zabudowę powinny posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej z udokumentowanym dostępem do drogi publicznej;
- 17) ustalone w § 18. ust. 1 pkt 14 lit. c) wskaźniki nie dotyczą podziałów działek przeznaczonych pod:
 - a) uzupełnienie zagospodarowania działek sąsiednich,
 - b) realizację dróg wewnętrznych i dojazdów,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) regulację granic między sąsiadującymi działkami,
 - e) podziałów wynikających z orzeczeń sądowych i przepisów szczególnych lub zainwestowania,
 - f) istniejących działek o mniejszych parametrach w dacie uchwalenia planu;
- 18) podział terenów 1U i 2U na poszczególne działki może być zrealizowany z wyłączeniem zasad wymienionych w pkt 14 - 16 na podstawie zatwierdzonego projektu zagospodarowania terenu;
- 19) dostęp terenów z dróg wyznaczonych poza granicami planu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 20) dopuszcza się połączenie działek budowlanych i ich wtórny podział;
- 21) dopuszcza się adaptację istniejących lokali mieszkalnych lub ich części na funkcję usługową lub rzemieślniczą nieuciążliwą, po ich dostosowaniu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami i zapewnieniu dodatkowych miejsc postojowych na terenie inwestycji, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 22) dopuszcza się montaż ogniw i paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych;
- 23) dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych i ciągów pieszo jezdnych niewyznaczonych na rysunku planu;
- 24) architektura obiektów współczesna, bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych;
- 25) należy zagospodarować zielenią tereny nieprzeznaczone pod komunikację i wolne od zabudowy, zapewnić zieleni towarzyszącą stosownie do powierzchni działki budowlanej i ustaleń planu.

2. Zabudowa w granicach terenów 1U, 2U, 1MNW-U, musi uwzględniać ograniczenia wynikające z ich położenia w granicach stref ochrony sanitarnej od cmentarzy, zgodnie z ustaleniami § 9 uchwały.

3. Nakaz zapewnienia miejsc parkingowych związanych z zamieszkaniem lub działalnością usługową dla potrzeb pracowników i klientów w granicach działek objętych inwestycją, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, w tym również miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z uwzględnieniem przepisów szczególnych i wskaźnika wymienionego w § 19 pkt 12 uchwały.

4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy zawarte są w ustaleniach szczegółowych tekstu planu (Rozdział 8).

Rozdział 7.**USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ****§ 19. System komunikacji:**

- 1) obsługę komunikacyjną oraz połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowią:
 - a) ulica Grunwaldzka, wojewódzka, klasa "Z" zbiorcze - (1KDZ),
 - b) ulica Powstańców Wielkopolskich, powiatowa, klasa "L" lokalna - (1KDL),
 - c) ulica Zastawie, powiatowa, docelowo gminna, klasa "L" lokalna (2KDL),
 - d) ulica Bazarowa, gminna, klasa "D" dojazdowa (1KDD),
 - e) teren komunikacji drogowej wewnętrznej (bez nazwy) klasa "D" dojazdowa (1KR),
 - f) teren komunikacji drogowej wewnętrznej (bez nazwy) klasa "D" dojazdowa (2KR),
 - g) ulica Targowa, gminna, klasa "D" dojazdowa, położona poza granicami obszaru objętego planem (działka nr 31331/3);
- 2) plan wyznacza na cele publiczne tereny określone symbolami: 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD;
- 3) wszelkie inwestycje w granicach pasa drogowego muszą być realizowane za zgodą i na warunkach zarządcy drogi, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) rozwiązania skrzyżowań ulic, określone w planie mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych;
- 5) infrastrukturę techniczną należy układać w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, tam gdzie to możliwe, poza jezdnią;
- 6) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych związanych z zabudową mieszkaniową, działalnością usługową, handlową i rzemieślniczą dla potrzeb użytkowników i klientów w granicach działek objętych inwestycją, za wyjątkiem przypadku określonego w pkt 7;
- 7) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych terenu drogi 1KDD na potrzeby terenów: 1U, 2U, zgodnie z przepisami szczególnymi, po uzyskaniu dyspozycji od zarządcy drogi;
- 8) dopuszcza się parkingi podziemne lub wbudowane w bryłę budynku; przy założeniu zapewnienia minimum 20% niezbędnych miejsc parkingowych na poziomie terenu do obsługi usług;
- 9) dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań technicznych w zakresie komunikacji publicznej, niż określone w planie, zgodnie z przepisami szczególnymi, na warunkach zarządcy drogi;
- 10) miejsca do parkowania mogą być lokalizowane na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach;
- 11) zapewnić miejsca do parkowania rowerów i wyposażyć w niezbędne do tego urządzenia;
- 12) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, należy przewidywać, według poniższych wskaźników:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny i 1 miejsce postojowe na 1 lokal użytkowy w zabudowie jednorodzinnej oraz zgodnie z przepisami § 19 pkt 12) lit. c) - g) i pkt 10) uchwały,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni sprzedażowej obiektu handlowego, lecz nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal handlowy,
 - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowo - handlowego, obiektu usługowego, w tym rzemiosła, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal użytkowy,
 - d) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 8 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii, kawiarni,
 - e) 1 miejsce postojowe na 1 stanowisko w obiektach myjni samochodowych i warsztatach samochodowych,

- f) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni wystawienniczej lub powierzchni użytkowej podstawowej obiektu handlu hurtowego, magazynowego oraz w obiektach usługowych, dotyczy również wiat,
 - g) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 3 miejsca noclegowe w obiektach zamieszkania zbiorowego, pensjonatach,
 - h) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej dla obiektów biurowych, administracyjnych,
 - i) 1 miejsce postojowe na 10 miejsc na widowni dla usług kultury i sportu,
 - j) 1 miejsc postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej dla usług niewymienionych w pkt 12, lecz nie mniej niż 1 miejsce na lokal użytkowy,
 - k) 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 10 użytkowników terenów zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług turystycznych i sportowych,
 - l) 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych w rzemiośle;
- 13) wskaźniki wymienione w pkt 12 mają zastosowanie w przypadku realizacji nowych inwestycji w tym zmiany sposobu użytkowania w granicach terenu objętego planem;
- 14) przy realizacji miejsc do parkowania obsługujących tereny wymienione w pkt 12, za wyjątkiem obsługujących zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
- a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 miejsc postojowych, jeżeli liczba stanowisk wynosi do 100,
 - b) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi ≥ 101 ;
- 15) ilość miejsc postojowych, o których mowa w pkt 12 -14, zaokrągla się w górę do najbliższej liczby całkowitej; przy obiektach wielofunkcyjnych ilość miejsc postojowych ustala się odrębnie dla każdej funkcji i zaokrągla się w górę do najbliższej liczby całkowitej a następnie sumuje się;
- 16) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ilość miejsc należy zapewnić zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 320 z późniejszymi zmianami);
- 17) przy realizacji parkingów na terenach niezaliczonych do żadnej z kategorii dróg publicznych i niezlokalizowanych w pasach drogowych tych dróg należy zapewnić minimum 1 miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 25 miejsc parkingowych.

§ 20. System zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie odbiorców w energię elektryczną będzie odbywać się za pośrednictwem istniejących linii w oparciu o istniejące i projektowane stacje transformatorowe; bezpośrednia obsługa odbiorców odbywać się będzie projektowanymi i istniejącymi liniami niskiego napięcia oraz przyłączami napowietrznymi i kablowymi;
- 2) zachowuje się istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne, dopuszcza się ich skablowanie;
- 3) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na wszystkich terenach w granicach planu;
- 4) nowe stacje transformatorowe winny być realizowane zgodnie z potrzebami inwestora w ramach działki inwestora z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej;
- 5) projektowane stacje transformatorowe zasilć liniami średniego napięcia w wykonaniu kablowym; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę linii napowietrznych;
- 6) projektowane stacje transformatorowe 20/0,4 kV zasilające jednego odbiorcę należy lokalizować na jego działce, natomiast stacje służące do zasilania kilku odbiorców – na działkach wydzielonych; powyższe należy uwzględnić przy opracowywaniu projektów zagospodarowania działek; stacje transformatorowe realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;

- 7) 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;
- 8) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci; tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 9) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową należy dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu i przebudować zgodnie z warunkami wydanymi przez administratora sieci;
- 10) projektowane oświetlenie uliczne i innych terenów publicznych realizować jako wydzieloną sieć kablową zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 11) trasy sieci mogą ulec zmianie w wyniku ich przebudowy zgodnie z warunkami administratora sieci, tam gdzie to możliwe powinny być lokalizowane poza jezdniami;
- 12) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 13) zakaz budowy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z zakresu energetyki wiatrowej;
- 14) dopuszcza się stosowanie ogniw i paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych;
- 15) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności z odnawialnych źródeł energii na potrzeby zabudowy w obrębie działek na których będą te budynki zlokalizowane, z zastrzeżeniem pkt 13.

§ 21. System obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 2) utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci teletechniczne z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu;
- 3) sieci telekomunikacyjne należy realizować za pomocą kanalizacji teletechnicznej i kabli doziemnych lub napowietrznych oraz innych rozwiązań zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi;
- 4) przyłącza do poszczególnych budynków wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;
- 5) urządzenia telekomunikacyjne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci;
- 6) dopuszcza się realizację nowych urządzeń i sieci, w tym stacji bazowych oraz masztów telefonii komórkowej i radiofonii pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu;
- 7) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci szkieletowej światłowodowej Sieci Szerokopasmowej Polski Wschodniej, stanowiącej inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 22. System zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych, należy realizować z istniejących sieci wodociągowych objętych planem w ulicach Zastawie, Bazarowa, Targowej wodociąg o średnicy 160 mm, w ulicy Powstańców Wielkopolskich wodociąg o średnicy 150/160 mm;
- 2) jako rozwiązanie docelowe dla nowych terenów inwestycyjnych należy przyjąć zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; dla realizacji tego celu należy rozbudować istniejącą sieć wodociągową w nowoprojektowanych ulicach;
- 3) wskazane powyżej sieci wodociągowe zasilane są z miejskiego ujęcia wody, zlokalizowanego przy ul. gen. Władysława Sikorskiego 14;

- 4) pobór wody do celów przeciwpożarowych realizować bezpośrednio z sieci wodociągowej lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;
- 5) w przypadku konieczności przebudowy i rozbudowy sieci wodociągowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 6) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 7) nie dopuszcza się realizacji indywidualnych ujęć wody do picia i celów spożywczych.

§ 23. System odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) obowiązuje nakaz odprowadzenia ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej objętej planem w ulicy Zastawie sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 315 mm w ul. Powstańców Wielkopolskich sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 400 mm, w ulicy Grunwaldzkiej sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 250/400 mm;
- 2) ścieki z terenu opracowania odprowadzać poprzez grawitacyjną sieć kanalizacji sanitarnej do przepompowni, zlokalizowanej przy ul. Zastawie a następnie w kierunku północno-wschodnim poprzez grawitacyjną sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej przy ul. Sejneńskiej 86;
- 3) jako rozwiązanie docelowe dla nowych terenów inwestycyjnych należy przyjąć odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej; dla realizacji tego celu należy rozbudować projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej w ulicy Bazarowej i w ulicy Targowej oraz zaprojektować i wybudować w nowoprojektowanych ulicach;
- 4) w przypadku konieczności przebudowy i rozbudowy i modernizacji sieci kanalizacji sanitarnej należy zarezerwować pas terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 5) przepompownie ścieków należy traktować jak urządzenia liniowe, które można lokalizować na dowolnym terenie przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 6) kanały sanitarne muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 7) dopuszcza się lokalizację kanałów sanitarnych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 8) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej na terenie objętym planem dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników na nieczystości; szczelne zbiorniki na nieczystości należy traktować jako rozwiązania tymczasowe – do momentu realizacji sieci z obowiązkiem przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu;
- 9) szczelne zbiorniki na nieczystości projektować przy granicy działki z pasem drogowym w celu ich późniejszego i łatwiejszego przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 10) na terenie objętym planem nie dopuszcza się realizacji oczyszczalni ścieków.

§ 24. System odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe z ulic i parkingów należy odprowadzać do gruntu lub do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej objętej planem w ulicy Zastawie sieć kanalizacji deszczowej o średnicy 400 mm w ulicach Powstańców Wielkopolskich oraz Grunwaldzkiej sieć kanalizacji deszczowej o średnicy 600 mm;
- 2) jako rozwiązanie docelowe z nowo projektowanych ulic: 1KDD, 1KR, 2KR i parkingów, powierzchni związanych z ruchem i postojem samochodów takich jak: drogi manewrowe, zatoki postojowe, place postojowe i tym podobne w granicach planu należy zaprojektować i wybudować sieć kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem do gruntu z możliwością ewentualnego przelewu do sieci kanalizacji deszczowej w ulicy Grunwaldzkiej lub Zastawie;
- 3) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz terenów utwardzonych jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez np. bezpośrednie

odprowadzenie do ziemi; w przypadku braku możliwości odprowadzenia do ziemi dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez gestora sieci;

4) w przypadku konieczności przebudowy i rozbudowy należy rezerwować pasy terenu

w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne;

5) dopuszcza się lokalizację kanałów deszczowych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;

6) dopuszcza się tworzenie otwartych systemów kanalizacji deszczowej mających na celu kompleksowe zarządzanie wodą opadową, poprzez realizację obiektów małej retencji, które naśladują naturę w gromadzeniu, oczyszczaniu i opóźnianiu spływu deszczówki takich, jak na przykład: zagłębienia retencyjne w zieleni, zielone lub retencyjne dachy, niecki trawiaste, ogrody deszczowe i inne podobne obiekty małej retencji miejskiej;

7) na całym obszarze objętym planem, w celu zwiększenia retencji dopuszcza się montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych, a także zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód opadowych i roztopowych; i wykorzystywanie do celu natury;

8) dopuszcza się dachy zielone lub retencyjne.

§ 25. System zaopatrzenia w ciepło:

1) przyjmuje się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz zaopatrzenie z sieci gazowej;

2) dopuszcza się zaopatrzenie z miejskiej sieci ciepłowniczej wysokoparametrowej zlokalizowanej na północ od obszaru objętego planem.

§ 26. System zaopatrzenia w gaz:

1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się docelowo z systemu sieci gazowej;

2) dopuszcza się zbiorniki z gazem;

3) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych, w chodnikach lub pasach zieleni należy przewidzieć miejsce na lokalizację sieci gazowej w perspektywie gazyfikacji terenu z uwzględnieniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych;

4) w przypadku braku miejsca w pasie drogowym dopuszcza się lokalizację sieci gazowej w działkach prywatnych;

5) dopuszcza się umieszczenie sieci gazowej w tzw. kanałach zbiorowych technologicznych;

6) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;

7) dla budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego szafki gazowe powinny być lokalizowane w linii ogrodzeń i otwierane na zewnątrz ogrodzenia, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami szczególnymi;

8) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu średniego ciśnienia;

9) szafki gazowe powinny być lokalizowane zgodnie z przepisami szczególnymi;

10) przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

§ 27. System gospodarki odpadami:

1) wszystkie odpady komunalne z terenu odbierane będą w sposób zorganizowany, zgodnie z przepisami gminnym;

2) odpady komunalne z terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej należy gromadzić zgodnie z przepisami gminnymi, w tym w pojemnikach umożliwiających selektywną zbiórkę, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji oraz obowiązku zapewnienia niezbędnych powierzchni pod pojemnikami z uwzględnieniem pojemności pojemników na ilość mieszkańców zgodnie z przepisami gminnymi;

- 3) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 4) w zabudowie usługowej dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę, zgodnie z przepisami gminnymi;
- 5) zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne leży w gestii podmiotów je wytwarzających na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz przepisach gminnych.

§ 28. System zaopatrzenia w media:

- 1) realizacji sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;
- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci;
- 4) sieci infrastruktury technicznej, o ile nie wynika to z warunków technicznych, powinny być projektowane i prowadzone poza jezdniami ulic;
- 5) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należyтым stanie techniczno – użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;
- 7) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych niewymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu;
- 8) sieci, jako inwestycje celu publicznego należy chronić przed zabudową, przełożenie sieci, kolizje sieci z innym uzbrojeniem, wymagają uzgodnienia z administratorem sieci;
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej;
- 10) w projektach budowlanych dotyczących dróg, przewidzieć rozrząd sieci i rezerwy terenu pod wszystkie media;
- 11) istniejące sieci adaptuje się z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i zmiany obecnych tras.

Rozdział 8.

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

§ 29. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ** (ulica Grunwaldzka), o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania od 35,08 m do 61,72 m, o powierzchni około 1,97 ha przeznacza się pod drogi publiczne klasy „Z” zbiorcza.

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

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) drogi rowerowe lub ciągi pieszo - rowerowe;
- 4) zieleńce obustronne oddzielające jezdnie od chodników i dróg rowerowych;
- 5) zatoki autobusowe, techniczne;
- 6) zjazdy do terenów przyległych;
- 7) zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 8) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;

- 9) uzbrojenie techniczne;
- 10) urządzenia pomocnicze.

3. Dla ulicy 1KDZ ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulicę nie mniejszej niż 10,0 m lub 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 1KDL jako skanalizowane typu "średnie rondo";
- 3) skrzyżowanie z ulicą 1KDD jako zwykłe;
- 4) dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów.

4. Ustala się zakaz realizacji zatok parkingowych, za wyjątkiem zatok autobusowych, przystankowych oraz dla służb publicznych i awaryjnych.

5. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 7.

§ 30. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL** (ulica Powstańców Wielkopolskich), o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania od 31,18 m do 74,62 m, o powierzchni około 0,98 ha przeznacza się pod drogi publiczne klasy „L” lokalna.

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

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) drogi rowerowe lub ciągi pieszo - rowerowe;
- 4) zieleńce obustronne oddzielające jezdnie od chodników i dróg rowerowych;
- 5) zatoki autobusowe;
- 6) zjazdy do terenów przyległych;
- 7) zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 8) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 9) uzbrojenie techniczne;
- 10) urządzenia pomocnicze.

3. Dla ulicy 1KDL ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulicę nie mniejszej niż 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 1KDL jako skanalizowane typu "średnie rondo";
- 3) skrzyżowanie z ulicą 2KDL jako skanalizowane lub zwykłe.

4. Dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów oraz budowę nowych.

5. Zjazdy na tereny przyległe, zgodnie z ustawą o drogach publicznych, przepisami wykonawczymi oraz warunkami wydanymi przez zarządcę drogi.

6. Dopuszcza się zatoki i wiaty przystankowe na warunkach zarządcy drogi i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych.

7. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 7.

§ 31. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2KDL** (ulica Zastawie), o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania od 20,0 m do 21,32 m, o powierzchni około 0,31 ha przeznacza się pod drogi publiczne klasy „L” lokalna.

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

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) drogi rowerowe lub ciągi pieszo - rowerowe;
- 4) zieleńce obustronne oddzielające jezdnie od chodników i dróg rowerowych;
- 5) zatoki i wiaty autobusowe;
- 6) zjazd na teren 2ZP i 1KR;
- 7) zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 8) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 9) uzbrojenie techniczne;
- 10) urządzenia pomocnicze.

3. Dla ulicy 2KDL ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulicę nie mniejszej niż 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 1KDL jako skanalizowane lub zwykłe.

4. Zjazdy na tereny przyległe, zgodnie z ustawą o drogach publicznych, przepisami wykonawczymi oraz warunkami wydanymi przez zarządcę drogi.

5. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 7.

§ 32. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD** (ulica Bazarowa), o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania od 18,16 m do 39,76 m, o powierzchni około 0,55 ha przeznacza się pod drogę publiczną klasy „D” dojazdowa.

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

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) drogi rowerowe lub ciągi pieszo - rowerowe;
- 4) zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 5) zjazdy do terenów przyległych;
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) parkingi;
- 8) uzbrojenie techniczne;
- 9) urządzenia pomocnicze

3. Dla ulicy 1KDD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę nie mniejszej niż 10,00 m;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 1KDZ jako zwykłe;
- 3) skrzyżowanie z terenem 2KR jako zwykłe;
- 4) skrzyżowanie z drogą zlokalizowaną poza granicą obszaru objętego planem jako zwykłe;

4. Dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów.

5. Zjazdy na tereny przyległe, zgodnie z ustawą o drogach publicznych, przepisami wykonawczymi oraz warunkami wydanymi przez zarządcę drogi.

6. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych na warunkach zarządcy drogi i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych.

7. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z terenem drogi 1KDD na potrzeby terenów: 1U, 2U, jeśli prawo do korzystania z nich wynika z umowy zawartej z zarządcą drogi, z przepisów prawa, czynności prawnych, orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej.

9. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 7.

§ 33. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KR**, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, o powierzchni około 0,16 ha przeznacza się pod komunikację drogową wewnętrzną, niepubliczną klasy „D” dojazdową.

2. W granicach terenu 1KR należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) chodnik;
- 3) zjazdy do przyległych terenów;
- 4) plac manewrowy;
- 5) uzbrojenie techniczne.

3. Dla terenu 1KR ustala się następujące parametry:

- 1) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczającej drogę nie mniejszej niż 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 2KDL jako zwykłe;
- 3) dopuszcza się wykonanie wspólnej nawierzchni jezdni i chodników;
- 4) parkowanie należy realizować w granicach działek budowlanych;
- 5) nie dopuszcza się wykonywania zatok parkingowych;
- 6) dopuszcza się obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku.

4. Dopuszcza się przekształcenie terenu 1KR w drogę publiczną.

5. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ponadto przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 7.

§ 34. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2KR**, o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m, o powierzchni około 0,12 ha przeznacza się pod komunikację drogową wewnętrzną, niepubliczną klasy „D” dojazdową.

2. W granicach terenu 2KR należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) chodnik;
- 3) zjazdy do przyległych terenów;
- 4) plac manewrowy;
- 5) uzbrojenie techniczne.

3. Dla terenu 2KR ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczającej nie mniejszej niż 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 1KDD jako zwykłe;
- 3) dopuszcza się wykonanie wspólnej nawierzchni jezdni i chodników;
- 4) parkowanie należy realizować w granicach działek budowlanych;

- 5) nie dopuszcza się wykonywania zatok parkingowych;
- 6) dopuszcza się obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku.

4. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ponadto przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 7.

§ 35. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U**, o powierzchni około 1,97 ha, **2U**, o powierzchni około 1,30 ha, przeznacza się pod usługi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) podstawową z zakresu: usług handlu lub usług rzemieślniczych realizowane łącznie;
- 2) uzupełniającą z zakresu usług: biurowych i administracyjnych oraz składów i magazynów.

3. Wyklucza się usługi z zakresu usług: handlu wielkopowierzchniowego, turystyki, gastronomii, nauki i edukacji, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, bezpieczeństwa i porządku publicznego, kultu religijnego.

4. W zakresie przeznaczenia ustala się realizację:

- 1) budynków usługowych, usługowo - handlowych lub handlowych, o powierzchni sprzedażowej do 2000 m² każdy;
- 2) budynków rzemieślniczych i drobnej wytwórczości (tj. mikro i małych przedsiębiorstw do 50 zatrudnionych);
- 3) obiektów magazynowo - składowych;
- 4) baz transportowych i logistycznych;
- 5) hal namiotowych i wiat;
- 6) obiektów socjalnych;
- 7) budynków biurowych i administracyjnych;
- 8) budynków gospodarczych;
- 9) obiektów garażowych i magazynowych;
- 10) dojazdów, parkingów, placów manewrowych, placów utwardzonych;
- 11) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 12) budowli oraz urządzeń budowlanych uzupełniających przeznaczenie podstawowe;
- 13) urządzeń służących utrzymaniu porządku, w tym miejsc na pojemniki służące selektywnej zbiórce odpadów;
- 14) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;
- 15) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 16) budowli ochronnych.

5. Dopuszcza się lokalizowanie innych obiektów i urządzeń niż wymienione w ust. 4 związanych z przeznaczeniem terenu lub stanowiących jego uzupełnienie.

6. Adaptuje się zabudowę siedliskową na działkach o nr: 31337/7, 31337/3 i dopuszcza się:

- 1) dotychczasowe użytkowanie terenu, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, do czasu realizacji obiektów wymienionych w ust. 4;
- 2) modernizację, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, istniejących obiektów z wykluczeniem budowy nowych związanych z produkcją rolniczą, w tym hodowlaną; dopuszcza się budowę budynku mieszkalnego w ramach zabudowy zagrodowej oraz budynków gospodarczych i garażowych;
- 3) zmianę użytkowania budynków lub ich części na cele związane z prowadzoną działalnością gospodarczą zgodnie z funkcją terenu;

- 4) uzupełnienie terenu nowymi budynkami i urządzeniami o funkcji usługowej, handlowej lub rzemieślniczej, zgodnie z przeznaczeniem terenu i przepisami szczególnymi;
- 5) budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających:
 - a) ulicę 1KDZ nie mniejszej niż 10,0 m,
 - b) ulicę 1KDD nie mniejszej niż 10,0 m,
 - c) teren 2KR nie mniejszej niż 5,0 m;
- 2) dojazd do działek przewiduje się z ulicy Bazarowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD oraz z terenu, oznaczonego symbolem 2KR;
- 3) zakaz obsługi komunikacyjnej z ulicy Grunwaldzkiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 4) dopuszcza się:
 - a) utrzymanie istniejących zjazdów lub ich przebudowę,
 - b) podział terenów na działki budowlane, zgodnie z zasadami wymienionymi w § 18 ust. 1 pkt 18 uchwały; działki wydzielone pod zabudowę powinny posiadać dostęp do drogi publicznej 1KDD lub wewnętrznej,
 - c) obiekty tymczasowe związane z podstawową lub uzupełniającą funkcją terenu,
 - d) realizację garaży i parkingów, w tym podziemnych i wbudowanych w budynki,
 - e) podpiwniczenie budynków,
 - f) doświetlenie dachów lukarnami, oknami połaciowymi lub łamanymi, poniżej kalenicy głównej dachu,
 - g) instalacje wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 5) zakazuje się:
 - a) stosowania na pokrycia dachowe niepowlekanej blachy stalowej, w tym ocynkowanej,
 - b) realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej i wielorodzinnej (nie dotyczy terenu istniejącego siedliska, gdzie dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalnego),
 - c) realizacji budynków związanych z produkcją rolniczą,
 - d) realizacji stacji paliw płynnych,
 - e) prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub działek, do których inwestor posiada tytuł prawny,
 - f) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 6) nakaz stosowania osłon przesłaniających widok, w tym pełnych, zieleni izolacyjnej lub żywopłotów wokół placów, na których składa się wyroby i produkty związane z działalnością gospodarczą od strony dróg publicznych i wewnętrznych;
- 7) nie ustala się geometrii i rodzaju pokrycia dachu;
- 8) pokrycie dachowe dostosować do konstrukcji i kąta nachylenia dachu;
- 9) dopuszcza się dachy zielone, przy czym ich powierzchnie nie wlicza się do udziału powierzchni biologicznie czynnej, wymaganej ustaleniami planu;
- 10) wskaźniki i parametry zagospodarowania:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki o funkcji podstawowej lub uzupełniającej - 10,0 m od średniego poziomu terenu przed wejściem do budynku do górnej krawędzi elewacji frontowej lub kalenicy, za wyjątkiem wymienionych w ust. 4 pkt 3 - 10,
- budynki socjalne, gospodarcze - 6,0 m,
- budynki magazynowe, składowe - 10,0 m,
- budynki baz transportowych i logistycznych - 10,0 m,
- budynki biurowe i administracyjne - 8,0 m
- budynki socjalne - 6,0 m,
- hale namiotowe i wiaty - 6,0 m,
- budynki garażowe i magazynowe - 6,0 m;
- budowle towarzyszące zabudowie - 12,0 m,
- infrastruktury technicznej - maksimum 12,0 m, przy czym ograniczenie nie dotyczy przesyłowych linii energetycznych,

b) udział powierzchni zabudowy - maksimum 35% terenu,

c) udział powierzchni terenów utwardzonych - maksimum 45% terenu,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 20% terenu,

e) udział intensywności zabudowy - minimum 0,01, maksimum 1,2;

- 11) posadowienie parterów budynków na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych i ze szczególnymi potrzebami, nie wyżej niż 0,6 m od średniego poziomu terenu przy wejściu głównym; przy rozbudowie lub dobudowie możliwa jest kontynuacja istniejącego poziomu parteru budynku;
- 12) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych rozwiązań konstrukcyjnych i materiałów wykończeniowych;
- 13) niezabudowane i nieutwardzone części działki należy zagospodarować zielenią niską i wysoką.

8. Tereny, o którym mowa w ust. 1 znajdują się częściowo w granicach stref ochronnych od cmentarzy w promieniu 50,0 m i 150,0 m, oznaczonych graficznie na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

9. Uciążliwość działalności i usług wymienionych w § 35 ust. 2 i ust. 4 uchwały, nie może wykraczać poza granice terenów i nie może negatywnie oddziaływać na warunki zamieszkania sąsiednich terenów mieszkalnych.

10. Miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach terenu, dopuszcza się bilansowania miejsc parkingowych z terenem drogi wewnętrznej 1KDD do 50% wymaganych bilansem, jeśli prawo do korzystania z nich wynika z umowy zawartej z zarządcą drogi, z przepisów prawa, czynności prawnych, orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej.

11. Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów, zgodnie z § 19 pkt 12 - 14 uchwały, wskaźnik miejsc parkingowych wymienionych w § 19 należy odnosić do nowych inwestycji oraz rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania obiektów.

12. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust.1, zostały określone w rozdziałach od 1 do 7.

§ 36. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1MNW-U**, o powierzchni około 2,65 ha, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub usługi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) podstawową z zakresu: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, realizowane łącznie;
- 2) realizację usługi z zakresu: turystyki, gastronomii, sportu i rekreacji, biurowych i administracyjnych.

3. Zakazuje się realizacji usług: handlu detalicznego i hurtowego, rzemieślniczych oraz innych generujących zwiększenie ruchu komunikacyjnego.

4. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się realizację:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
- 2) wolnostojących budynków usługowych, z wyłączeniem handlu;
- 3) usług nieuciążliwych wbudowanych w obiekty mieszkalne z wyłączeniem handlu;
- 4) obiektów zamieszkania zbiorowego;
- 5) dojazdów, parkingów, placów manewrowych, placów utwardzonych;
- 6) garaży i parkingów towarzyszących funkcji podstawowej lub uzupełniającej;
- 7) budynków gospodarczych, garażowych, altan ogrodowych i wiat;
- 8) budowli oraz urządzeń budowlanych uzupełniających;
- 9) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 10) urządzeń służących utrzymaniu porządku, w tym miejsc na pojemniki służące selektywnej zbiórce odpadów;
- 11) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;
- 12) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 13) budowli ochronnych.

5. Dopuszcza się lokalizowanie innych obiektów i urządzeń niż wymienione w ust. 4 związanych z przeznaczeniem terenu lub stanowiących jego uzupełnienie.

6. Adaptuje się zabudowę siedliskową na działkach o nr: 31342/2, 31343/11, 31347/3, 31344/5 i dopuszcza się:

- 1) dotychczasowe użytkowanie terenu, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, do czasu realizacji obiektów wymienionych w ust. 4;
- 2) modernizację, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy w zakresie dotychczasowej funkcji, z wykluczeniem budowy nowych obiektów związanych z produkcją rolniczą;
- 3) zmianę użytkowania budynków mieszkalnych i gospodarczych lub ich części na cele związane z prowadzoną działalnością gospodarczą zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) uzupełnienie terenów nowymi budynkami i urządzeniami, zgodnie z przeznaczeniem terenu i przepisami szczególnymi;
- 5) budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznych;
- 6) realizację funkcji usługowej zgodnie z przeznaczeniem terenu i przepisami szczegółowymi.

7. Dla terenu 1MNW-U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) jeden budynek mieszkalny lub usługowy na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni działki;
- 2) budynki towarzyszące funkcji podstawowej (budynki gospodarcze, garażowe) o łącznej powierzchni zabudowy do 200 m² na 1 działce budowlanej;
- 3) 4 wiaty o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 150 m² na 1 działce budowlanej;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę 1KDZ nie mniejszej niż 10,0 m lub 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dojazd do działek przewiduje się z ulicy Grunwaldzkiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ poprzez istniejące zjazdy oraz projektowane drogi wewnętrzne;
- 6) dopuszcza się:

- a) utrzymanie istniejących zjazdów lub ich przebudowę,
 - b) wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości minimum 6,0 m lub ciągu pieszo - jezdni o szerokości min. 5,0 m, zapewniających dojazd do nowo wydzielonych działek położonych wewnątrz konturu,
 - c) podział terenu na działki budowlane, zgodnie z zasadami wymienionymi w § 18 ust. 1 uchwały; działki wydzielone pod zabudowę powinny posiadać dostęp do dróg wewnętrznych połączonych z ulicą 1KDZ poprzez istniejące zjazdy lub ich przebudowę; nie przewiduje się wykonywania nowych zjazdów do nowych wydzielonych działek z ulicy Grunwaldzkiej,
 - d) dachy wysokie o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,
 - e) dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 30° oraz płaskie lub zielone w przypadku realizacji usług lub garaży,
 - f) dachy płaskie, dwu lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, na garażach, gankach, tarasach, lukarnach i innych elementach dobudowanych do budynków mieszkalnych lub usługowych,
 - g) dachy zielone na budynkach pomocniczych, usługowych oraz nad podziemnymi kondygnacjami budynku lub na części parteru wysuniętej poza główny obrys budynku,
 - h) podpiwniczenie budynków,
 - i) realizację garaży i parkingów wbudowanych w budynki, w tym podziemnych,
 - j) doświetlenie dachów lukarnami, oknami połaciowymi lub łamanymi, poniżej kalenicy głównej dachu,
 - k) instalacje wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 7) zakazuje się:
- a) stosowania na pokrycia dachowe niepowlekanej blachy stalowej, w tym ocynkowanej,
 - b) realizacji stacji paliw płynnych i gazowych,
 - c) budowy budynków związanych z produkcją rolniczą,
 - d) zabudowy rzemieślniczej lub handlowej,
 - e) budowy warsztatów: samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych, naprawczych itp.,
 - f) obiektów obsługi pojazdów, lakierni, myjni itp.,
 - g) prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub działek, do których inwestor posiada tytuł prawny,
 - h) lokalizowania przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) wskaźniki i parametry zagospodarowania:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wolnostojącej - 9,50 m,
 - zabudowy mieszkalno - usługowej - 10,5 m,
 - zabudowy usługowej wolnostojącej - 9,0 m,
 - budynków zamieszkania zbiorowego - 10,5 m,
 - budynków gospodarczych i garażowych - 6,0 m,
 - wiat i altan - 4,5 m,
 - budowli - 9,0 m;
 - infrastruktury technicznej - 12,0 m, przy czym ograniczenie nie dotyczy przesyłowych linii energetycznych,
 - b) udział powierzchni zabudowy - maksimum 25% działki budowlanej w granicach terenu 1MNW-U,
 - c) udział powierzchni terenów utwardzonych - maksimum 35% działki budowlanej w granicach terenu 1MNW-U,

- d) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 40% działki budowlanej w granicach terenu 1MNW-U,
- e) udział intensywności zabudowy minimum 0,2, maksimum 1,0;
- 9) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w tonacji: czerwieni, brązów, szarości, grafitu, jednolitych w obrębie nieruchomości;
- 10) poziom posadowienia parterów budynków do 0,9 m, dla funkcji usługowych na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych i ze szczególnymi potrzebami, nie wyżej niż 0,6 m od średniego poziomu terenu przy elewacji frontowej; przy rozbudowie lub dobudowie możliwa jest kontynuacja istniejącego poziomu parteru budynku;
- 11) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych rozwiązań konstrukcyjnych i materiałów wykończeniowych;
- 12) wszystkie projektowane obiekty powinny być spójne co do form architektonicznych i zastosowanych materiałów stanowiąc jednolity kompleks zabudowy;
- 13) niezabudowane i nieutwardzone części działki należy zagospodarować zielenią niską i wysoką.

8. Teren, o którym mowa w ust. 1 znajduje się częściowo w granicach stref ochronnych od cmentarzy w promieniu 50,0 m i 150,0 m, oznaczonych graficznie na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

9. Uciążliwość działalności i usług wymienionych w § 36 ust. 2 i ust. 4 uchwały, nie może wykraczać poza granice terenu i nie może negatywnie oddziaływać na warunki zamieszkania sąsiednich terenów mieszkalnych.

10. Miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach terenu, nie dopuszcza się bilansowania miejsc parkingowych z terenami dróg publicznych i wewnętrznych.

11. Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 19 pkt 12- 14 uchwały; wskaźnik miejsc parkingowych wymienionych w § 19 należy odnosić do nowych inwestycji oraz rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania obiektów.

12. Dla istniejącego na terenie 1MNW-U udokumentowanego stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia rozdziału § 17 uchwały.

13. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w rozdziałach od 1 do 7.

§ 37. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **2MNW-U**, o powierzchni około 0,70 ha, **3MNW-U**, o powierzchni około 0,60 ha, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub usługi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) podstawową z zakresu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi wolnostojące realizowane zamiennie;
- 2) realizację usług z zakresu: turystyki, gastronomii, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, zdrowia i pomocy społecznej, nauki.

3. Wyklucza się usługi: handlu i rzemieślnicze.

4. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się realizację:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
- 2) budynków mieszkalno - pensjonatowych, pensjonatowych;
- 3) wolnostojących budynków usługowych, z wyłączeniem handlu;
- 4) obiektów zamieszkania zbiorowego;
- 5) funkcji garażowych i gospodarczych wyłącznie wbudowanych w budynki podstawowe;
- 6) altan ogrodowych i wiat;
- 7) obiektów i urządzeń małej architektury;

- 8) miejsc postojowych i urządzeń komunikacji wewnętrznej;
- 9) budowli oraz urządzeń budowlanych uzupełniających;
- 10) urządzeń służących utrzymaniu porządku, w tym miejsc na pojemniki służące selektywnej zbiórce odpadów;
- 11) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;
- 12) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 13) budowli ochronnych.

5. Dopuszcza się lokalizowanie innych obiektów i urządzeń niż wymienione w ust. 4 związanych z przeznaczeniem terenu lub stanowiących jego uzupełnienie.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających:
 - a) ulicę 2KDL nie mniejszej niż 10,0 m,
 - b) tereny 1ZP i 2ZP nie mniejszej niż 5,0 m;
- 2) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę 1KR nie mniejszej niż 10,0 m;
- 3) dojazd do działek przewiduje się z terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR;
- 4) dopuszcza się:
 - a) podział terenu na działki budowlane, zgodnie z zasadami wymienionymi w § 18 ust. 1 uchwały; działki wydzielone pod zabudowę powinny posiadać dostęp do drogi wewnętrznej,
 - b) włączenie w zagospodarowanie terenów 2MNW-U, 3MNW-U, terenów oznaczonych symbolami: 1ZP, 2ZP z przeznaczeniem na cele zieleni towarzyszącej,
 - c) dachy wysokie o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,
 - d) dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 30° oraz płaskie lub zielone w przypadku realizacji usług lub garaży w formie dobudowanej do budynku mieszkalnego,
 - e) dachy płaskie, dwu lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, na gankach, tarasach, lukarnach i elementach dobudowanych do budynków mieszkalnych lub usługowych,
 - f) dachy zielone na budynkach pomocniczych, usługowych oraz nad podziemnymi kondygnacjami budynku lub na części parteru wysuniętej poza główny obrys budynku,
 - g) podpiwniczenie budynków,
 - h) realizację garaży i parkingów wbudowanych w budynki, w tym podziemnych,
 - i) doświetlenie dachów lukarnami, oknami połaciowymi lub łamanymi, poniżej kalenicy głównej dachu,
 - j) instalacje wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 5) zakazuje się:
 - a) realizacji wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej,
 - b) realizacji zabudowy rzemieślniczej lub handlowej,
 - c) realizacji warsztatów samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych, naprawczych itp.,
 - d) realizacji stacji obsługi pojazdów, lakierni, myjni itp.,
 - e) realizacji stacji paliw płynnych i gazowych,
 - f) stosowania pokryć dachowych z blachy stalowej niepowlekanej, w tym ocynkowanej,
 - g) prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub działek, do których inwestor posiada tytuł prawny,

- h) lokalizowania przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - i) wykonywania prac ziemnych naruszających naturalne ukształtowanie terenu od strony zachodniej oraz prowadzenia jakiejkolwiek działalności degradującej środowisko;
- 6) wskaźniki i parametry zagospodarowania:
- a) maksymalna wysokość:
 - budynków - 9,50 m od średniego poziomu terenu przed wejściem do budynku do górnej krawędzi elewacji frontowej lub kalenicy,
 - wiat, altan, obiektów dozoru i utrzymania porządku - 3,5 m,
 - budowli - 9,0 m,
 - infrastruktury technicznej - 12,0 m, przy czym ograniczenie nie dotyczy przesyłowych linii energetycznych;
 - b) udział powierzchni zabudowy - maksimum 30% działki budowlanej,
 - c) udział powierzchni terenów utwardzonych - maksimum 30% działki budowlanej,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 40% działki budowlanej,
 - e) udział intensywności zabudowy minimum 0,01, maksimum 1,0;
- 7) w granicach wydzielonej działki budowlanej w granicach terenu 2MNW-U dopuszcza się lokalizację 1 budynku mieszkalnego lub 1 budynku usługowego na każde rozpoczęte 1750 m² powierzchni działki i 1 wiaty o powierzchni do 50 m², ograniczenia nie dotyczą wiat śmietnikowych;
- 8) w granicach wydzielonej działki budowlanej w granicach terenu 3MNW-U dopuszcza się lokalizację 1 budynku mieszkalnego lub 1 budynku usługowego na każde rozpoczęte 1500 m² powierzchni działki i 1 wiaty o powierzchni do 50 m², ograniczenia nie dotyczą wiat śmietnikowych;
- 9) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w tonacji ceglastej jednolitej w obrębie terenów 2MNW-U i 3MNW-U;
- 10) poziom posadowienia parterów budynków do 0,9 m, dla funkcji usługowych na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych i ze szczególnymi potrzebami, nie wyżej niż 0,6 m od średniego poziomu terenu przy elewacji frontowej;
- 11) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych rozwiązań konstrukcyjnych i materiałów wykończeniowych;
- 12) wszystkie projektowane obiekty powinny być spójne, co do form architektonicznych i zastosowanych materiałów, stanowiąc jednolity kompleks zabudowy;
- 13) niezabudowane i nieutwardzone części działki należy zagospodarować zielenią niską i wysoką;
- 14) minimalna liczba miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami § 19 uchwały.
7. Uciążliwość działalności i usług wymienionych w § 37 ust. 2 i ust. 4 uchwały, nie może wykraczać poza granice terenu i nie może negatywnie oddziaływać na warunki zamieszkania sąsiednich terenów mieszkalnych.
8. Miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach terenu, nie dopuszcza się bilansowania miejsc parkingowych z terenami dróg publicznych i wewnętrznych.
9. Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 19 pkt 12 - 14 uchwały.
10. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w ust.1, zostały określone w rozdziałach od 1 do 7.
- § 38.** 1. Teren zieleni urządzonej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP-U** o powierzchni ok. 0,70 ha.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące klasy przeznaczenia:
- 1) podstawową z zakresu zieleni urządzonej lub usług realizowanych łącznie;

2) uzupełniającą z zakresu usług: turystyki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, z wykluczeniem innych usług.

3. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się realizację:

- 1) terenowych obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjno – wypoczynkowych (np.: boisko sportowe, boiska trawiaste, korty tenisowe, siłownie zewnętrzne itp.);
- 2) obiektów i urządzeń małej architektury (np. ławki, siedziska, stałe zadaszenia nad siedziskami i stojakami dla rowerów, deszczochrony, instalacje przestrzenne);
- 3) obiektów obsługujących sport i rekreację (np. szatnie, przebieralnie, sanitariaty, natryski, wypożyczalnie sprzętu sportowego itp.) oraz obiektów turystycznych, w tym gastronomicznych oraz zamieszkania zbiorowego;
- 4) campingu, pola namiotowego;
- 5) placów wypoczynkowych wyposażonych w urządzenia zabawowe;
- 6) miejsc postojowych i urządzeń komunikacji wewnętrznej;
- 7) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 8) urządzeń służących utrzymaniu porządku, w tym miejsc na pojemniki służące selektywnej zbiórce odpadów;
- 9) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 10) budowli ochronnych.

4. Dopuszcza się lokalizację innych obiektów i urządzeń niż wymienione w ust. 3, związanych z przeznaczeniem terenu lub stanowiących jego uzupełnienie.

5. Dla terenu 1ZP-U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę 1KDL nie mniejszej niż 20,0 m,
- 3) obsługę komunikacyjną terenu z ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL, dopuszcza się dojazd przez teren 1MNW-U;
- 4) możliwość realizacji budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej i urządzeń melioracji;
- 5) poziom posadowienia parterów budynków do 0,6 m nad poziom przyległego terenu;
- 6) wszystkie projektowane obiekty powinny być spójne, co do form architektonicznych i zastosowanych materiałów, stanowiąc jednolity kompleks zabudowy.
- 7) zakazuje się:
 - a) usług z zakresu, kultu religijnego, i innych nie wymienionych w ust. § 38. ust. 3,
 - b) realizacji stacji paliw płynnych i gazowych,
 - c) instalacji fotowoltaicznych na gruncie,
 - d) pokryć dachowych niepowlekanych blachą stalową, w tym ocynkowaną,
 - e) lokalizowania przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - f) prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub działek, do których inwestor posiada tytuł prawny,
 - g) odprowadzania jakichkolwiek ścieków i rozsączkowania nieoczyszczonych ścieków do gruntu,
 - h) wydobywania kopalin,

- i) wykonywania prac ziemnych naruszających naturalne ukształtowanie terenu oraz prowadzenia jakiegokolwiek działalności degradującej środowisko,
 - j) składowania wszelkiego rodzaju odpadów;
- 8) wskaźniki i parametry zagospodarowania:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków - 9,0 m od średniego poziomu terenu przed wejściem do budynku do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy,
 - obiektów i urządzeń małej architektury - 6,0 m,
 - wiat, altan, obiektów dozoru i utrzymania porządku - 3,5 m,
 - budowli - 9,0 m,
 - infrastruktury technicznej - 12,0 m, przy czym ograniczenie nie dotyczy przesyłowych linii energetycznych;
 - b) udział powierzchni zabudowy - maksimum 25%,
 - c) udział powierzchni terenów utwardzonych - maksimum 25%,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 50%,
 - e) udział intensywności zabudowy minimum 0,01, maksimum 1,0,
 - f) szerokość elewacji frontowej do 30,0 m,
 - g) zapewnić funkcję ciągu ekologicznego, swobodne przejście i migracje zwierzętom;
- 9) dopuszcza się:
- a) przeznaczenie terenu 1ZP-U na cele publiczne,
 - b) łączenie i zagospodarowanie z terenem 2ZP w celu realizacji wspólnej inwestycji,
 - c) organizowanie imprez masowych,
 - d) lokalizację obiektów tymczasowych związanych z funkcjami podstawowymi i uzupełniającymi oraz towarzyszącymi organizowaniu imprez masowych, zgodnie z przepisami budowlanymi;
6. Uciążliwość działalności i usług wymienionych w § 38 ust. 2 i ust. 3 uchwały, nie może wykraczać poza granice terenu i nie może negatywnie oddziaływać na warunki zamieszkania sąsiednich terenów mieszkalnych.
7. Miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach terenu, nie dopuszcza się bilansowania miejsc parkingowych z terenami dróg publicznych i wewnętrznych.
8. Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 19 pkt 12 - 14 uchwały.
9. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust.1, zostały określone w rozdziałach od 1 do 7.
- § 39.** 1. Teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP** o powierzchni około 3,56 ha.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące klasy przeznaczenia:
- 1) podstawową z zakresu: zieleni urządzonej;
 - 2) uzupełniającą z zakresu sportu i rekreacji.
3. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się:
- 1) utrzymanie dotychczasowego rolnego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu, w tym pastwisk;
 - 2) utrzymanie istniejących dróg gospodarczych;
 - 3) możliwość realizacji budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej, urządzeń melioracji,

- 4) możliwość realizacji wiat i altan towarzyszących zabudowie na terenach przyległych;
- 5) obsługę komunikacyjną terenu z terenów oznaczonych symbolami: 1KR, 2KR, drogi zlokalizowanej poza granicą obszaru planu (działki nr 31331/3) poprzez istniejące zjazdy oraz z istniejących dróg wewnętrznych, dopuszcza się funkcjonowanie istniejących zjazdów indywidualnych;
- 6) nakaz utrzymania zadrzewienia i zieleni śródpolnej, prowadzenia prac pielęgnacyjnych istniejącego drzewostanu i uzupełniania gatunkami rodzimymi w celu kształtowania ciągów ekologicznych i zieleni krajobrazowej;
- 7) zakazuje się deniwelacji naturalnej skarpy i wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

4. Dopuszcza się:

- 1) realizację systemu otwartej kanalizacji deszczowej, tworzącej system małej retencji składający się z ogrodów deszczowych, retencyjnych niecek trawiastych i innych zagłębień retencyjnych w zieleni i służących odbieraniu wód oraz ścieków opadowych i roztopowych;
- 2) realizację ozdobnej zieleni wysokiej, średniowysokiej i niskiej;
- 3) wiaty i altany o wysokości do 3,5 m i powierzchni zabudowy do 50,0 m²;
- 4) urządzenia rekreacyjne i sportu oraz małej architektury bez zabudowy kubaturowej;
- 5) infrastrukturę techniczną, w tym parkingi, place postojowe.

5. Zakazuje się:

- 1) budowy stałych i tymczasowych obiektów kubaturowych;
- 2) instalacji fotowoltaicznych naziemnych;
- 3) składowania wszelkiego rodzaju odpadów i rzeczy niezwiązanych z funkcją terenu;
- 4) wykonywania prac ziemnych naruszających naturalne ukształtowanie terenu;
- 5) wydobywania kopalin;

6. Wskaźniki i parametry zagospodarowania:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 90%;
- 2) udział powierzchni zabudowy - 0,0%;
- 3) udział powierzchni terenów utwardzonych - maksimum 10,0%;
- 4) udział intensywności zabudowy - nie ustala się minimalnej intensywności zabudowy, maksymalna intensywność zabudowy - 0,01;
- 5) minimalna i maksymalna liczba miejsc do parkowania - nie ustala się .

7. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust.1, zostały określone w rozdziałach od 1 do 7.

§ 40. 1. Teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **2ZP** o powierzchni około 1,26 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) podstawową z zakresu: zieleni urządzonej;
- 2) uzupełniającą z zakresu sportu i rekreacji.

3. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się:

- 1) utrzymanie dotychczasowego rolnego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu, w tym pastwisk;
- 2) utrzymanie istniejących dróg gospodarczych, zakazuje się deniwelacji naturalnej skarpy i wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwoświszkowym i związanych z realizacją obiektów i urządzeń dopuszczonych planem na tym terenie;

- 3) możliwość realizacji budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej, urządzeń melioracji oraz parkingów;
- 4) możliwość realizacji urządzeń sportowych, rekreacyjnych takich jak: boiska, pola namiotowe, camping, amfiteatr itp.;
- 5) obsługę komunikacyjną terenu z ulic oznaczonych symbolami: 1KDL, 2KDL, terenu 1KR oraz z istniejących dróg wewnętrznych, dopuszcza się funkcjonowanie istniejących zjazdów indywidualnych;
- 6) nakaz utrzymania zadrzewienia i zieleni śródpolnej, prowadzenia prac pielęgnacyjnych istniejącego drzewostanu i uzupełniania gatunkami rodzimymi w celu kształtowania ciągów ekologicznych i zieleni krajobrazowej.

4. Dopuszcza się:

- 1) podział terenu 2ZP, na uzupełnienie zagospodarowania działek przyległych, położonych w konturach: 3MNW-U, 1ZP-U z przeznaczeniem na cele zieleni, bez prawa zabudowy obiektami kubaturowymi;
- 2) przeznaczenie terenu na cele publiczne i włączenie go w zagospodarowanie terenu 1ZP-U z przeznaczeniem na cele zieleni i rekreacji;
- 3) realizację systemu otwartej kanalizacji deszczowej, tworzącej system małej retencji składający się z ogrodów deszczowych, retencyjnych niecek trawiastych i innych zagłębień retencyjnych w zieleni i służących odbieraniu wód oraz ścieków opadowych i roztopowych;
- 4) realizację ozdobnej zieleni wysokiej, średniowysokiej i niskiej;
- 5) realizację amfiteatru i innych budowli terenowych związanych z funkcją terenu;
- 6) realizację budynków socjalnych związanych z obsługą boisk lub pól namiotowych i campingu o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 200,0 m² każdy;
- 7) realizację wiat i altan o wysokości do 4,5 m i powierzchni zabudowy do 150,0 m² każde;
- 8) utwardzenie terenu do 15% powierzchni terenu.

5. Zakazuje się:

- 1) budowy stałych i tymczasowych obiektów kubaturowych, za wyjątkiem wymienionych w ust. 4 pkt 6;
- 2) instalacji fotowoltaicznych naziemnych;
- 3) składowania wszelkiego rodzaju odpadów;
- 4) wykonywania prac ziemnych naruszających naturalne ukształtowanie terenu;
- 5) wydobywania kopalin.

6. Wskaźniki i parametry zagospodarowania:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 80%;
- 2) udział powierzchni zabudowy - maksimum 5,0%;
- 3) udział powierzchni terenów utwardzonych - maksimum 15,0%;
- 4) udział intensywności zabudowy - nie ustala się minimalnej intensywności zabudowy, maksymalna intensywność zabudowy - 0,02;
- 5) minimalna i maksymalna liczba miejsc do parkowania - do 30 miejsc postojowych o nawierzchni przepuszczalnej lub częściowo utwardzonej.

7. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust.1, zostały określone w rozdziałach od 1 do 7.

Rozdział 9. USTALENIA KOŃCOWE

§ 41. W granicach objętych planem tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Bakalarzewską, Grunwaldzką, Zarzecze, Zastawie i terenem byłej boczniczy kolejowej w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/411/2013 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 czerwca 2023 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 20 sierpnia 3229, Poz. 3229;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego u zbiegu ulic Bakalarzewskiej i Grunwaldzkiej w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XXV/328/2020 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 września 2020 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 9 października 2020 r., Poz. 4244.

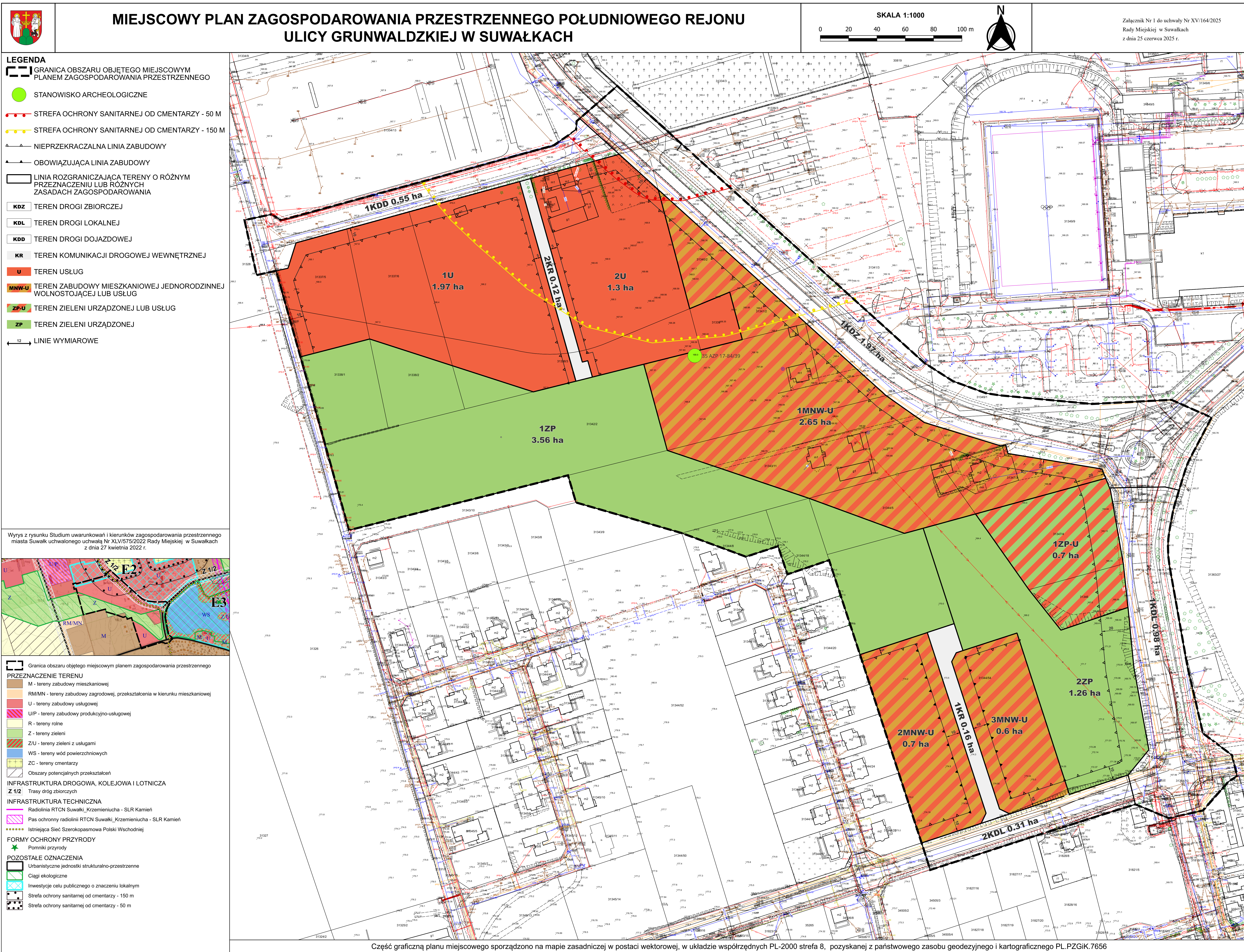
§ 42. Ustala się dla nieruchomości objętych planem jednorazową stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5 % (słownie: pięć procent) dla terenów komunikacji publicznej i terenów zieleni urządzonej oraz 30% (słownie: trzydzieści procent)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

§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

**Przewodniczący Rady
Miejskiej w Suwałkach**

Zdzisław Przełomiec



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XV/164/2025

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 25 czerwca 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowego rejonu ulicy Grunwaldzkiej w Suwałkach.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527 i 680) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 188) rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

- 1) przeznaczenia części działki o numerze geodezyjnym 31338/1, położonej w konturze oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ZP, powyżej skarpy pod zabudowę oraz części poniżej skarpy na poszerzenie terenu wyznaczonych w planie usług - 1U;
- 2) zmniejszenia pasa zieleni oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP i przeznaczenia działki o numerze 31338/2 na działki budowlane.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XV/164/2025

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 25 czerwca 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527 i 680) w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) 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 Suwałki

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XV/164/2025

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 25 czerwca 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527 i 680) w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowego rejonu ulicy Grunwaldzkiej w Suwałkach

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został sporządzony w oparciu o uchwałę intencyjną Nr LIX/787/2023 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowego rejonu ulicy Grunwaldzkiej w Suwałkach na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688). Opracowany projekt uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia wymagane art. 17 pkt 6 lit. a i b ww. ustawy.

Ustalenia planu uwzględniają obowiązek ujęcia lub ustosunkowania się do wszystkich elementów i zagadnień wymienionych w art. 15 ust. 2 ww. ustawy.

Obszar objęty opracowaniem planu o powierzchni około 16,84 ha, ograniczony od północy ulicą Grunwaldzką, od wschodu ulicą Powstańców Wielkopolskich, od południa fragmentem ulicy Zastawie, od zachodu natomiast terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obejmuje grunty w większości użytkowane dotychczas rolniczo. Nieruchomości zabudowane, stanowiące pozostałości zlokalizowanych w tym rejonie siedlisk, położone po południowej stronie ulicy Grunwaldzkiej, sklasyfikowane są jako grunty rolne zabudowane. Dojazd do terenów już zabudowanych, odbywa się z ulic: Grunwaldzkiej i Bazarowej. Charakterystyczną cechą obszaru, jest jego ukształtowanie i znaczne zróżnicowanie pod względem wysokości. Bezpośrednie sąsiedztwo terenów objętych opracowaniem planu stanowią: od zachodu i południa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zlokalizowana wzdłuż ulic: Zastawie, Łazurowej, Bałtyckiej i Morskiej, od wschodu teren zalewu Arkadia, od północy teren Stadionu Miejskiego, hali widowiskowo - sportowej Suwałki Arena i Eurocampingu oraz dalej teren Targowiska Miejskiego i cmentarz. W granicach opracowania planu, w rejonie ulicy Grunwaldzkiej (na działce o numerze geodezyjnym 31342/2) znajduje się stanowisko archeologiczne zewidencjonowane na obszarze AZP 17-84: ślad osadnictwa z epoki kamienia, nr stanowiska w miejscowości – 35, nr stanowiska na obszarze – 39. Wszelkie inwestycje planowane w miejscu lokalizacji ww. stanowiska wymagają poprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego nad robotami ziemnymi. Na terenie objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków czy też gminnej lub wojewódzkiej ewidencji zabytków. Teren objęty planem położony jest częściowo w granicach strefy (50 m i 150 m) ochrony sanitarnej od cmentarza przy ul. Bakalarzewskiej, wyznaczonej zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. Nr 52 poz. 315).

Obszar objęty opracowaniem planu położony jest w granicach dwóch obowiązujących na tym terenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przeważająca część nieruchomości (z wyłączeniem odcinków ulic: Grunwaldzkiej, Powstańców Wielkopolskich, Zastawie i Bazarowej, które znajdują się w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego u zbiegu ulic Bakalarzewskiej i Grunwaldzkiej w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XXV/328/2020 Rady Miejskiej w Suwałkach, opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 9 października 2020 r., poz. 4244) położona jest w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Bakalarzewską, Grunwaldzką, Zarzecze, Zastawie i terenem byłej bocznicy kolejowej w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/411/2013 Rady Miejskiej

w Suwałkach z dnia 26 czerwca 2013 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 20 sierpnia 2013 r., poz. 3229.

Jak wynika z ustaleń ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, działki wskazane do opracowania planu, zawierają się w granicach konturów oznaczonych odpowiednio na rysunku planu symbolami: 10U - wyznaczającego teren zabudowy usługowej, 14R/MR - wyznaczającego tereny upraw rolnych i istniejącej zabudowy zagrodowej, 17aZN i 17bZN - wyznaczających tereny zieleni, w tym o funkcji publicznej.

Uchwalone uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r., Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, wprowadziło istotne zmiany w przewidywanym docelowym sposobie zagospodarowania tego obszaru. Zgodnie z nim, obszar obejmujący działki dotychczas w planie przeznaczone pod tereny upraw rolnych i istniejącej zabudowy zagrodowej, wskazany został jako potencjalny obszar zabudowy usługowej.

Przystąpienie do sporządzenia przedmiotowego planu wywołane było wnioskami właścicieli działek, którzy zwrócili się o wprowadzenie zmian w obowiązującym na tym terenie planie miejscowym. Wnioskowane zmiany planu dotyczyły przeznaczenia ww. gruntów pod funkcje usługowo – budowlane lub usługowe.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Suwałk w okresie od 1 lipca 2014 r. do 30 czerwca 2018 r., przyjęta uchwałą Nr LI/625/2018 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2018 r., zezwala na podejmowanie uchwał intencyjnych dotyczących innych obszarów, niż wymienione w załączniku nr 4 do „Analizy”, a wynikających z potrzeb miasta i wniosków inwestorów. Podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu w lipcu 2023 roku, było zgodne z ustaleniami ww. „Analizy”.

Opracowanie planu w granicach określonych w uchwale intencyjnej stworzy podstawy formalne i prawne do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w tym rejonie miasta oraz pozwoli na ustalenie nowych zasad inwestowania, w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne.

Celem sporządzenia planu było:

- stworzenie podstaw formalnych i prawnych do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w tym rejonie miasta,
- ustalenie zasad inwestowania, w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne, w tym wprowadzenie ograniczeń w sposobie zagospodarowania terenów,
- ustalenie jednolitych zasad zabudowy i zagospodarowania, w dostosowaniu do stanu prawnego i własnościowego

Zgodnie z ustaleniami zawartymi na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, tereny wskazane do objęcia opracowaniem planu zawierają się w granicach wyznaczonej na rysunku Studium jednostki strukturalnej E2 i położone są odpowiednio w graniach konturów: U - wyznaczających tereny zabudowy usługowej oraz Z - wyznaczającego teren zieleni, dodatkowo położony w wyznaczonym na rysunku Studium ciągu ekologicznym. Zapisy tekstu Studium stanowią, iż w granicach jednostki E2 funkcjami podstawowymi są usługi publiczne z zakresu sportu i rekreacji oraz cmentarze. Jako funkcje uzupełniające wymienia się funkcję mieszkaniową jednorodzinną, usługową, techniczno - produkcyjną oraz zieleni urządzoną.

Jak wynika z powyższego zmiana funkcji części omawianego terenu w celu przeznaczenia go pod zabudowę usługową w procedurze zmiany planu, nie jest sprzeczna z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk.

Ustalając przeznaczenie terenów i określając w planie możliwe sposoby zagospodarowania i korzystania z terenów, zgodnie z art. 15 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków.

W procedurze sporządzania planu, w ustawowym terminie (do dnia 28 sierpnia 2023 r.) zgłoszono łącznie 14 wniosków (9 przez instytucje opiniujące i uzgadniające oraz 5 przez właścicieli działek w obrębie planu). Prezydent Miasta Suwałk sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uwzględnił zgłoszone wnioski, co znalazło swoje odzwierciedlenie w treści dokumentu planistycznego, w tym wnioski stanowiące podstawę przystąpienia do opracowania planu.

Przyjęte w projekcie planu ustalenia są wyrazem polityki przestrzennej miasta w odniesieniu do tego obszaru i mają na celu umożliwienie zagospodarowania go z zachowaniem: zasad ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych.

Plan miejscowy jako akt prawa miejscowego musi godzić interesy wszystkich stron przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę zasad kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej.

Projekt planu w przedstawionej formie zapewnia takie ukształtowanie przestrzeni, które stworzy harmonijną całość oraz uwzględni w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne. Jego ustalenia pozwalają na realizację obiektów na zasadach ściśle określonych w planie.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany konsultacjom społecznym w dniach od 20 marca 2025 r. do 28 kwietnia 2025 r. W tym czasie zorganizowano spotkanie otwarte przeprowadzone w formie dyskusji z prezentacją projektu planu miejscowego oraz dwa dyżury projektanta planu. Uwagi do projektu planu oraz prognozy można było składać w trakcie trwania konsultacji społecznych. W wyznaczonym czasie wpłynęło 2 uwagi, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Suwałk na posiedzeniu Kolegium Prezydenta Miasta Suwałk w dniu 13 maja 2025 r.

Poniżej opisano wniesione uwagi i uzasadnienie, co do sposobu ich rozpatrzenia:

1. Uwaga zgłoszona przez: Panią YX - właścicielkę działek o numerach geodezyjnych 31337/5, 31338/1 dotycząca odstąpienia od wyznaczania zgodnie ze Studium terenu zieleni oznaczonej w planie symbolem 1ZP i przeznaczenia części działki o numerze 31338/1 (powyżej skarpy) jako działki budowlanej oraz przeznaczenia części działki o numerze 31338/1 (poniżej skarpy) na poszerzenie terenu wyznaczonych w planie usług -1U,
2. Uwaga zgłoszona przez: Panią YX - właścicielkę działek o numerach geodezyjnych 31337/6, 31338/2, dotycząca zmniejszenia pasa zieleni i przekształcenia działki o numerze 31338/2 na działkę budowlaną.

Postanowiono o nieuwzględnieniu ww. uwag.

Zgodnie z projektem planu działki o numerach geodezyjnych: 31337/5, 31337/6 przeznaczone zostały w projekcie planu w całości pod usługi, oznaczone na rysunku planu symbolem 1U. Natomiast działki o nr 31338/1, 31338/2 przeznaczone zostały w projekcie planu częściowo pod usługi, oznaczone na rysunku planu symbolem 1U. Pozostała część działek o nr 31338/1, 31338/2 przeznaczona jest pod zieleni urządzonej, oznaczoną symbolem 1ZP i zawiera się zgodnie z obowiązującym studium w granicach terenów zalecanych do kształtowania zieleni krajobrazowej i ciągów ekologicznych z zakazem zabudowy. Zakaz ten dotyczy wszystkich działek objętych planem, położonych w granicach teren 1ZP.

Zmiana przeznaczenia działek, położonych w granicach terenu 1ZP, z terenów zieleni urządzonej, zalecanych w studium do kształtowania zieleni krajobrazowej i ciągów ekologicznych, na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej jest niezgodna z ustaleniami obowiązującego studium.

Powyższe ustalenia studium wykluczają na części działek o numerach 31338/1, 31338/2 możliwość zmiany w planie miejscowym funkcji terenu z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub usługi. Podstawą do sporządzenia planu miejscowego jest studium, a jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Brak zgodności ustaleń planu ze studium, powoduje stwierdzenie nieważności uchwały rady w całości lub w części.

W związku z powyższym ustalenia planu w stosunku do przeznaczenia terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP pozostaje bez zmian.

Na podstawie art. 8k ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opracowano raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych.

Do projektu została wykonana prognoza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu dla budżetu gminy. Z prognozy tej wynika, iż koszt realizacji celów publicznych określonych niniejszym miejscowym planem to kwota ok. 2 531 550,00 zł, w tym:

- koszty wykupu gruntów, budynków – 69 150,00 zł,
- podział geodezyjny i wycena nieruchomości – 2 400,00 zł,
- uzbrojenie i zagospodarowanie terenu – 2 460 000,00 zł,

Przewidywane wpływy związane z realizacją ustaleń planu to kwota ok. 1 341 541,20 zł, w tym:

- sprzedaż gruntów – 836 400,00 zł,
- wzrost podatków od gruntów – 52 691,20 zł,
- wzrost podatku od nieruchomości – 524 790, 00 zł,
- renta planistyczna – 441 450,00 zł,
- opłata adiacencka – 11 000,00 zł.

Wydatki, o których mowa powyżej, realizowane będą zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi Miasta Suwałki. Zrekompensowane będą one w części z podatków od nieruchomości, budynków oraz z działalności gospodarczej.

Zgodnie z art. 15 ust. 2, w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego południowego rejonu ulicy Grunwaldzkiej w Suwałkach, ustalono stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 5% (słownie: pięć procent) dla terenów komunikacji publicznej i terenów zieleni urządzonej oraz 30% (słownie: trzydzieści procent) dla pozostałych terenów.

W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Bakalarzewską, Grunwaldzką, Zarzecze, Zastawie i terenem byłej boczniczy kolejowej w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/411/2013 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 czerwca 2023 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 20 sierpnia 3229, poz. 3229; miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego u zbiegu ulic Bakalarzewskiej i Grunwaldzkiej w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XXV/328/2020 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 września 2020 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 9 października 2020 r., poz. 4244.

Reasumując powyższe, należy stwierdzić, że projekt planu został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami i spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.

Uchwalenie planu w zaproponowanym brzmieniu zapewni właściwe kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej tej części miasta.