



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 4 sierpnia 2025 r.

Poz. 3384

UCHWAŁA NR XVI/180/2025 RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 30 lipca 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar ograniczony ulicą 100-lecia Niepodległości, terenem kolejowym, ulicą Stanisława Staniszewskiego oraz granicami działek o numerach: 33804/2, 33804/1 i 33829/2 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 i 1940) oraz art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 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) w związku z uchwałą Nr VI/56/2024 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar ograniczony ulicą 100-lecia Niepodległości, terenem kolejowym, ulicą Stanisława Staniszewskiego oraz granicami działek o numerach: 33804/2, 33804/1 i 33829/2 w Suwałkach, Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk”, uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar ograniczony ulicą 100-lecia Niepodległości, terenem kolejowym, ulicą Stanisława Staniszewskiego oraz granicami działek o numerach: 33804/2, 33804/1 i 33829/2 w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 14,77 ha w granicach określonych na części graficznej, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Plan składa się z ustaleń tekstowych, stanowiących treść niniejszej uchwały oraz następujących załączników:

- 1) części graficznej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1. **USTALENIA OGÓLNE**

§ 3. Celem regulacji prawnych zawartych 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. W niniejszym planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych od terenów zamkniętych;
- 14) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli sieci szerokopasmowej,
- 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz od granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów, minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 16) wymagania wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa oraz ochrony przeciwpożarowej.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na fakt, iż w granicach planu obszary te, wyznaczane zgodnie z obowiązującymi przepisami, nie występują;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących: terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) zakazu zabudowy;
- 5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości objętych planem miejscowym, dokonywanych zgodnie z Działem III, Rozdz. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 z późniejszymi zmianami);
- 6) warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych;

- 7) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 8) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 9) granic terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 10) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o której mowa w przepisach odrębnych.

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem MNW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolem MNW-U;
- 3) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 4) tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
- 5) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KR;
- 6) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem RN;
- 7) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem RZM.

2. W ramach ustalonego w planie przeznaczenia terenów dopuszcza się realizację budowli i urządzeń technicznych związanych z obiektami budowlanymi, niezbędnych do ich właściwego użytkowania.

3. W granicach planu dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy do 500 kW, zgodnie z przepisami szczególnymi oraz ustaleniami szczegółowymi tekstu planu.

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole literowe określające klasy przeznaczenia terenów oraz ich numery porządkowe.

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

§ 7. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszy akt prawa miejscowego uchwalony przez Radę Miejską w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar ograniczony ulicą 100-lecia Niepodległości, terenem kolejowym, ulicą Stanisława Staniszewskiego oraz granicami działek o numerach: 33804/2, 33804/1 i 33829/2 w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) tekście planu – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną zawierającą zapis ustaleń i informacji wykonaną na mapie w skali 1:1000, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) ustaleniach planu – należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek, liczoną zgodnie z normą PN-ISO 9836; do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię wiat i altan;
- 7) powierzchni użytkowej podstawowej - należy przez to rozumieć sumę części powierzchni kondygnacji budynków netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynku i jest liczona zgodnie z normą PN-ISO

9836; do powierzchni użytkowej podstawowej budynku usługowego nie wlicza się powierzchni użytkowej zapleczy socjalnych, magazynów i komunikacji wewnętrznej budynków;

- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte zewnętrzne lico zewnętrznej nadziemnej ściany budynku, przy czym ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą elementów wymienionych w § 8 ustęp 1 pkt 2 tekstu planu;
- 9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, prowadzoną w budynkach wolnostojących lub w lokalach użytkowych, przy czym:
 - a) działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych poza działką na której jest prowadzona, a w przypadku lokalu użytkowego - poza lokalem;
 - b) działalność ta nie jest działalnością mogącą zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej,
 - c) działalność ta nie może wprowadzać ograniczeń w zabudowie sąsiednich działek;
- 10) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością komponowaną w powiązaniu z obiektem lub o walorach krajobrazowych, rekreacyjnych;
- 11) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleni 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;
- 12) froncie działki - należy przez to rozumieć granicę działki przyległą do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się wjazd na działkę.

2. Pojęcia niezdefiniowane w niniejszej uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami ustawowymi, a w przypadku ich braku z wykładnią językową.

3. Ustalone w planie wskaźniki dotyczące powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę z wyłączeniem terenów dróg i infrastruktury poza granicami działek inwestora.

Rozdział 2.

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

§ 8. 1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) ustalone na rysunku planu linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) dociepleń budynków istniejących,
 - b) urządzeń reklamowych, urządzeń budowlanych, infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, urządzeń telekomunikacyjnych, urządzeń pomocniczych i budowli,
 - c) zadaszeń przy budynkach, w tym zadaszeń na słupach o wysięgu maksymalnie do 2,0 m,
 - d) elementów zewnętrznych budynków takich jak: tarasy, balkony, gzymsy, pilastry, schody, pochylnie, podesty, okapy, żaluzje zewnętrzne, osłony okien, rampy,
 - e) wolnostojących wiat i obiektów małej architektury o powierzchni zabudowy do 35 m² i wysokości do 3,50 m,
 - f) obiektów, dla których zasady lokalizacji określono odrębnie w ustaleniach szczegółowych;
- 3) zakazuje się sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu, o ile z ustaleń niniejszego planu nie wynika inaczej;

- 4) projektuje się obsługę komunikacyjną z istniejących dróg publicznych oraz wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do dróg;
- 5) architektura nowych obiektów winna być dostosowana do otoczenia i krajobrazu;
- 6) tereny niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć pod zieleni;
- 7) obowiązuje zasada realizacji jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy zawarte są w ustaleniach szczegółowych tekstu planu.

§ 9. 1. W celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się następujące zasady:

- 1) realizacja przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, z wykluczeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz realizacji inwestycji uciążliwych i działalności gospodarczej lub usługowej, których ewentualne oddziaływanie bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez tą działalność wykracza poza granice obiektu lub działki;
- 3) zakaz tworzenia składowisk wszelkich rodzajów odpadów;
- 4) zasady gospodarki odpadami zgodnie z przepisami szczególnymi i gminnymi;
- 5) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 6) nakaz odprowadzania ścieków socjalno - bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej;
- 7) zakaz wydobywania kopalin;
- 8) zakaz budowy biogazowni i spalarni biomasy pochodzenia zwierzęcego.

§ 10. 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 rzędną 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 zawiera się odpowiednio w granicach stref o promieniu od 1000 m do 6000 m.

§ 11. 1. Od terenów kolejowych, stanowiących teren zamknięty, położonych poza granicami opracowania planu, oznaczonych symbolem granicy terenu kolejowego zamkniętego, wyznacza się strefę ochronną w odległości 20,0 m, w której spełnione muszą być wymagania Ustawy o transporcie kolejowym z 28 marca 2003 r. (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 697 z późniejszymi zmianami), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1247 z późniejszymi zmianami) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 z późniejszymi zmianami).

2. W celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, w sąsiedztwie obszaru kolejowego obowiązuje konieczność uwzględnienia nakazów, zakazów oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

Rozdział 3.

USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§ 12. Teren objęty planem usytuowany jest poza granicami wpisanego do rejestru zabytków układu urbanistycznego Suwałk.

§ 13. W granicach planu nie występują zabytki nieruchome, wpisane do rejestru lub ewidencji zabytków.

§ 14. Na obszarze objętym zakresem opracowania planu występuje stanowisko archeologiczne: Suwałki st. 20 (AZP 17-84/22).

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

§ 16. 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 4.

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA ORAZ OCHRONY PRZECIWOPOŻAROWEJ

§ 17. 1. Ustala się zasady wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa oraz ochrony przeciwpożarowej, które należy wprowadzić w celu zapewnienia bezpieczeństwa publicznego:

- 1) zapewnienie właściwej ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczeń przeciwpożarowych budynków i budowli;
- 2) zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe.

2. Projektowana komunikacja powinna umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej.

3. Obiekty budowlane należy projektować, budować lub adaptować do potrzeb obronności:

- 1) w sposób zapewniający ochronę ludności w zakresie obrony cywilnej, 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;
- 2) zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych.

4. Projekty budowlane obiektów powinny zawierać analizę pod kątem wymagań w zakresie przygotowania warunków do ochrony ludności na wypadek wojny (opisane jako obrona cywilna) w szczególności w zakresie: planowanych budowli ochronnych, ostrzegania i alarmowania, awaryjnych ujęć wody.

5. Projekty budowlane, o których mowa w ustępie 4, w których może przebywać powyżej 15 osób, podlegają uzgodnieniu pod kątem wymagań ochrony ludności przez Prezydenta Miasta Suwałk.

6. Realizacja zadań w zakresie zabezpieczenia potrzeb obronności państwa zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 11 marca 2022 r. o obronie Ojczyzny (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 825) oraz z zarządzeniem Nr 145/2022 Wojewody Podlaskiego z dnia 18 października 2022 r. w sprawie ustalenia zakresu przygotowania warunków do ochrony ludności na wypadek wojny, w tym polegająca na wprowadzeniu ograniczeń w użytkowaniu terenów objętych strefami ochronnymi wojskowego obiektu technicznego zlokalizowanego na terenie zamkniętym wojskowym przy ulicy Wojska Polskiego 21; ograniczenia w użytkowaniu terenów objętych planem wynikają z położenia tego terenu w strefie ochronnej wojskowego obiektu technicznego o współrzędnych N: 54°4'53", E: 22°56'7", ustanowionej w promieniu do 1,5 km zakazem wznoszenia stacji bazowych telefonii komórkowej oraz w promieniu 6 km z zakazem wznoszenia elektrowni wiatrowych.

Rozdział 5.**USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW I OBSZARÓW INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO
O ZNACZENIU PONADLOKALNYM I LOKALNYM**

§ 18. 1. W granicach terenu objętego planem inwestycją celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym jest teren drogi publicznej ulicy 100-lecia Niepodległości, oznaczony na rysunku planu symbolami: 1KDZ i 2KDZ.

2. Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym jest teren drogi publicznej ulicy Stanisława Staniszewskiego, oznaczony na rysunku planu symbolem 3KDZ.

3. Teren objęty granicami opracowania planu znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru, na którym realizowany jest projektu pn. "Prace na linii E75 na odcinku Białystok - Suwałki - Trakiszki (granica państwa), etap II odcinek Ełk - Trakiszki (granica państwa)", określenie terenu niezbędnego do realizacji tej inwestycji zostanie zatwierdzone dopiero po wykonaniu projektu; na etapie opracowania dokumentacji projektowej związanej z uszczegółowieniem rozwiązań może zająć potrzeba wyjścia z pracami poza aktualne granice obszaru kolejowego.

Rozdział 6.**USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW
KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

§ 19. 1. Komunikację terenów objętych planem zapewniają drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDZ i 3KDZ.

2. Zachowuje się istniejące zjazdy z dróg publicznych, w tym z drogi 2KDZ, do terenów obecnie użytkowanych rolniczo; zmiana funkcji terenów wymaga przebudowy zjazdów na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

3. Dopuszcza się budowę nowych zjazdów z dróg oznaczonych symbolami: 2KDZ i 3KDZ na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą dróg.

4. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji systemu komunikacyjnego:

- 1) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, należy przewidywać w granicach terenów objętych inwestycją według poniższych wskaźników:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego i nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal użytkowy,
 - c) 1 miejsce na 5 zatrudnionych w rzemiośle,
 - d) 2 miejsca na 1 stanowisko w warsztacie napraw lub myjni;
- 2) wskaźniki wymienione w pkt 1 mają zastosowanie w przypadku realizacji nowych inwestycji, przy rozbudowie i nadbudowie obiektów istniejących oraz przy zmianie sposobu użytkowania w granicach terenu objętego planem; nie ustala się wskaźników dla funkcjonujących już obiektów; miejsc parkingowych istniejących nie wlicza się do bilansu;
- 3) przy realizacji miejsc do parkowania, obsługujących tereny wymienione w punkcie 1, 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 , przy czym ilość miejsc parkingowych zaokrągla się w górę do najbliższej liczby całkowitej;
- 4) 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 (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 889);
- 5) parametry techniczne ulic, takie jak: szerokość jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych korygowane w granicach pasa drogowego;

- 6) rozwiązania skrzyżowań ulic określone w planie mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą dróg;
- 7) parametry techniczne wydzielonych parkingów, takie jak: szerokość dróg manewrowych, miejsc postojowych oraz chodników są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych korygowane z zachowaniem przepisów szczególnych;
- 8) należy zapewnić dostępność terenów publicznych i usług osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1411); przy realizacji układu drogowego należy wprowadzić urządzenia umożliwiające poruszanie się tych osób (obniżenia krawężników przy przejściach dla pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne);
- 9) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych związanych z działalnością usługową dla potrzeb użytkowników i klientów w granicach działek, z uwzględnieniem przepisów szczególnych; nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych z terenami dróg publicznych.

5. Liczbę miejsc postojowych, o których mowa w ust. 1, zaokrągla się w górę do najbliższej liczby całkowitej.

6. Przy obiektach wielofunkcyjnych ilość miejsc określa się oddzielnie do każdej funkcji, a następnie sumuje się.

§ 20. Ustala się następujące ogólne zasady w zakresie realizacji systemu 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) przebieg i usytuowanie sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) sieci infrastruktury technicznej należy realizować poza jezdniami, o ile nie występują istotne przeciwwskazania;
- 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 oraz 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;
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

2. Dojazdy do urządzeń technicznych przewiduje się z istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego.

§ 21. System zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych należy realizować z istniejących sieci wodociągowych objętych planem w drogach: 3KDW wodociąg o średnicy 160/250 mm, 1KR wodociąg o średnicy 160 mm oraz poza obszarem planu w ulicy 100-lecia Niepodległości wodociąg o średnicy 225 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 nowo projektowanej drodze 2KR, 3KR;
- 3) do czasu realizacji sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizować z indywidualnych ujęć wody;

- 4) wskazane powyżej sieci wodociągowe zasilane są z miejskiego ujęcia wody, zlokalizowanego przy ul. gen. Władysława Sikorskiego 14;
- 5) pobór wody do celów przeciwpożarowych realizować bezpośrednio z sieci wodociągowej lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;
- 6) w przypadku konieczności przebudowy, rozbudowy, modernizacji sieci wodociągowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 7) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

§ 22. System kanalizacji sanitarnej:

- 1) obowiązuje nakaz odprowadzenia ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej objętej planem:
 - a) w części drogi 3KDZ sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 90mm i 250 mm,
 - b) w części drogi 1KR sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 250 mm;
- 2) jako rozwiązanie docelowe dla nowych terenów inwestycyjnych należy przyjąć odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej: dla realizacji tego celu należy zaprojektować i wybudować sieć kanalizacji sanitarnej w istniejących drogach: 3KDZ i 1KR oraz zaprojektować i wybudować sieć kanalizacji sanitarnej w nowo projektowanych drogach: 2KDZ, 2KR i 3KR;
- 3) 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;
- 4) szczelne zbiorniki na nieczystości projektować przy granicy działki z pasem drogowym w celu ich późniejszego i łatwiejszego przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) ścieki z terenu opracowania odprowadzać poprzez grawitacyjną sieć kanalizacji sanitarnej w kierunku wschodnim do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej przy ul. Sejneńskiej 86;
- 6) w przypadku konieczności przebudowy, rozbudowy, modernizacji sieci kanalizacji sanitarnej należy zarezerwować pas terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 7) przepompownie ścieków należy traktować jak urządzenia liniowe, które można lokalizować na dowolnym terenie przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 8) kanały sanitarne muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 9) dopuszcza się lokalizację kanałów sanitarnych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 10) na terenie objętym planem nie dopuszcza się realizacji oczyszczalni ścieków.

§ 23. System odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać:
 - a) z drogi 3KDZ do istniejącej w drodze sieci kanalizacji deszczowej o średnicy 300 mm,
 - b) z dróg 1KDZ i 2KDZ do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej poza obszarem planu w ul. 100-lecia Niepodległości o średnicy 300mm, 400mm i 500mm;
- 2) jako rozwiązanie docelowe z dróg: 1KR, 2KR, 3KR 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 otwartych obiektów małej retencji - po uprzednim oczyszczeniu wód opadowych i roztopowych za pomocą separatora lub gruntu z możliwością ewentualnego przelewu do sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej poza obszarem planu w ulicy 100-lecia Niepodległości;

- 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;
- 4) w przypadku konieczności przebudowy, rozbudowy, modernizacji 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 tego celu natury;
- 8) na budynkach garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy zielone lub retencyjne;
- 9) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na teren komunikacji kolejowej i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

§ 24. System zaopatrzenia w ciepło:

- 1) przyjmuje się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, dopuszcza się zaopatrzenie z miejskiej sieci ciepłowniczej lub sieci gazowej;
- 2) w kotłowniach indywidualnych dopuszcza się stosowanie źródeł ciepła nieemitujących zanieczyszczeń (energia elektryczna, słoneczna).

§ 25. System zaopatrzenia w gaz:

- 1) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych, w chodnikach lub pasach zieleni należy pozostawić rezerwę terenu pod lokalizację przyszłych gazociągów z uwzględnieniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych;
- 2) w przypadku braku miejsca w pasach drogowych dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na działkach prywatnych;
- 3) w ulicach dopuszcza się umieszczenie sieci gazowej w tzw. kanałach zbiorczych technologicznych.

§ 26. System gospodarki odpadami:

- 1) wszystkie odpady komunalne z terenu odbierane będą w sposób zorganizowany, zgodnie z przepisami gminnymi;
- 2) na działkach budowlanych należy przewidzieć powierzchnie na miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji; częstotliwość odbioru odpadów oraz pojemność pojemników w przeliczeniu na ilość mieszkańców, zgodnie z przepisami gminnymi;
- 3) zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne, należy do zadań podmiotów je wytwarzających na zasadach określonych w przepisach szczególnych.

§ 27. System zasilania w energię elektryczną:

- 1) zasilanie istniejących odbiorców w energię elektryczną będzie odbywać się za pośrednictwem istniejących linii w oparciu o istniejące i projektowane stacje transformatorowe;
- 2) zasilanie nowych odbiorców w energię elektryczną odbywać się będzie nowymi liniami kablowymi nn za pośrednictwem złączy kablowo-pomiarowych; linie nn wyprowadzone będą ze stacji transformatorowych SN/nn wewnątrzowych, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę napowietrznych linii SN i nn oraz słupowych stacji transformatorowych;

- 3) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nn na wszystkich terenach wyznaczonych w planie;
- 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 20/0,4 kV zasilające jednego odbiorcę należy lokalizować na jego działce, natomiast stacje służące do zasilania kilku odbiorców – na działkach wydzielonych; powyższe należy uwzględnić przy opracowywaniu projektów zagospodarowania terenu;
- 6) wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania;
- 7) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;
- 8) projektowane oświetlenie uliczne i oświetlenie innych terenów publicznych realizować jako wydzieloną sieć kablową zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 9) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 10) budowa nowych linii kablowych średniego i niskiego napięcia będzie realizowana w pasach technicznych pod chodnikami lub w pasach zieleni w liniach rozgraniczających ulic lub ciągów pieszo-jezdnich; dopuszcza się prowadzenie kabli pod jezdniami w osłonach rurowych;
- 11) trasy istniejących w granicach planu linii i urządzeń elektroenergetycznych mogą ulec zmianie w wyniku ich modernizacji lub przebudowy;
- 12) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi należy je dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami; usunięcie kolizji dotyczy nie tylko zmian tras linii elektroenergetycznych, lecz również wykonania odpowiednich obostrzeń i uziemień i powinno być realizowane zgodnie z przepisami szczególnymi na warunkach administratora sieci;
- 13) 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 o mocy do 500 kW.

§ 28. System obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci;
- 2) utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci teletechniczne z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb;
- 3) 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;
- 4) sieci telekomunikacyjne należy realizować za pomocą kanalizacji teletechnicznej i kabli doziemnych lub napowietrznych oraz innych rozwiązań zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi;
- 5) urządzenia telekomunikacyjne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci.

Rozdział 7.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJCOWYM

§ 29. 1. W granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Przy podziale terenu na nowe działki budowlane należy zachować parametry działek zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) szerokość frontów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w budynkach wolnostojących minimum 25,00 m; w przypadku istniejących działek, których szerokość frontu przylegającego do drogi jest mniejsza niż 25,00 m, dopuszcza się ich podział przy zachowaniu ustalonej planem, minimalnej powierzchni działki, bez możliwości podziału zmniejszającego front działki i o ile będzie ona przyległa do drogi, z której odbywać będzie się wjazd na działkę;
- 2) minimalna wielkość działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w budynkach wolnostojących 1000 m²;
- 3) szerokość frontów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług minimum 30,00 m;
- 4) minimalna wielkość działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług 1200 m²;
- 5) szerokość frontów dla zabudowy usługowej minimum 35,00 m;
- 6) minimalna wielkość działki dla zabudowy usługowej 4000 m²;
- 7) wydzielone działki winny posiadać bezpośredni dostęp do istniejącego lub projektowanego układu drogowego i mieć front przyległy do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 8) w przypadku, gdy istniejące działki nie spełniają wymienionych powyżej parametrów, nie mogą stanowić samodzielnych działek budowlanych i powinny być włączone w zagospodarowanie sąsiednich nieruchomości;
- 9) dopuszcza się w granicach terenu 1MNW wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości minimum 10,00 m z placem do nawracania;
- 10) kąt położenia granic działek w stosunku do granic pasów drogowych - 90°, z tolerancją wynikającą z parametrów istniejących działek, nieprzekraczającą 30°.

3. Dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych parametrach na polepszenie zagospodarowania nieruchomości sąsiednich, na cele dróg wewnętrznych oraz działek pod infrastrukturę techniczną.

4. Dopuszcza się wydzielanie działek na podstawie zainwestowania, zgodnie z przepisami szczególnymi bez stosowania ww. parametrów.

5. Dopuszcza się łączenie działek w ramach jednej własności pod zagospodarowanie przez jednego inwestora w celu uzyskania korzystniejszych warunków użytkowych lub korygowanie ich granic zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym:

- 1) zachowaniem odległości nowoprojektowanych budynków od granic działek;
- 2) zachowaniem odległości od ulic, zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

6. Zakazuje się podziału terenu bez zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

7. Przy podziale działek zawierających się w granicach terenów o różnych funkcjach, linia podziału nieruchomości ma pokrywać się z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział 8.

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

§ 30. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MNW o powierzchni ok. 1,57 ha.

2. W granicach terenów wymienionych w ustępie 1 przewiduje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

3. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego, możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych wbudowanych w obiekty mieszkalne do 30% ich powierzchni całkowitej; zakazuje się realizacji funkcji handlowej.

4. Dojazdy należy zapewnić z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR i 2KR.

5. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania nowej zabudowy, ustala się:

- 1) przy podziale terenu na działki budowlane należy zachować zasady ustalone w § 29 niniejszej uchwały;

- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 25%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,7;
- 6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,02;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy - dwie kondygnacje i nie wyżej niż 9,50 m;
- 8) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych do 0,60 m powyżej poziomu przyległej drogi, z której przewiduje się wjazd na działkę;
- 9) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°; dopuszcza się dachy jednospadowe lub płaskie na lukarnach, gankach i dobudowanych garażach oraz nad tarasami;
- 10) pokrycie dachów w odcieniach czerwieni, brązów lub grafitu; obowiązuje jednolity kolor pokrycia dachów na wszystkich obiektach w granicach nieruchomości;
- 11) dopuszcza się realizację obiektów pomocniczych takich jak budynki gospodarcze oraz garażowe do 50 m² powierzchni zabudowy i wysokości do 4,50 m i ich budowę w granicach zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 12) dopuszcza się realizację wiat do 50 m² powierzchni zabudowy i wysokości do 4,50 m;
- 13) dopuszcza się realizację altan ogrodowych do 35 m² powierzchni zabudowy i wysokości 3,50 m;
- 14) dla altan i wiat nie ustala się geometrii dachów oraz kątów nachylenia połaci;
- 15) dopuszcza się realizację budowli ochronnych;
- 16) liczba miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 19.

§ 31. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MNW-U o powierzchni ok. 1,72 ha.

2. W granicach terenu 1MNW-U przewiduje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, klasy realizowane łącznie lub zamiennie.

3. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego, możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych, w tym wbudowanych w obiekty mieszkalne oraz budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej lub usługowej; w ramach usług dopuszcza się utrzymanie funkcji warsztatowej (obsługi samochodów) oraz budowę nowych obiektów do potrzeb tej funkcji, w tym myjni samochodowych; wyklucza się realizację funkcji handlowej.

4. Dojazdy należy zapewnić z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR, dopuszcza się dojazd z drogi 3Kdz na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

5. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania nowej zabudowy, ustala się:

- 1) przy podziale terenu na działki budowlane należy zachować zasady ustalone w § 29 niniejszej uchwały;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 35%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1;
- 6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,05;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy - 9,50 m;
- 8) poziom posadowienia parterów budynków do 0,60 m powyżej poziomu przyległej drogi, z której przewiduje się wjazd na działkę;

- 9) dachy dwuspadowe lub wielospadowe na budynkach mieszkalnych o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°; dopuszcza się dachy jednospadowe lub płaskie na lukarnach, gankach i dobudowanych garażach oraz nad tarasami;
- 10) układ głównej kalenicy równoległy do osi przyległych dróg lub granic działki;
- 11) pokrycie dachów w odcieniach czerwieni, brązów lub grafitu; obowiązuje jednolity kolor pokrycia dachów na wszystkich obiektach w granicach nieruchomości;
- 12) dla budynków usługowych, gospodarczych i garażowych nie ustala się geometrii dachów;
- 13) dopuszcza się realizację wiat i hal namiotowych do 250 m² powierzchni zabudowy i wysokości do 6,00 m;
- 14) dopuszcza się realizację altan ogrodowych do 35 m² powierzchni zabudowy i wysokości do 3,50 m;
- 15) dla altan i wiat nie ustala się geometrii dachów oraz kątów nachylenia połaci;
- 16) dopuszcza się realizację budowli ochronnych;
- 17) liczba miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 19.

§ 32. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1U o powierzchni ok. 1,43 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 1U ustala się funkcję usług handlu lub usług rzemieślniczych realizowane łącznie.

3. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego ustala się realizację usług biurowych i administracyjnych oraz innych usług niekolidujących z podstawowym przeznaczeniem terenów, z wykluczeniem usług podlegających ochronie przed hałasem na podstawie przepisów odrębnych.

4. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego ustala się możliwość realizacji obiektów oraz urządzeń i elementów infrastruktury technicznej związanych z obsługą terenów kolejowych, w tym włączenie części terenu 1U w granice terenów kolejowych, jeżeli na etapie opracowania dokumentacji projektowej tej linii, związanej z uszczegółowieniem rozwiązań zajdzie potrzeba wyjścia z pracami poza aktualne granice obszaru kolejowego.

5. W granicach terenu 1U możliwa jest realizacja:

- 1) budynków usługowych, usługowo - handlowych lub handlowych, o powierzchni sprzedażowej do 2000 m² każdy;
- 2) budynków rzemieślniczych i drobnej wytwórczości (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.

6. Dopuszcza się lokalizowanie innych obiektów i urządzeń niż wymienione w ust. 5, związanych z przeznaczeniem terenu lub stanowiących całość techniczno-użytkową.

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

- 1) przy podziale terenu na działki budowlane należy zachować zasady ustalone w § 29 niniejszej uchwały;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu,
- 3) dojazd do terenu 1U przewiduje się z ulicy Stanisława Staniszewskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDZ;
- 4) dopuszcza się:
 - a) utrzymanie istniejących zjazdów na tereny obecnie użytkowane rolniczo; zmiana funkcji terenów wymaga przebudowy zjazdów na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - b) obiekty tymczasowe związane z podstawową lub uzupełniającą funkcją terenu,
 - c) realizację garaży i parkingów, w tym podziemnych i wbudowanych w budynki,
 - d) podpiwniczenie budynków,
 - e) doświetlenie dachów lukarnami, oknami połaciowymi lub łamanymi, poniżej kalenicy głównej dachu,
 - f) 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 funkcji mieszkaniowej,
 - c) realizacji budynków związanych z produkcją rolniczą,
 - d) realizacji stacji paliw płynnych i gazowych,
 - 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, budynki magazynowe, składowe, hale namiotowe, budynki baz transportowych i logistycznych - 10,0 m,
 - budynki biurowe, administracyjne i socjalne - 8,0 m,
 - budynki socjalne, gospodarcze, budynki garażowe i magazynowe, wiaty - 6,0 m,
 - budowle towarzyszące zabudowie - 12,0 m,
 - infrastruktury technicznej - 12,0 m, przy czym ograniczenie nie dotyczy przesyłowych linii energetycznych;
- 11) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 35%;

- 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%;
- 13) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,2;
- 14) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01;
- 15) 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;
- 16) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych rozwiązań konstrukcyjnych i materiałów wykończeniowych;
- 17) niezabudowane i nieutwardzone części działki należy zagospodarować zielenią niską i wysoką.

8. Uciążliwość działalności i usług w granicach terenów wymienionych w ustępie 1 nie może wykraczać poza granice terenów i nie może negatywnie oddziaływać na warunki zamieszkania sąsiednich terenów mieszkalnych.

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

10. Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 19 niniejszej uchwały.

§ 33. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 2U o powierzchni ok. 4,55 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 2U ustala się funkcję usług handlu lub usług rzemieślniczych realizowane łącznie.

3. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego ustala się realizację innych usług niekolidujących z podstawowym przeznaczeniem terenów w tym m.in. usług: biurowych i administracyjnych, zdrowia i pomocy społecznej, gastronomii, sportu i rekreacji.

4. W granicach terenu 2U możliwa jest realizacja:

- 1) budynków usługowych, usługowo - handlowych lub handlowych, o powierzchni sprzedażowej do 2000 m² każdy;
- 2) budynków rzemieślniczych i drobnej wytwórczości (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. 5, związanych z przeznaczeniem terenu lub stanowiących całość techniczno-użytkową.

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

- 1) przy podziale terenu na działki budowlane należy zachować zasady ustalone w § 29 niniejszej uchwały;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu,
- 3) dojazd do terenu 2U przewiduje się terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR, dopuszcza się dojazd z drogi 2KDZ na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 4) dopuszcza się:
 - a) utrzymanie istniejących zjazdów na tereny obecnie użytkowane rolniczo; zmiana funkcji terenów wymaga przebudowy zjazdów na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - b) obiekty tymczasowe związane z podstawową lub uzupełniającą funkcją terenu,
 - c) realizację garaży i parkingów, w tym podziemnych i wbudowanych w budynki,
 - d) podpiwniczenie budynków,
 - e) doświetlenie dachów lukarnami, oknami połaciowymi lub łamanymi, poniżej kalenicy głównej dachu,
 - f) 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 funkcji mieszkaniowej ,
 - c) realizacji budynków związanych z produkcją rolniczą,
 - d) realizacji stacji paliw płynnych i gazowych,
 - 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, budynki magazynowe, składowe, hale namiotowe, budynki baz transportowych i logistycznych - 10,0 m,
 - budynki biurowe, administracyjne i socjalne - 8,0 m,
 - budynki socjalne, gospodarcze, budynki garażowe i magazynowe, wiaty - 6,0 m,
 - budowle towarzyszące zabudowie - 12,0 m,
 - infrastruktury technicznej - 12,0 m, przy czym ograniczenie nie dotyczy przesyłowych linii energetycznych,
- 11) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 35%;

- 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%;
- 13) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,2;
- 14) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01;
- 15) 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;
- 16) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych rozwiązań konstrukcyjnych i materiałów wykończeniowych;
- 17) niezabudowane i nieutwardzone części działki należy zagospodarować zielenią niską i wysoką.

8. Uciążliwość działalności i usług w granicach terenów wymienionych w ustępie 1 nie może wykraczać poza granice terenów i nie może negatywnie oddziaływać na warunki zamieszkania sąsiednich terenów mieszkalnych.

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

10. Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 19 niniejszej uchwały.

§ 34. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren drogi zbiorczej (poszerzenie pasa drogowego ulica 100-lecia Niepodległości), oznaczonej na rysunku planu symbolami: 1KDZ o powierzchni ok. 0,15 ha i 2KDZ o powierzchni ok. 0,86 ha.

2. W granicach pasa drogowego, o którym mowa w ustępie 1 przewiduje się:

- 1) jezdnię;
- 2) zatokę postojową dla autobusów;
- 3) zieleńce oddzielające jezdnie od chodników i dróg rowerowych;
- 4) drogę rowerową lub ciąg pieszo-rowerowy;
- 5) chodniki;
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) uzbrojenie techniczne.

3. Dla drogi oznaczonej symbolami: 1KDZ i 2KDZ ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu;
- 2) zjazdy na tereny przyległe zgodnie z ustawą o drogach publicznych, przepisami wykonawczymi oraz warunkami wydanymi przez zarządcę drogi.

§ 35. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren drogi zbiorczej (ulica Stanisława Staniszweskiego), o powierzchni w granicach opracowania ok. 0,85 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 3KDZ.

2. W granicach pasa drogowego drogi 3KDZ przewiduje się:

- 1) jezdnię;
- 2) zieleńce oddzielające jezdnie od chodników i dróg rowerowych;
- 3) drogę rowerową lub ciąg pieszo-rowerowy;
- 4) chodniki;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne.

3. Dla drogi 3KDZ ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od linii rozgraniczających drogi odpowiednio, zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 100-lecia Niepodległości (położoną poza granicami opracowania) jako zwykłe;
- 3) zjazdy na tereny przyległe zgodnie z ustawą o drogach publicznych, przepisami wykonawczymi oraz warunkami wydanymi przez zarządcę drogi.

§ 36. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren komunikacji drogowej wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających ok. 10,00 m, o powierzchni ok. 0,34 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KR.

2. W granicach terenu 1KR przewiduje się:

- 1) jezdnię z placem manewrowym;
- 2) chodniki;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) zjazdy na przyległe tereny;
- 5) urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne;
- 7) urządzenia pomocnicze.

3. Dla terenu 1KR ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu;
- 2) skrzyżowania z drogą 3KDZ jako zwykłe.

§ 37. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren komunikacji drogowej wewnętrznej o szerokościach w liniach rozgraniczających od ok. 17,00 m, do 12,00 m o powierzchni ok. 0,49 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 2KR.

2. W granicach terenu 2KR przewiduje się:

- 1) jezdnię z placem manewrowym;
- 2) chodniki;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) zjazdy na przyległe tereny;
- 5) urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne;
- 7) urządzenia pomocnicze.

3. Dla terenu 2KR ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu;
- 2) skrzyżowanie z drogą 3KDZ jako zwykłe.

§ 38. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren komunikacji drogowej wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających ok. 3,00 m, o powierzchni ok. 0,11 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 3KR.

2. W granicach terenu 3KR przewiduje się:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) zieleni urządzoną i izolacyjną;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;

- 5) zjazdy na przyległe tereny rolne, nie dopuszcza się zjazdów na teren 2U;
- 6) urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) uzbrojenie techniczne;
- 8) urządzenia pomocnicze.

3. Dla terenu 3KR ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 100-lecia Niepodległości jako zwykłe.

§ 39. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem 1RN o powierzchni ok. 1,54 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 1RN przewiduje się utrzymanie produkcji rolniczej z zakazem wszelkiej zabudowy, który nie dotyczy urządzeń infrastruktury i sieci przesyłowych.

§ 40. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1RZM o powierzchni ok. 1,16 ha.

2. Adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową, z dopuszczeniem remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, wymiany budynków zdekapitalizowanych i budowy nowych obiektów niezbędnych do prowadzenia produkcji rolniczej oraz zapewnienia potrzeb mieszkaniowych rodzinom rolników.

3. Budowa nowych budynków gospodarczych i inwentarskich podlega ograniczeniu polegającemu na zakazie przekraczania łącznie 15DJP maksymalnej sumarycznej wielkości jednostek przeliczeniowych w ramach gospodarstwa.

4. Dla terenu 1RZM, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu;
- 2) dojazd do terenu 1RZM przewiduje się z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KR;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 20%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70%;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,7;
- 6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy - 10,50 m;
- 8) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych rozwiązań konstrukcyjnych i materiałów wykończeniowych;
- 9) niezabudowane i nieutwardzone części działki należy zagospodarować zielenią niską i wysoką;
- 10) od strony zabudowy mieszkaniowej stosować zieleni izolacyjną w postaci co najmniej 10 metrowej szerokości pasa terenu obsadzonej drzewami lub krzewami.

5. Uciążliwość działalności nie może wykraczać poza granice terenów i nie może negatywnie oddziaływać na warunki zamieszkania sąsiednich terenów mieszkalnych.

6. Dopuszcza się rolnicze wykorzystanie terenu.

Rozdział 9.

STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

§ 41. 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 oraz 30% (słownie: trzydzieści procent) dla pozostałych terenów.

Rozdział 10.

USTALENIA KOŃCOWE

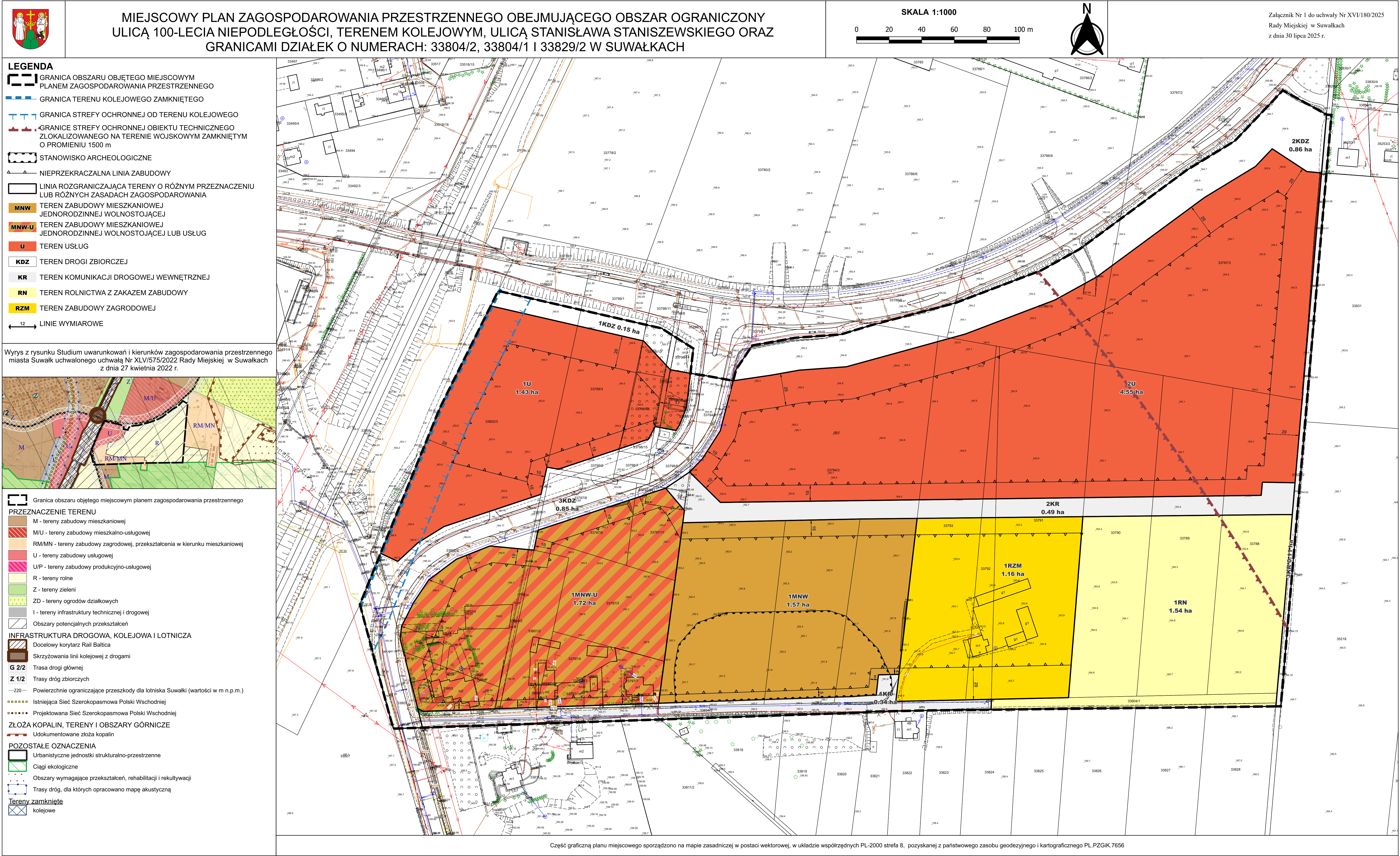
§ 42. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Sianożęć w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XII/160/2019 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2019 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 30 września 2019 r., poz. 4637.

§ 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 XVI/180/2025

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 30 lipca 2025 r.

Sposób realizacji oraz zasad finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar ograniczony ulicą 100-lecia Niepodległości, terenem kolejowym, ulicą Stanisława Staniszewskiego oraz granicami działek o numerach: 33804/2, 33804/1 i 33829/2 w Suwałkach, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 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 3 do uchwały Nr XVI/180/2025

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 30 lipca 2025 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 z 2025 r. poz. 527 i 680)

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVI/180/2025

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 30 lipca 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 (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar ograniczony ulicą 100-lecia Niepodległości, terenem kolejowym, ulicą Stanisława Staniszewskiego oraz granicami działek o numerach: 33804/2, 33804/1 i 33829/2 w Suwałkach

Projekt miejscowego planu zagospodarowania obejmującego obszar ograniczony ulicą 100-lecia Niepodległości, terenem kolejowym, ulicą Stanisława Staniszewskiego oraz granicami działek o numerach: 33804/2, 33804/1 i 33829/2 w Suwałkach, został opracowany zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późniejszymi zmianami) oraz uchwałą Nr VI/56/2024 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2024 r.

Procedura formalno - prawna sporządzenia miejscowego planu została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 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.

Ustalając przeznaczenie terenów i określając w planie możliwe sposoby zagospodarowania i korzystania z terenów, zgodnie z art. 15 ust. 3 ww. ustawy, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków.

W procedurze sporządzania planu, w terminie zgłoszono łącznie 17 wniosków, w tym 11 od organów i instytucji uzgadniających i opiniujących projekt planu miejscowego.

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.

Obszar opracowania planu o powierzchni około 14,77 ha, ograniczony jest od północy ulicą 100-lecia Niepodległości, od zachodu terenem kolejowym oraz fragmentem ulicy Stanisława Staniszewskiego. Południową i wschodnią granicę opracowania stanowią działki o numerach geodezyjnych: 33804/2, 33804/1 i 33829/2, sklasyfikowane w ewidencji gruntów jako drogi, zapewniające dojazdy do istniejącej w tym rejonie miasta zabudowy oraz gruntów rolnych.

Przeważająca część terenów w granicach opracowania jest niezagospodarowana i niezabudowana, tylko niewielka część obszaru użytkowana jest rolniczo. Teren zróżnicowany jest pod względem wysokości (rzędne terenu wynoszą od ok. 160 m n.p.m. do 168 m n.p.m.).

Punktowo występują skupiska zieleni wysokiej, zazwyczaj towarzyszącej istniejącym na tym terenie zabudowaniom.

W granicach opracowania planu zlokalizowane są: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki gospodarcze oraz garażowe, jak również zabudowania byłego siedliska rolniczego.

Obszar opracowania objęty jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Sianożęć w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XII/160/2019 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2019 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 30 września 2019 r., poz. 4637.

Przystąpienie do zmiany ustaleń obowiązującego planu było zasadne ze względu na fakt, iż w związku z realizacją ulicy 100-lecia Niepodległości i wykonaniem nowego podłączenia do niej ulicy Stanisława Staniszewskiego, obszar ten zyskał bezpośrednie połączenie z podstawowym układem komunikacyjnym miasta. Powyższe oraz ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, wskazujące ten teren jako obszar potencjalnych przekształceń, umożliwiło zmianę jego zagospodarowania, w tym dopuszczenie nowej zabudowy usługowej i ustalenie zasad jej realizacji.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r., w analizowanych granicach występują: tereny zabudowy zagrodowej - przekształcenia w kierunku zabudowy mieszkaniowej (RM/MN), zabudowy usługowej (U) oraz tereny rolne (R) oznaczone jako obszary potencjalnych przekształceń.

Obszar objęty granicami opracowania, zawiera się w granicach wyznaczonej na rysunku Studium jednostki podstawowej D7. Jak wynika z ustaleń tekstu Studium funkcją podstawową dla jednostki D7 jest funkcja rolnicza. Jako funkcje uzupełniające wymienia się m.in.: ogrody działkowe, lasy, zielen, istniejącą zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodziną, usługową, techniczno-produkcyjną, (tereny wydobywania kruszywa), rekultywację terenów powyrobiskowych złoża „Suwałki VII” w kierunku rolno - wodnym.

Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów pod realizację nowych inwestycji, oraz ustalenie zasad i sposobów ich zagospodarowania, jest zatem zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Suwałk w okresie od 1 lipca 2018 r. do 31 grudnia 2023 r.”, przyjęta uchwałą Nr LXVIII/897/2024 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 marca 2024 r., zezwala na podejmowanie uchwał intencyjnych wynikających z potrzeb miasta i wniosków inwestorów. Zatem podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu we wrześniu 2024 roku, było zgodne z ustaleniami ww. „Analizy”.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze poddany był konsultacjom społecznym w dniach od 8 maja 2025 r. do 9 czerwca 2025 r. Konsultacje, o których mowa przeprowadzono w następujących formach:

- spotkania otwartego w formie dyskusji, poprzedzonego prezentacją projektu planu miejscowego, które odbyło się w dniu 22 maja 2025 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Suwałkach, ul. Mickiewicza 1, sala 26 w godzinach od 15³⁰ do 17³⁰,

- dyżurów projektanta planu (stacjonarnych w siedzibie Urzędu Miasta Suwałki, ul. Noniewicza 71A pok. Nr 217, II piętro i w formie telefonicznej) w dniach: 12 maja 2025 r. i 2 czerwca 2025 r.

Do konsultowanego w ww. terminie projektu planu wniesiono 2 uwagi.

Pierwsza z nich dotyczy zmiany funkcji fragmentów działek o numerach: 33790, 33791, 33792, 33793, 33788 i 33789, zawierających się w częściach w granicach wyznaczonych na rysunku planu konturów oznaczonych symbolami: 1RZM (teren zabudowy zagrodowej) i 1RN (teren rolnictwa z zakazem zabudowy), na funkcję mieszkalną jednorodzinną wolnostojącą. Druga zmiany funkcji fragmentów działek o numerach: 33790, 33791, 33792, 33793 i 33789, zawierających się w częściach w granicach wyznaczonego na rysunku planu konturu oznaczonego symbolem 2U (teren usług) na funkcję mieszkalną jednorodzinną wolnostojącą.

W wyniku analizy treści ww. uwag, Prezydent Miasta Suwałk zaproponował odrzucenie żądań w nich zawartych w całości z następujących względów:

Jak wynika ze struktury władania, oprócz działek objętych uwagami, wnoszący je są właścicielami działki o numerze 33804/1 oraz działek o numerach: 33804/1, 33828, 33827, 33826 i 33825, położonych bezpośrednio przy granicy opracowania planu. Wszystkie te nieruchomości stanowią jeden zwarty obszar gospodarstwa rolnego. Wnoszący uwagi informują wprawdzie, że od kilkunastu lat nie jest prowadzona na tym terenie działalność rolnicza, niemniej jednak zgodnie z prawem nadal posiadają w tym rejonie grunty rolne o łącznej powierzchni ok. 8,72 ha. Grunty rolne, w tym grunty orne, z definicji służą produkcji rolnej i nie są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową. Wyjątkiem są działki siedliskowe, czyli wydzielone z gruntu rolnego pod zabudowę zagrodową.

Projekt planu, w związku z realizacją ulicy 100-lecia Niepodległości, wprowadza na części działek o numerach geodezyjnych: 33793, 33792, 33791, 33790, 33789 i 33788 możliwość realizacji zabudowy usługowej. Jednocześnie pozwala na utrzymanie dotychczasowej funkcji rolnej tego terenu z możliwością utrzymania zabudowy zagrodowej w miejscu dotychczas istniejącej (zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem tego terenu w obowiązującym planie miejscowym). Zauważyć należy, iż pod względem położenia i ukształtowania, teren ten najbardziej nadaje się pod lokalizację siedliska na gruntach rolnych. Wprowadzenie w miejscu istniejącego siedliska, zabudowy mieszkaniowej na częściach działek o numerach: 33790, 33791, 33792, 33793, 33788 i 33789 oraz pozostawienie pozostałych terenów (w tym położonych poza granicami planu, a należących do wnoszących uwagi) w użytkowaniu rolnym, przy jednoczesnym przeznaczeniu w planie części gruntów przylegających do pasa drogowego ulicy 100-lecia Niepodległości pod zabudowę usługową, odbiera właścicielom gruntów rolnych możliwości lokalizacji nowej zabudowy siedliskowej, gdyż pozostałe posiadane przez nich grunty (ok. 4 ha użytków rolnych położonych poza granicami opracowanego projektu planu) w obowiązującym planie miejscowym objęte są zakazem zabudowy. Z tego względu zastosowane w projekcie planu rozwiązanie mające na celu utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej, jest zasadne. Przekształcanie tych gruntów w celu umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wszystkich terenach wskazanych na załączniku graficznym do uwag, stanowiących własność wnoszących uwagi nie znajduje uzasadnienia zarówno ze względu na konieczność zachowania zasad ładu przestrzennego jak i ze względów ekonomicznych.

Druga ze zgłoszonych uwag dotyczy zmiany funkcji fragmentów działek o numerach: 33790, 33791, 33792, 33793 i 33789 (przyległych od strony północnej do zaprojektowanej w planie drogi wewnętrznej 2KR), zawierających się w częściach w granicach wyznaczonego na rysunku planu konturu oznaczonego symbolem 2U (teren usług), na funkcję mieszkalną jednorodzinną wolnostojącą. Wydzielenie nowego terenu zabudowy mieszkaniowej we wskazany przez wnoszących uwagi sposób, powoduje, iż pozostała część działek objętych uwagą, nadal zawierająca się w granicach terenu 2U, zostanie pozbawiona właściwego dostępu do zaprojektowanej w planie drogi wewnętrznej 2KR. Podkreślić należy również, iż sytuowanie we wskazanym miejscu (na styku z zabudową usługową) funkcji mieszkalnej nie jest zasadne.

Z uwagi na powyższe proponuje się nieuwzględnienie ww. uwag w opisanym zakresie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest przepisem gminnym, powszechnie obowiązującym i określającym w sposób wiążący przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów objętych planem. Wynikają z tego daleko idące konsekwencje, polegające nie tylko na ingerencji w sferę prawa własności, lecz także na ustanowieniu podstawy do odjęcia bądź ograniczenia tego prawa własności. Wynika to w oczywisty sposób z istoty planu, który zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązkowo określa przeznaczenie i sposób wykorzystania nieruchomości, a to mieści w sobie ingerencję w prawo własności. Tego rodzaju ingerencja jest zatem dopuszczalna i wynika z jednoznacznego upoważnienia ustawowego danego radzie gminy. Do spraw związanych z uchwaleniem planów zagospodarowania przestrzennego nie mają zastosowania przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

Stosownie do art. 15 ust. 2 ww. ustawy, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego między innymi określa się obowiązkowo:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 4) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem.

Z powyższego wynika, że projekt planu może ingerować w uprawnienia właścicielskie dotyczące nieruchomości położonych w obszarze objętym planem, w zakresie przeznaczenia terenów.

Na terenie objętym planem, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, będą realizowane zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi Miasta Suwałki. Zrekompensowane będą one w części z podatków od nieruchomości, budynków oraz 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 obejmującego obszar ograniczony ulicą 100-lecia Niepodległości, terenem kolejowym, ulicą Stanisława Staniszewskiego oraz granicami działek o numerach: 33804/2, 33804/1 i 33829/2 w Suwałkach, ustalono stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 5% (słownie: pięć procent) dla terenów komunikacji oraz 30% (słownie: trzydzieści procent) dla pozostałych terenów.

W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Sianożęć w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XII/160/2019 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2019 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 30 września 2019 r., poz. 4637.

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 w tej części miasta i umożliwi w przyszłości realizację inwestycji w zgodzie z zasadami ładu przestrzennego i dotychczasowym sposobem zagospodarowania.