

**UCHWAŁA NR LVII/750/2023
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia 31 maja 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego
ulicami: Przemysławą, Sejneńską i terenem kolejowym w Suwałkach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) 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 2023 r. poz. 977) w związku z uchwałą XXX/410/2021 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Przemysławą, Sejneńską i terenem kolejowym w Suwałkach, Rada Miejska w Suwałkach uchwała, 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. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Przemysławą, Sejneńską i terenem kolejowym w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 30,56 ha.

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

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE**

§ 3. Celem regulacji prawnych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania;
- 2) ustalenie nowych zasad skomunikowania terenów objętych planem;
- 3) uporządkowanie istniejącego zagospodarowania w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego i własnościowego;
- 4) ustalenie zasad inwestowania w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD, 2KD, 3KD;
- 2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 4KDW, 5KDW;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 6MN;

- 4) teren niepublicznej zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 7ZI;
- 5) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 8U,MN;
- 6) teren zabudowy usługowej i usługowo - produkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 9U,P;
- 7) tereny zabudowy przemysłowej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 10P,U, 11P,U, 12P,U;
- 8) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami: 13aE, 13bE.

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

3. Tereny, o których mowa w ust. 1, mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub na cele przeznaczenia dopuszczalnego, na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

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

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

6. Ustalone w planie wysokości nie dotyczą infrastruktury technicznej, słupów, masztów itp. oraz instalacji i urządzeń przemysłowych lub technicznych.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu 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 przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica strefy ochronnej od czynnej linii kolejowej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne użyte w legendzie i na rysunku planu mają charakter 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) korzystanie z indywidualnych i publicznych wjazdów z dróg publicznych do poszczególnych działek zabudowanych, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej.

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

§ 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 zachodzi potrzeba przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych;

3) nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m².

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć uchwalony niniejszą uchwałą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Przemysłową, Sejneńską i terenem kolejowym w Suwałkach;
- 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 niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Suwałkach;
- 4) ustaleń planu – należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 5) symbolu przeznaczenia terenu – należy przez to rozumieć cyfrowe i literowe oznaczenie poszczególnych terenów;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym, objaśnionym w legendzie rysunku i w tekście planu;
- 7) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana (lico) budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki z zastrzeżeniem § 16 ust. 1 pkt 12 i 13;
- 10) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 11) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, opisane w ustaleniach szczegółowych;
- 12) przeznaczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może występować w wyznaczonym terenie w ograniczonym czasie, określonym w decyzji administracyjnej, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych i odrębnych;
- 13) powierzchni zabudowanej działki – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami i wiatami łącznie z nawierzchniami utwardzonymi dojeżdż i dojazdów, parkingów i placów;
- 14) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć definicję terenu biologicznie czynnego zawartą w rozporządzeniu 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);
- 15) powierzchni sprzedaży należy rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów. Nie wlicza się do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.;
- 16) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą lub usługową, których uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez tą działalność nie może wykraczać poza granice obiektu lub działki, a tym samym powodować konieczności ustanowienia stref ochronnych lub stref ograniczonego użytkowania na terenach osób trzecich,

za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 17) obiekcie uzupełniającym – należy przez to rozumieć budynki i budowle, obiekty liniowe, małej architektury oraz urządzenia budowlane, związane z obiektem budowlanym o funkcji podstawowej lub dopuszczalnej takie jak: np. portiernie, wiaty, budynki garażowe, gospodarcze, magazynowe, myjnie, przyłącza, sieci, urządzenia i instalacje techniczne i przemysłowe, osłony, przejazdy, drogi wewnętrzne, place postojowe, manewrowe, składowe, technologiczne, przeładunkowe, utwardzenia, zbiorniki, pojemniki, kontenery socjalno – biurowe, stacje transformatorowe, przepompownie, reklamy oraz wszelkie urządzenia techniczne, technologiczne i terenowe związane z przeznaczeniem terenu;
- 18) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na danym terenie przez powierzchnię tego terenu;
- 19) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość do kalenicy, górnej krawędzi elewacji lub attyki od poziomu terenu, wyznaczoną jako średnia arytmetyczna najniższego i najwyższego poziomu terenu przyległego do elewacji z głównym wejściem do budynku, ograniczenia wysokości zawarte są w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą infrastruktury technicznej, kominów, masztów i wież teletechnicznych;
- 20) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi, które nie kolidują z funkcjonowaniem obiektu o przeznaczeniu podstawowym;
- 21) zakazie zabudowy – należy przez to rozumieć zakaz budowy obiektów budowlanych nadziemnych i podziemnych, za wyjątkiem inwestycji określonych ustaleniami planu oraz małej architektury, infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 22) urządzeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, urządzenie ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenie służące informacji o terenie a także ogólnodostępny automat telefoniczny;
- 23) zasadach wyposażenia w media lub uzbrojenie techniczne – należy przez to rozumieć zasady: doprowadzenia energii elektrycznej, gazu, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków oraz wód roztopowych i opadowych, telekomunikacji oraz sposobu ogrzewania obiektów;
- 24) infrastrukturze technicznej i urządzeniach sieciowych – należy przez to rozumieć urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną i ciepłą, gaz, łączność, wodę oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe;
- 25) 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;
- 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 zieleń 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;
- 28) froncie działki - należy przez to rozumieć granicę działki przyległą do drogi publicznej lub wewnętrznej uwidocznionej na rysunku planu lub wydzielanych dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 8,0 m, z których odbywa się wjazd na działki;
- 29) elewacjach uprzywilejowanych - należy przez to rozumieć elewacje budynków od strony przestrzeni publicznych, wymagające szczególnie starannego i atrakcyjnego traktowania w zakresie projektowanych rozwiązań architektonicznych i materiałowych; zakaz montażu na elewacjach uprzywilejowanych budynków skrzynek elektroenergetycznych, wentylatorów,

klimatyzatorów, anten satelitarnych i tym podobnych urządzeń; zakaz stosowania blach trapezowych i falistych;

30) dublerze - należy przez to rozumieć dodatkową jezdnię usytuowaną w liniach rozgraniczających ulicy wysokiej klasy technicznej, służącą obsłudze komunikacyjnej terenów przyległych.

2. Ustalone w planie parametry i wskaźniki powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej należy odnosić do terenu inwestycji objętego pozwoleniem na budowę.

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. Ustala się strefę ochronną od czynnej linii kolejowej, której granice naniesiono na rysunku planu w odległości 20 m od granicy obszaru kolejowego zamkniętego, położonego na strony zachodniej terenu objętego planem.

2. Wszystkie zamierzenia inwestycyjne w sąsiedztwie terenów kolejowych winny spełniać wszystkie wymagania Ustawy o transporcie kolejowym z 28 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 602 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 (t.j. 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), w szczególności:

1) usytuowanie drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej musi spełniać odległości określone w ww. przepisach odrębnych;

2) roboty ziemne należy wykonywać w odległości nie mniejszej niż 4,0 m od granicy obszaru kolejowego.

3. Zabrania się odprowadzania wód opadowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających.

4. Zabrania się wprowadzenia nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych na tereny kolejowe.

5. Wyklucza się sytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych w odległości zakłócającej ich eksploatację, działanie urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także powodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

6. W przypadku zaistnienia konieczności lokalizacji obiektów i budowli lub wykonywania robót ziemnych przy terenach kolejowych, w pasie do 20 m od terenu kolejowego, należy dokonać uzgodnień na zasadach określonych w przepisach szczególnych.

7. Teren objęty granicami opracowania planu znajduje się w bezpośrednim obszarze realizowanego 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 tego projektu zostanie zatwierdzone dopiero po wykonaniu koncepcji programowo - przestrzennej; na dalszym etapie opracowania dokumentacji projektowej związanej z uszczegółowieniem rozwiązań projektowych może zajść potrzeba wyjścia z pracami poza aktualne granice obszaru kolejowego.

Rozdział 2.

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

§ 10. W granicach terenu objętego planem nie występują:

- 1) prawne formy ochrony przyrody określone w ustawie „O ochronie przyrody”;
- 2) strefy ochronne wód podziemnych;
- 3) tereny zalewowe;
- 4) tereny górnicze i udokumentowane złoża kruszywa;
- 5) tereny uzdrowiskowe;
- 6) obszary osuwania się mas ziemnych.

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

- 1) zakaz powstawania obiektów budowlanych, które nie spełniają wymogów zawartych w niniejszych przepisach;
- 2) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów związanych z prowadzeniem działalności usługowej, składowej, przemysłowej, produkcyjnej, handlowej i gastronomicznej, o ile szczegółowe zapisy planu nie stanowią inaczej;
- 3) nakaz stosowania osłon, w tym ogrodzeń pełnych, zieleni izolacyjnej od placów składowych celem wizualnego przysłonięcia magazynowanych odpadów, surowców lub wyrobów wykorzystywanych lub wytwarzanych w procesach produkcyjnych, technologicznych i recydingu;
- 4) nakaz wprowadzania zieleni towarzyszącej przy nowo powstałych obiektach i tworzenia zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w tym parkingów.

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

- 1) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych;
- 2) zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska;
- 3) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 4) zakaz wydobywania kopaliny;
- 5) zakaz budowy biogazowni i spalarni biomasy pochodzenia zwierzęcego;
- 6) zrzut do wód powierzchniowych i gruntu wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych - zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 7) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;
- 8) dopuszczenie bezpośredniego zrzutu do wód powierzchniowych i do gruntu wód deszczowych pochodzących z powierzchni dachowych oraz terenów zielonych;
- 9) nakaz odprowadzania ścieków bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej; do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej na terenie objętym planem dopuszcza się realizację i użytkowanie szczelnych zbiorników na nieczystości, zakaz budowy oczyszczalni ścieków;
- 10) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody do celów produkcyjnych, technologicznych;
- 11) nakaz składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów, stosownie do ich charakteru, na warunkach określonych przez gminę i w przepisach szczególnych;
- 12) nakaz przestrzegania emisji zanieczyszczeń powietrza wynikających z przepisów szczególnych;

- 13) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach szczególnych;
- 14) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu;
- 15) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich;
- 16) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 6MN, teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 8U,MN, należą do określonych odpowiednio w art. 113 ust. 2 pkt 1 lit. a) i e) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późniejszymi zmianami) terenów faktycznie zagospodarowanych pod zabudowę mieszkaniową i 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 z późniejszymi zmianami);
- 17) prowadzona działalność na terenach 9U,P, 10P,U, 11P,U, 12P,U powinna spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych w zakresie ochrony środowiska, w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu.

Rozdział 3.

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB OBRONY CYWILNEJ I OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

§ 13. Ustala się zasady wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

- 1) obiekty budowlane należy projektować i budować:
 - a) w sposób zapewniający ochronę ludności w zakresie wymagań obrony cywilnej zgodnie z odrębnymi przepisami,
 - b) zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych;
- 2) należy zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków i budowli;
- 3) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe;
- 4) istniejąca i projektowana komunikacja powinna umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej.

Rozdział 4.

USTALENIA DOTYCZĄCE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

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

- 1) droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101260B - ulica Przemysłowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KD - docelowo jako droga wojewódzka;
- 2) Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej.

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

- 1) droga publiczna, oznaczona na rysunku planu symbolem 2KD;
- 2) droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101272B - ulica Dąbrówka, oznaczona na rysunku planu symbolem 3KD.

Rozdział 5.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZACHOWANIA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

I ZABYTEKÓW, W TYM OCHRONY KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

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

2. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują:

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 2) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 3) stanowiska archeologiczne.

3. W przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy:

- 1) wstrzymać wszelkie prace mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym fakcie wojewódzkiego konserwatora zabytków lub Prezydenta Miasta Suwałk.

Rozdział 6.

USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

- 1) projektowane inwestycje:
 - a) należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych,
 - b) nie mogą kolidować z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenów sąsiednich,
 - c) nie mogą kolidować z istniejącym uzbrojeniem podziemnym, w szczególnych przypadkach dopuszcza się przebudowę uzbrojenia w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci;
- 2) obiekty istniejące położone poza ustalonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy mogą funkcjonować i być przebudowywane, nadbudowywane i rozbudowywane zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym planie;
- 3) w ramach tymczasowego zagospodarowania dopuszcza się użytkowanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, dopuszcza się obiekty tymczasowe, w tym hale namiotowe na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) obowiązek wydzielenia miejsca na odpady komunalne w granicach działki, z dostępem do drogi;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną zagospodarować zielenią urządzoną i izolacyjną, do bilansu powierzchni terenu biologicznie czynnego nie wlicza się zieleni realizowanej na stropodachach;
- 8) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów i urządzeń o funkcjach niezwiązanych i kolidujących z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, o ile z ustaleń niniejszego planu nie wynika inaczej;

- 9) zakaz stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekanej;
- 10) zakaz lokalizowania biogazowni i spalarni biomasy pochodzenia zwierzęcego;
- 11) zakaz realizacji elektrowni wiatrowych;
- 12) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszą się do nowych inwestycji, z wyłączeniem elementów wymienionych w pkt. 13;
- 13) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy 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, magazynowych, garażowych oraz myjni,
 - c) zadaszeń przy budynkach, w tym zadaszeń na słupach,
 - d) parterowych wiatrołapów o wysokości do 4,0 m,
 - e) wiat śmietnikowych i ich osłon, zadaszeń nad miejscami postojowymi,
 - f) portierni o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 35,0 m²,
 - g) elementów zewnętrznych budynków takich jak: rampy, podjazdy, schody wyrównawcze, pochylnie, podesty, platformy, balkony, wykusze, loggie, podpory i słupy, okapy, żaluzje zewnętrzne, gzymsy, tarasy, ryzality, studzienki okien piwnicznych,
 - h) rozbudowy do 20% szerokości elewacji frontowych, nadbudowy budynków istniejących w linii stanowiącej przedłużenie linii zabudowy tych budynków i przebudowy ich poddaszy,
 - i) parkingów, placów, dróg wewnętrznych, ogrodzeń, osłon placów,
 - j) urządzeń terenowych i infrastruktury technicznej,
 - k) obiektów tymczasowych w rozumieniu art. 3 pkt 5 ustawy prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późniejszymi zmianami), ustawianych na okres nie dłużej 180 dni, licząc od dnia rozpoczęcia budowy, określonego w zgłoszeniu zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 14) należy zachować odległość obiektów wymienionych w lit. b-g od granic pasa drogi i granic działek zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 15) przy podziale terenu, należy zachować szerokości i wielkości działek budowlanych, wyznaczonych jako pas terenu przyległego do drogi publicznej lub wewnętrznej, o ile nie wynika to z innych ustaleń, zgodnie z następującymi zasadami:
 - a) należy zachować odległości nowo projektowanych budynków od granic działek,
 - b) należy zachować odległości od ulic zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - c) należy zachować bezpieczne odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodne z wymogami przepisów odrębnych i obowiązujących norm,
 - d) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek w konturze 8U,MN - od 12,0 m do 20,0 m i wielkość działek budowlanych - od 350 m² do 800 m²,
 - e) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek w konturach 10P,U, 11P,U, 12P,U - 25,00 m i wielkość działek budowlanych - 1500 m²,
 - f) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek w konturze 9U,P - 35,0 m i wielkość działek budowlanych - 3000 m²,
 - g) minimalna szerokość pasa nowo wydzielanej drogi wewnętrznej obsługującej zabudowę usługową lub produkcyjną - 8,0 m,

- h) ustalenia wymienione powyżej w lit. od d) do f) nie dotyczą sytuacji w przypadku podziałów na uzupełnienie zagospodarowania działek sąsiednich, podziałów związanych z wydzielaniem działek na cele infrastruktury technicznej lub drogi wewnętrzne; regulacji granic zgodnie z zainwestowaniem;
- 16) działki wydzielone pod zabudowę powinny posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej z udokumentowanym dostępem do drogi publicznej;
 - 17) poziom posadowienia parterów budynków, nie wyżej niż 0,9 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym; przy rozbudowie możliwa jest kontynuacja istniejącego poziomu parteru budynku;
 - 18) architektura obiektów współczesna, bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych;
 - 19) prawo korzystania z miejsc postojowych na terenach sąsiednich, powinno wynikać z przepisów prawa, czynności prawnych, orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej; tj. w promieniu do 70 m, licząc od granicy działki, na której realizowana inwestycja do krawędzi najbliższej położonego miejsca postojowego;
 - 20) dopuszcza się budowę ogniw i paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych;
 - 21) dopuszcza się adaptację istniejących lokali mieszkalnych na funkcję usługową, po ich dostosowaniu do potrzeb osób niepełnosprawnych i zapewnieniu miejsc postojowych;
 - 22) nie dopuszcza się adaptacji lokali usługowych na mieszkalne;
 - 23) dopuszcza się podział i łączenie istniejących działek lub korygowanie ich granic zgodnie z przepisami szczególnymi lub na podstawie projektu zagospodarowania terenu;
 - 24) dopuszcza się łączenie działek budowlanych w ramach jednej własności pod zagospodarowanie przez jednego inwestora celem uzyskania korzystniejszych warunków użytkowych oraz korygowanie granic działek zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 25) należy uwzględnić na terenach 10P,U, 11P,U, 12P,U wymagania ochrony środowiska, w szczególności ochronę gleby, zieleni i stosunków wodnych poprzez:
 - a) zastosowanie odpowiednich rozwiązań technologicznych i dodatkowych zabezpieczeń technicznych, aby zmniejszyć niebezpieczeństwo na ludzi i środowisko,
 - b) wykonanie wymaganych przepisami lub określonych w decyzjach administracyjnych środków technicznych chroniących środowisko;
2. Nie ustala się zasad i warunków lokalizacji obiektów małej architektury i reklam.
 3. Nie ustala się zasad w zakresie realizacji ogrodzeń.
 4. Budowa urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej o wysokości powyżej 50,00 m wymaga uzgodnienia z Urzędem Lotnictwa Cywilnego.
 5. Obiekty o wysokości równej i większej od 50,0 m nad poziom terenu, każdorazowo przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

§ 17. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania terenów publicznych:

- 1) plan wyznacza na cele publiczne tereny określone symbolami: 1KD, 2KD, 3KD;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie obiektów przystanków komunikacji autobusowej jako nośników reklamowych.

§ 18. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji systemu komunikacyjnego i parkowania:

- 1) urządzenia infrastruktury technicznej należy układać w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, tam gdzie to możliwe, poza jezdnią;

- 2) wszelkie inwestycje w granicach pasa drogowego muszą być realizowane za zgodą i na warunkach zarządcy drogi, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) rozwiązania skrzyżowań ulic, określone w planie mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych;
- 4) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w granicach działek inwestora, z uwzględnieniem przepisów szczególnych; nie dopuszcza się bilansowania miejsc parkingowych z terenami dróg publicznych; dopuszcza się bilansowanie na terenach sąsiednich;
- 5) zapewnić miejsca do parkowania rowerów i wyposażyć w niezbędne do tego urządzenia;
- 6) dopuszcza się parkingi podziemne, wbudowane w bryłę budynku lub wolno stojące wielopoziomowe;
- 7) nakazuje się zapewnienie minimum 20% niezbędnych miejsc parkingowych w poziomie terenu;
- 8) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, należy przewidywać, według poniższych wskaźników:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny i 1 miejsce postojowe na 1 lokal użytkowy oraz zgodnie z przepisami § 18 pkt 8 lit. b) - h) uchwały,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni sprzedażowej obiektu handlowego, nie więcej niż 1 miejsce na 1 lokal handlowy,
 - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego, w tym rzemiosła, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal użytkowy,
 - d) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii,
 - e) 1 miejsce postojowe na 1 stanowisko dla obiektów myjni, warsztatów samochodowych, stacji paliw i innych związanych z funkcji obsługą komunikacyjną,
 - f) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej dla obiektów biurowych i administracyjnych,
 - g) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni wystawienniczej lub powierzchni użytkowej obiektu handlu hurtowego, magazynowego; dotyczy również wiat,
 - h) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 4 miejsca noclegowe w obiektach zamieszkania zbiorowego,
 - i) 1 miejsce postojowe na każdych 5 pracowników na pierwszej zmianie, przy obiektach produkcyjnych, magazynowych, składowych i innych związanych z funkcją podstawową i dopuszczalną, za wyjątkiem obiektów handlowych, usługowych, gastronomicznych, dla których ustalono wskaźniki w pkt 8b, 8c i 8d;
- 9) przy realizacji miejsc do parkowania obsługujących tereny wymienione w punkcie 8 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 ;
- 10) ilość miejsc postojowych, o których mowa w pkt 8 - 9, zaokrąglą się w górę do najbliższej liczby całkowitej;
- 11) 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 645 z późniejszymi zmianami);

12) do powierzchni użytkowej podstawowej budynku usługowego nie wlicza się powierzchni użytkowej zapleczy socjalnych, magazynów, komunikacji wewnętrznej budynków oraz pomieszczeń technicznych.

Rozdział 7.

USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

§ 19. Ustala się następujące zasady zasilania 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) projektowane stacje transformatorowe zasilic liniami średniego napięcia w wykonaniu kablowym; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę linii napowietrznych;
- 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 działek; stacje transformatorowe realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;
- 6) nowe stacje transformatorowe winny być realizowane zgodnie z potrzebami inwestora w ramach działki inwestora z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej;
- 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 urządzenia do magazynowania energii wytwarzanej z odnawialnych źródeł energii;
- 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 o mocy nieprzekraczającej 500 kW, w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9U,P i 10P,U, z zastrzeżeniem pkt 13;

- 16) dopuszcza się instalacje wytwarzające energię elektryczną, w tym o mocy przekraczającej 500 kW, w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 11P,U i 12P,U na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii i prawa energetycznego;
- 17) farmy fotowoltaiczne lokalizowane na obszarze planu powinny być tak ustawione aby słońce padające na nie, nie odbijało się w stronę torów. Nakazuje się stosowanie powłoki antyrefleksyjnej oraz innych rozwiązań i materiałów nie powodujących negatywnego wpływu na ruchu kolejowy.

§ 20. Ustala się następujące zasady 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 oraz dopuszcza się realizację nowych, w tym stacji bazowych oraz masztów telefonii komórkowej i radiofonii 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 budowę i rozbudowę sieci szkieletowej światłowodowej Sieci Szerokopasmowej Polski Wschodniej, stanowiącej inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 21. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych należy realizować z miejskich sieci wodociągowych istniejących lub po ich rozbudowie;
- 2) pobór wody do celów przeciwpożarowych realizować bezpośrednio z miejskich sieci wodociągowych lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;
- 3) do budowy sieci wodociągowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów produkcyjnych, technologicznych z indywidualnych ujęć;
- 5) zakaz budowy studni do celów socjalno - bytowych;

§ 22. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej kanalizacji miejskiej;
- 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej na terenie objętym planem dopuszcza się realizację i użytkowanie szczelnych zbiorników na nieczystości, zakaz budowy oczyszczalni ścieków;
- 3) przepompownie ścieków należy traktować jako urządzenia liniowe, które można lokalizować na dowolnym terenie, przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 4) kanały sanitarne, jak również przyłącza, muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 5) do budowy sieci kanalizacji sanitarnej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;

6) dopuszcza się lokalizację kanałów sanitarnych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

§ 23. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe z ulic i parkingów należy odprowadzać do gruntu, przed wprowadzeniem ścieków do odbiornika, należy je oczyścić w stopniu określonym w przepisach szczególnych; tam gdzie nie ma możliwości odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do gruntu, dopuszcza się odprowadzenie do istniejącej lub projektowanej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez np. bezpośrednie odprowadzenie do ziemi; w przypadku braku możliwości odprowadzenia do ziemi, dopuszcza się odprowadzanie od istniejącej lub projektowanej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez eksploatatora sieci;
- 3) do budowy kanałów deszczowych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, dopuszcza się lokalizację kanałów deszczowych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

§ 24. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło przewiduje się z miejskiej sieci ciepłowniczej lub gazowej;
- 2) dopuszcza się indywidualne źródła ciepła spełniające wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 3) dopuszcza się stosowanie źródeł ciepła nieemitujących zanieczyszczeń (energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła) lub źródła ciepła opalane drewnem lub innymi paliwami odnawialnymi, olejem;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz.

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

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się docelowo z systemu sieci gazowej;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych, w chodnikach lub pasach zieleni należy pozostawić rezerwę terenu pod lokalizację przyszłych gazociągów z uwzględnieniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych;
- 3) w przypadku braku miejsca w pasie drogowym dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na działkach prywatnych;
- 4) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
- 5) należy zapewnić dla każdej z działek budowlanych możliwość przyłączenia działki lub bezpośrednio budynku do sieci gazowej;
- 6) dopuszcza się prowadzenie sieci gazowej w kanałach zbiorowych technologicznych.

§ 26. Ustala się następujące zasady dotyczące gospodarki odpadami:

- 1) nakaz składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów, stosownie do ich charakteru, na warunkach określonych przez gminę i w przepisach szczególnych;
- 2) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 3) dopuszcza się zbiorcze pojemniki umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów obsługujące zespół działek budowlanych.

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

- 1) 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 w pasach drogowych 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 należytych stanie techniczno – użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;
- 7) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych nie wymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleniach niniejszego planu;
- 8) sieci, jako inwestycje celu publicznego należy chronić przed zabudową, przełożeniem sieci, kolizjami sieci z innym uzbrojeniem, wymagającą 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 DLA TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 28. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Przemysłowej, wyznaczające projektowany pas drogi publicznej klasy „Z” – zbiorcza, o szerokościach w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania ok. 35,67 ÷ 61,71 m, o powierzchni ok. 1,84 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KD**.

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

- 1) dwie jezdnie z pasem rozdziału;
- 2) drogi rowerowe lub ciągi pieszo - rowerowe;
- 3) chodniki;
- 4) zatoki i wiaty autobusowe;
- 5) zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) uzbrojenie techniczne;
- 8) urządzenia pomocnicze.

3. Dla ulicy 1KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę nie mniejszej niż 15,0 m;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 2KD jako zwykłe;

3) zjazdy na tereny przyległe, zgodnie z ustawą o drogach publicznych, przepisami wykonawczymi oraz warunkami wydanymi przez zarządcę drogi.

4. Dopuszcza się utrzymanie i przybudowę istniejących zjazdów, do czasu realizacji inwestycji drogowej.

5. Ustala się zakaz realizacji zatok parkingowych, za wyjątkiem zatok autobusowych przystankowych.

6. Na okres perspektywiczny dopuszcza się etapowanie inwestycji i funkcjonowanie jednej jezdni.

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

§ 29. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” – lokalna, o szerokościach w liniach rozgraniczających ok. 15,40 ÷ 76,85 m, o powierzchni ok. 0,73 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KD**.

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

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

3. Dla ulicy 2KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę nie mniejszej niż 10,0 m;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 1KD jako zwykłe;
- 3) skrzyżowanie z ulicą 3KD jako zwykłe;
- 4) zjazdy na tereny przyległe, zgodnie z ustawą o drogach publicznych, przepisami wykonawczymi oraz warunkami wydanymi przez zarządcę drogi.

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

§ 30. 1. Ustala się linie rozgraniczające pas drogi publicznej klasy „L” – lokalna, w ciągu ulicy Dąbrówka, o szerokościach w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania od 0,00 ÷ 46,8 m, o powierzchni ok. 1,67 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KD**.

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

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 4) zjazdy do przyległych terenów;
- 5) drogi rowerowe lub ciągi pieszo - rowerowe;

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

3. Dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów.

4. Dopuszcza się realizację nowych zjazdów na warunkach zarządcy drogi, zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. Dla ulicy 3KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę nie mniejszej niż 10,0 m;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 2KD jako zwykłe;
- 3) zjazdy na tereny przyległe, zgodnie z ustawą o drogach publicznych, przepisami wykonawczymi oraz warunkami wydanymi przez zarządcę drogi.

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

§ 31. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulic, wyznaczające pas dróg niepublicznych wewnętrznych o zmiennej szerokości, klasy „D” - dojazdowe, oznaczonych na rysunku planu:

- 1) **4KDW** o powierzchni ok. 0,21 ha i szerokości w liniach rozgraniczających ok. $5,3 \div 44,7$ m;
- 2) **5KDW** o powierzchni ok. 0,13 ha i szerokości w liniach rozgraniczających ok. $12,7 \div 29,6$ m.

2. W granicach pasa drogowego ulic: 4KDW, 5KDW należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości min. 5,0 m;
- 2) chodniki;
- 3) zjazdy do przyległych terenów;
- 4) zielen urządzoną i izolacyjną;
- 5) urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulic 4KDW, 5KDW ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających:
 - a) ulicę 4KDW od 5,0 m do 7,0 m,
 - b) ulicę 5KDW od 5,0 m do 12,0 m;
- 2) skrzyżowanie z ulicą Sejneńskiej, jako zwykłe;
- 3) parkowanie należy realizować w granicach własnych działek.

4. Dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów.

5. Dopuszcza się realizację nowych zjazdów na warunkach zarządcy drogi, zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

§ 32. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o powierzchni ok. 0,29 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **6MN**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 6MN ustala się funkcję mieszkaniową jednorodzinną szeregową.

3. W zakresie przeznaczenia podstawowego, możliwa jest:

- 1) przebudowa i rozbudowa budynków mieszkalnych;
- 2) uzupełnienie terenów nowymi budynkami i urządzeniami.

4. Dopuszcza się realizację:

- 1) budynków gospodarczych, garażowych i wiat;
- 2) miejsc postojowych, placów utwardzonych;
- 3) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 4) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 5) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) obiektów do utrzymania zieleni przydomowej;
- 7) obiektów tymczasowych.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obiekty powinny być zharmonizowane pod względem architektonicznym, w szczególności w zakresie zachowania rodzaju pokrycia, geometrii dachu i kolorystyki;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości min. 7,0 m od linii rozgraniczającej drogę 5KDW i nie mniejszej niż 20,0 m od terenu kolejowego;
- 3) obsługa komunikacyjna z drogi 5KDW;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej do 4,5 m;
- 5) powierzchnia terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place) do 25%;
- 6) powierzchnia zabudowy do 40%;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 35%;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 1,5;
- 9) należy utrzymać obecną geometrię dachów (dach dwuspadowy) i wysokość budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej, zakaz nadbudowy i przebudowy dachów;
- 10) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w jednolitych kolorach w odcieniach: szarości lub grafitu;
- 11) ustala się usytuowanie w granicy działki budynków mieszkalnych; dopuszcza się lokalizowanie w granicy budynków gospodarczych, garażowych oraz wiat;
- 12) dopuszcza się dachy płaskie, dwu lub jednospadowe o kącie do 30° na garażach, budynkach gospodarczych, gankach, lukarnach i elementach dobudowanych do budynków mieszkalnych;
- 13) dopuszcza się doświetlenie poddaszy oknami połaciowymi, nie dopuszcza się lukarn;
- 14) dopuszcza się instalacje wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 50kW;
- 15) dopuszcza się budowę: altan ogrodowych, wiat oraz obiektów i urządzeń związanych z funkcją mieszkaniową, o wysokości do 4,5 m;
- 16) parkowanie należy realizować w granicach własnych działek.

6. Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 18 pkt. 8 - 10 uchwały.

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

§ 33. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren niepublicznej zieleni izolacyjnej, od terenów kolejowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **7ZI** o powierzchni 0,13 ha.

2. W granicach terenu 7ZI położona jest strefa ochronna od terenów kolejowych zamkniętych, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały.

3. Ustala się że, teren 7ZI stanowi uzupełnienie zagospodarowania działek budowlanych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 6MN.

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

§ 34. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **8U,MN** o powierzchni ok. 0,62 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję usługową, w tym handlową o powierzchni sprzedażowej do 100 m² w jednym budynku.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego utrzymuje się funkcję mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą lub bliźniaczą.

4. Zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, w tym zmian użytkowania na cele mieszkalne.

5. Dopuszcza się:

- 1) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę istniejących obiektów zgodnie z przepisami szczegółowymi;
- 2) rozbudowę i zmianę użytkowania budynków mieszkalnych lub ich części na cele związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 3) prowadzenie działalności gospodarczej;
- 4) uzupełnienie nowymi budynkami i urządzeniami, zgodnie z przepisami szczegółowymi;
- 5) usługi wbudowane w obiekty mieszkalne;
- 6) usługi jako obiekty wolno stojące;
- 7) budowę miejsc postojowych, placów utwardzonych;
- 8) budowę obiektów gospodarczo - garażowych oraz uzupełniających;
- 9) zieleni urządzoną i izolacyjną;
- 10) urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 11) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

6. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających:
 - a) ulicę Sejneńską (droga poza obszarem planu) nie mniejszej niż 8,0 m;
 - b) ulicę 4KDW od 5,0 m do 5,40 m;
- 2) obsługę komunikacyjną zapewnić z drogi wewnętrznej 4KDW i z dublera ulicy Sejneńskiej (droga poza obszarem planu) poprzez istniejące zjazdy;
- 3) wysokość posadowienia parteru od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do 0,9 m; nie dotyczy rozbudowy istniejącego budynku;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy mieszkalno-usługowej ustala się do 12,0 m;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy usługowej ustala się do 9,5 m;

- 6) maksymalną wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej ustala się do 4,5 m;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy uzupełniającej oraz wiat ustala się do 4,5 m, z wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 8) powierzchnia terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place) do 30%;
- 9) powierzchnia zabudowy do 40%;
- 10) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30%;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,9;
- 12) dachy dwuspadowe lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci głównych do 45°, dopuszcza się dachy płaskie na elementach drugorzędnych (np. tarasy, lukarny);
- 13) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w odcieniach: brązów, szarości lub grafitu;
- 14) ustala się usytuowanie na granicy działek budynków mieszkalnych i usługowych oraz gospodarczo - garażowych przy szerokości działki do 16,0 m, zgodnie z ustaloną linią zabudowy;
- 15) dopuszcza się instalacje wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 50kW.

7. Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości: minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny i 1 miejsce postojowe na lokal użytkowy; nie dopuszcza się bilansowania miejsc parkingowych z terenem drogi publicznej.

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

§ 35. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej i usługowo - produkcyjnej, o powierzchni ok. 3,17 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **9U,P**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 9U,P ustala się funkcję usługową, w tym handlową o powierzchni sprzedażowej do 2000 m² i produkcyjną.

3. Dopuszcza się:

- 1) dotychczasowe użytkowanie terenów, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, do czasu realizacji obiektów wymienionych w ust. 4;
- 2) modernizację, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę istniejących obiektów i zmianę ich funkcji zgodnie z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu i przepisami szczegółowymi;
- 3) zmianę funkcji na cele usługowe, produkcyjne, rzemieślnicze oraz handlowe;
- 4) uzupełnienie nowymi budynkami i urządzeniami związanymi z funkcją podstawową;
- 5) budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz parkingów;
- 6) lokalizowanie innych obiektów i urządzeń niż wymienione w ust. 4 związanych z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu lub stanowiących jego uzupełnienie.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się realizację:

- 1) zakładów produkcyjnych, rzemieślniczych, warsztatów obsługi technicznej pojazdów i innych związanych z funkcją podstawową;
- 2) obiektów o funkcji usługowej, w tym handlowej do 2000 m² powierzchni sprzedażowej;
- 3) obiektów i hal magazynowych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 4) obiektów warsztatowych, salonów samochodowych;
- 5) obiektów wystawienniczych, hal namiotowych, w tym tymczasowych;
- 6) obiektów uzupełniających, w tym gospodarczych i garażowych, o wysokości do 6,0 m;

- 7) portierni o powierzchni zabudowy do 35 m² i wysokości do 4,0 m;
- 8) miejsc postojowych i urządzeń komunikacji wewnętrznej;
- 9) parkingów samochodów osobowych i ciężarowych;
- 10) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;
- 11) urządzeń służących utrzymaniu porządku, w tym miejsc na pojemniki służące selektywnej zbiórce odpadów;
- 12) urządzeń pomocniczych i technicznych, których wysokość wynika z potrzeb technologicznych;
- 13) obiektów, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej, w tym instalacji gazowej ze zbiornikiem gazu.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających:
 - a) ulicę 1KD nie mniejszej niż 15,0 m,
 - b) ulicę 5KDW od 5,0 m do 12,0 m,
 - c) pasa drogowego ulicy Sejneńskiej (droga poza obszarem planu) od 9,0 m do 20,0 m;
- 2) dojazd i dojście od strony ulic:
 - a) Sejneńskiej poprzez istniejące zjazdy,
 - b) 5KDW,
 - c) 1KD, poprzez istniejący zjazd, dopuszcza się jego przebudowę i zmianę lokalizacji, z uwzględnieniem przepisów szczególnych;
- 3) dopuszcza się podział i łączenie istniejących działek lub korygowanie ich granic w zależności od zapotrzebowania terenu o określonej powierzchni, zgodnie z przepisami § 16 uchwały i przepisami szczególnymi;
- 4) dopuszcza się realizację garaży i parkingów, w tym podziemnych, obsługujących użytkowników obiektów;
- 5) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 6) dopuszcza się obiekty tymczasowe związane z podstawową funkcją terenu;
- 7) dopuszcza się instalacje wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500kW;
- 8) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej, oświatowej i zdrowotnej;
- 9) zakaz realizacji stacji paliw płynnych i gazowych;
- 10) dopuszcza się obiekty zamieszkania zbiorowego;
- 11) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 12) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 13) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych;
- 14) powierzchnia terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place) do 45%;
- 15) powierzchnia zabudowy do 35%;
- 16) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 15%;

- 17) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 1,1;
- 18) gabaryty projektowanych obiektów powinny wynikać z technologii produkcji lub wykonywanych usług, przy czym wysokość obiektów należy ograniczyć do 12,0 m, za wyjątkiem urządzeń technicznych towarzyszących zabudowie usługowej i usługowo - produkcyjnej, których wysokość wynika z potrzeb technologicznych, dla których wysokość ogranicza się do 16,0 m liczonej od poziomu terenu przy wejściem głównym do budynku;
- 19) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych konstrukcji i materiałów;
- 20) nie ustala się geometrii dachu, dachy o różnych formach odpowiednio do potrzeb technologicznych;
- 21) elewację od strony ulic: Sejneńskiej i 1KD traktować jako uprzywilejowane o szczególnych walorach estetycznych; zakaz przesłaniania elewacji np. obiektami tymczasowymi;
- 22) w zabudowie istniejącej, na dzień wejścia w życie niniejszej uchwały, w przypadku gdy istniejąca powierzchnia zabudowy i powierzchnia terenów utwardzonych przekracza wskaźniki określone w punktach 14 i 15, powierzchnie te należy rozpatrywać łącznie, tj. powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona nie mogą przekroczyć 85%.

6. Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, w tym również miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z § 18 pkt 8 - 10 uchwały.

7. Przebudowa zjazdów z ulic 1KD i ulicy Sejneńskiej, na warunkach zarządcy drogi, zgodnie z przepisami szczególnymi, nie dopuszcza się budowy nowych.

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

§ 36. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy przemysłowej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **10P,U** o powierzchni ok. 6,18 ha;
- 2) **12P,U** o powierzchni ok. 12,48 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach 10P,U, 12P,U ustala się funkcję przemysłową, w tym zakładów rzemieślniczych i produkcyjnych.

3. Dopuszcza się:

- 1) dotychczasowe użytkowanie terenów, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, do czasu realizacji obiektów wymienionych w ust. 4;
- 2) modernizację, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę istniejących obiektów i zmianę ich funkcji zgodnie z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu i przepisami szczegółowymi;
- 3) budowę obiektów o funkcjach usługowych, w tym celu publicznego;
- 4) zmianę funkcji na cele usługowe, produkcyjne, rzemieślnicze oraz handlowe o powierzchni sprzedażowej do 2000 m² w jednym budynku;
- 5) uzupełnienie nowymi budynkami i urządzeniami związanymi z funkcją podstawową;
- 6) budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz parkingów;
- 7) lokalizowanie innych obiektów i urządzeń niż wymienione w ust. 4 związanych z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu lub stanowiących jego uzupełnienie.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się realizację:

- 1) zakładów produkcyjnych, rzemieślniczych, przedsiębiorstw budowlanych, przetwórci, baz, składów, hurtowni, warsztatów obsługi technicznej pojazdów oraz innych związanych z funkcją podstawową;

- 2) obiektów o funkcji usługowej, w tym handlowej do 2000 m² powierzchni sprzedażowej w jednym budynku;
- 3) obiektów warsztatowych;
- 4) obiektów i hal magazynowych wraz z obiektami towarzyszącymi, w tym hal namiotowych;
- 5) obiektów uzupełniających, w tym gospodarczych, garażowych, i wiat o wysokości do 6,0 m;
- 6) miejsc postojowych i urządzeń komunikacji wewnętrznej;
- 7) parkingów samochodów osobowych i ciężarowych;
- 8) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;
- 9) urządzeń służących utrzymaniu porządku, w tym miejsc na pojemniki służące selektywnej zbiórce odpadów;
- 10) urządzeń pomocniczych i technicznych, których wysokość powinna wynikać z potrzeb technologicznych;
- 11) portierni o powierzchni zabudowy do 35 m² i wysokości do kalenicy lub atyki do 4,0 m;
- 12) obiektów, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej, w tym instalacji gazowej ze zbiornikiem gazu.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających:
 - a) ulicę 1KD nie mniejszej niż 15,0 m,
 - b) ulicę 2KD nie mniejszej niż 10,0 m,
 - c) ulicę 3KD nie mniejszej niż 10,0 m,
 - d) ulicę 4KDW nie mniejszej niż 7,0 m,
 - e) ulicę 5KDW nie mniejszej niż 7,0 m,
 - f) ulicy Sejneńskiej nie mniejszej niż 8,0 m,
 - g) terenu kolejowego nie mniejszej niż 20,0 m;
- 2) dojazd i dojście od strony ulic:
 - a) Sejneńskiej (droga poza obszarem planu),
 - b) 1KD, 2KD, 3KD, 4KDW, 5KDW;
- 3) dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów do czasu realizacji ulicy 1KD;
- 4) dopuszcza się podział i łączenie istniejących działek lub korygowanie ich granic w zależności od zapotrzebowania terenu o określonej powierzchni, zgodnie z przepisami § 16 niniejszej uchwały i przepisami szczególnymi;
- 5) dopuszcza się realizację garaży i parkingów wbudowanych w budynek lub wolno stojących, obsługujących użytkowników obiektów;
- 6) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 7) dopuszcza się obiekty tymczasowe związane z podstawową i dopuszczalną funkcją terenu;
- 8) nie dopuszcza się obiektów zamieszkania zbiorowego; istniejące obiekty adaptuje się z możliwością ich przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany funkcji;
- 9) dopuszcza się instalacje wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500kW;

- 10) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej, oświatowej i zdrowotnej;
- 11) zakaz składowania odpadów;
- 12) zakaz lokalizacji przedsięwzięć stanowiących zagrożenie dla wód podziemnych;
- 13) dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli procedura oddziaływania na środowisko wykaże brak ich znaczącego wpływu na środowisko, na tereny 6MN, 8U,MN;
- 14) powierzchnia terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place) do 45%;
- 15) powierzchnia zabudowy do 40%;
- 16) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 15%;
- 17) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,1;
- 18) gabaryty projektowanych obiektów i urządzeń budowlanych powinny wynikać z technologii produkcji lub wykonywanych usług, przy czym wysokość obiektów należy ograniczyć do: 20,0 m dla terenu 10P,U; 40,0 m dla terenu 12P,U; nie dotyczy obiektów i urządzeń towarzyszących zabudowie produkcyjnej jak np.: zbiorniki, silosy oraz infrastruktura techniczna, w tym maszty telekomunikacyjne;
- 19) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych konstrukcji i materiałów;
- 20) dopuszcza się obiekty tymczasowe;
- 21) nie ustala się geometrii dachu;
- 22) w zabudowie istniejącej, na dzień wejścia w życie niniejszej uchwały, w przypadku gdy istniejąca powierzchnia zabudowy i powierzchnia terenów utwardzonych przekracza wskaźniki określone w punktach 14 i 15, powierzchnie te należy rozpatrywać łącznie, tj. powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona nie mogą przekroczyć 85%.

6. Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, w tym również miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z § 18 pkt 8 - 10 uchwały; nie dopuszcza się bilansowania miejsc parkingowych z terenami publicznymi; wskaźnik miejsc parkingowych wymienionych w § 18 należy odnosić do nowych inwestycji oraz rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania obiektów.

7. Na terenie 10P,U, dopuszcza się instalacje wytwarzające energię elektryczną, w tym o mocy do 500kW, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii i prawa energetycznego i zgodnie z zapisami niniejszej uchwały.

8. Na terenie 12P,U dopuszcza się instalacje wytwarzające energię elektryczną, w tym o mocy przekraczającej 500kW, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii i prawa energetycznego i zgodnie z zapisami niniejszej uchwały.

9. W strefie ochronnej od terenów kolejowych zamkniętych obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały.

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

§ 37. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy przemysłowej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **11P,U** o powierzchni ok. 3,09 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 11P,U, ustala się funkcję produkcyjną i rzemieślniczą, składów i magazynów, baz, hurtowni oraz związanych z recyklingiem.

3. Dopuszcza się:

- 1) dotychczasowe użytkowanie terenu, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, do czasu realizacji obiektów wymienionych w ust. 4;

- 2) modernizację, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymiana istniejących obiektów i zmianę ich funkcji zgodnie z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu i przepisami szczegółowymi;
- 3) uzupełnienie nowymi budynkami i urządzeniami związanymi z funkcją podstawową;
- 4) lokalizowanie innych obiektów i urządzeń niż wymienione w ust. 4 związanych z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu lub stanowiących jego uzupełnienie;
- 5) budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się realizację:

- 1) zakładów produkcyjnych, rzemieślniczych, baz, składów, magazynów wraz z obiektami towarzyszącymi, instalacji do recyklingu, stacji paliw płynnych i gazowych, przedsiębiorstw budowlanych, instalacji przetwarzających odpady, z wyłączeniem biogazowni;
- 2) obiektów uzupełniających, w tym gospodarczych, garażowych i wiat o wysokości do 6,0 m;
- 3) miejsc postojowych i urządzeń komunikacji wewnętrznej, parkingów;
- 4) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;
- 5) urządzeń służących utrzymaniu porządku, w tym miejsc na pojemniki służące selektywnej zbiórce odpadów;
- 6) urządzeń pomocniczych i technicznych, których wysokość powinna wynikać z potrzeb technologicznych;
- 7) portierni o powierzchni zabudowy do 35 m² i wysokości do 4,0 m;
- 8) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i inwestycji, których oddziaływanie wykracza poza granice terenu inwestycji, w tym wymagających ustanowienia strefy ograniczonego użytkowania.

6. Na terenie 11P,U, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających:
 - a) ulicę 1KD nie mniejszej niż 15,0 m,
 - b) ulicę 2KD nie mniejszej niż 10,0 m,
 - c) ulicę 3KD nie mniejszej niż 10,0 m,
 - d) terenu kolejowego nie mniejszej niż 20,0 m;
- 2) dojazd i dojście od strony ulic: 2KD, 3KD za zgodą zarządcy drogi i uwzględnieniem przepisów szczególnych; dopuszcza się funkcjonowanie istniejących zjazdów, nie dopuszcza się zjazdów z ulicy 1KD i terenów kolejowych zamkniętych;
- 3) dopuszcza się podział i łączenie istniejących działek lub korygowanie ich granic w zależności od zapotrzebowania terenu o określonej powierzchni, zgodnie z przepisami § 16 niniejszej uchwały i przepisami szczególnymi;
- 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 5) dopuszcza się obiekty tymczasowe;
- 6) dopuszcza się hale namiotowe i obiekty kontenerowe;
- 7) dopuszcza się instalacje wytwarzające energię elektryczną, w tym o mocy przekraczającej 500kW, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii i prawa energetycznego;
- 8) zakaz lokalizowania:

- a) zabudowy mieszkaniowej,
 - b) usług z zakresu opieki zdrowotnej, kultury, oświaty i wychowania, kultu religijnego,
 - c) obiektów zamieszkania zbiorowego,
 - d) innych obiektów wymagających ochrony akustycznej;
- 9) powierzchnia terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place) do 45%;
 - 10) powierzchnia zabudowy do 40%;
 - 11) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 15%;
 - 12) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,1;
 - 13) gabaryty projektowanych obiektów i urządzeń budowlanych, w tym ich wysokość powinny wynikać z technologii produkcji lub wykonywanych usług;
 - 14) nakaz stosowania osłon, w tym ogrodzeń pełnych, zieleni izolacyjnej wokół placów składowych, od strony dróg publicznych i linii kolejowej;
 - 15) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych konstrukcji i materiałów;
 - 16) nie ustala się geometrii dachu;
 - 17) w zabudowie istniejącej, na dzień wejścia w życie niniejszej uchwały, w przypadku gdy istniejąca powierzchnia zabudowy i powierzchnia terenów utwardzonych przekracza wskaźniki określone w punktach 9 i 10, powierzchnie te należy rozpatrywać łącznie, tj. powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona nie mogą przekroczyć 85%.

7. Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, w tym również miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z § 18 pkt 8 - 10 uchwały; nie dopuszcza się bilansowania miejsc parkingowych z terenami publicznymi; wskaźnik miejsc parkingowych wymienionych w § 18 należy odnosić do nowych inwestycji oraz rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania obiektów.

8. W strefie ochronnej od terenów kolejowych zamkniętych obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały.

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

§ 38. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **13aE** o powierzchni ok. 0,023 ha;
- 2) **13bE** o powierzchni ok. 0,0054 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach wymienionych w ustępie 1, przewiduje się adaptację istniejących lub realizację nowych obiektów stacji transformatorowych.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest likwidacja istniejących stacji i wykorzystanie terenu stacji na inne cele, zgodnie z funkcją terenu przyległego.

4. Dojazdy do urządzeń technicznych z istniejącego układu komunikacyjnego.

5. Stacje transformatorowe niezbędne do obsługi poszczególnych obiektów mogą być lokalizowane w granicach wszystkich terenów wyznaczonych w planie, zgodnie z przepisami szczególnymi, przy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej.

6. Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych wbudowanych w bryłę budynku.

7. Maksymalną wysokość obiektów stacji transformatorowych ustala się do 4,00 m, nie dotyczy stacji słupowych.

Rozdział 9.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 39. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXII/190/08 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 marca 2008 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w ciągu ulicy Armii Krajowej i Przemysłowej na odcinku od ulicy Północnej do ulicy Sejneńskiej w Suwałkach (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2008 r., Nr. 283, poz. 2825).

§ 40. Dla nieruchomości położonych w granicach planu, dla których w związku z uchwaleniem planu, wartość nieruchomości wzrasta, ustala się jednorazową stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent), dla terenów dróg publicznych ustala się stawkę w wysokości 5% (słownie pięć procent).

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Suwałkach

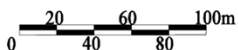
Zdzisław Przelomiec

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU OGRANICZONEGO ULICAMI: PRZEMYSŁOWĄ, SEJNEŃSKĄ I TERENEM KOLEJOWYM W SUWAŁKACH

Skala: 1:1000



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LVII/750/2023 RADY MIEJSKIEJ
W SUWAŁKACH Z DNIA 31 maja 2023 r.

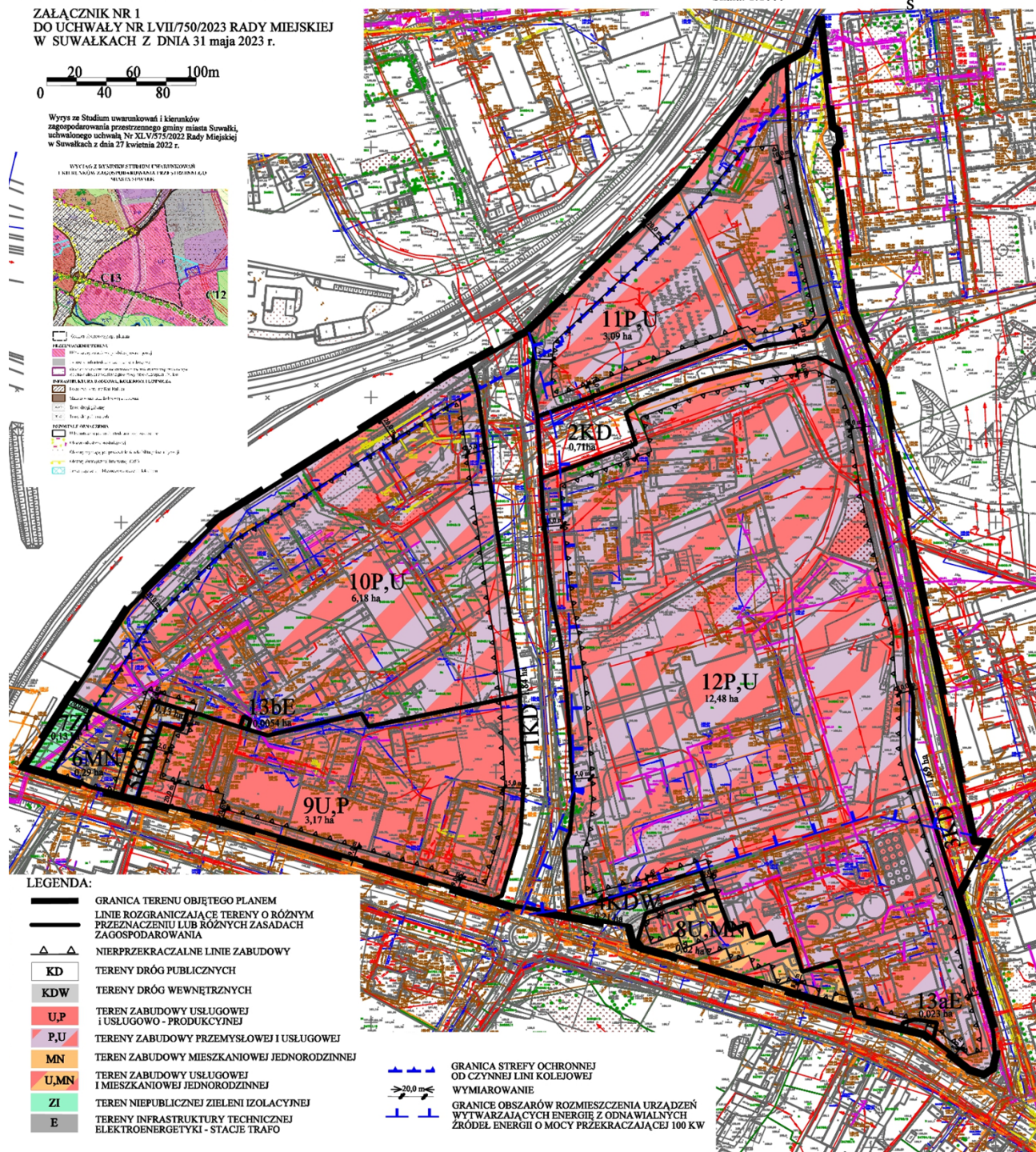


Wyrzys ze Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Suwałki,
uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej
w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r.

WYCIĄG Z STUDIUM STUDIUM UWARUNKOWAŃ I
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA SUWAŁKI



- LEGENDA:**
- GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - △ △ NIERPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - KD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
 - KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
 - U,P TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ I USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ
 - P,U TERENY ZABUDOWY PRZEMYSŁOWEJ I USŁUGOWEJ
 - MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - U,MN TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - ZI TEREN NIEPUBLICZNEJ ZIELENI IZOLACYJNEJ
 - E TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ELEKTROENERGETYKI - STACJE TRAFÓ



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVII/750/2023

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 31 maja 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Przemysławą, Sejneńską i terenem kolejowym w Suwałkach.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w związku z art. 18 ww. ustawy 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 2022 r. poz. 1029, 1260, 1261, 1783, 1846, 2185, 2687, z 2023 r. poz. 595 i 553) rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

- 1) dopuszczenia realizacji obiektów na terenie oznaczonym symbolem 7ZI, o wysokości do 8,0 m i w odległości 12,0 m od terenów kolejowych;
- 2) wykreślenia zapisu § 16 ust. 1 pkt. 15 tekst planu dotyczącego zasad podziału terenów w granicach planu;
- 3) zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy dla terenu oznaczonym symbolem 9U,P do 40%.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVII/750/2023

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 31 maja 2023 r.

Sposób realizacji oraz zasad finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Przemysławą, Sejneńską i terenem kolejowym 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 2023 r. poz. 977) 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 LVII/750/2023
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 31 maja 2023 r.

Zalacznik4.xml

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 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Przemysłową, Sejneńską i terenem kolejowym w Suwałkach.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został sporządzony zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w oparciu o uchwałę intencyjną Nr XXX/410/2021 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 marca 2021 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 określone w art. 17 pkt 6 lit. a i b ww. ustawy.

Obszar w granicach planu miejscowego, o powierzchni około 30,56 ha, obejmuje teren zabudowany, położony po północnej stronie ulicy Sejneńskiej. Granicę planu od zachodu stanowią tereny zamknięte kolejowe, od południa ulica Sejneńska, od strony północno - wschodniej ulica Przemysłowa. Część obszaru objęta jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położonego w ciągu ulicy Armii Krajowej i Przemysłowej na odcinku od ulicy Północnej do ulicy Sejneńskiej w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XXII/190/08 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 marca 2008 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 283 z dnia 19 listopada 2008 r., poz. 2825. Pozostały teren w granicach opracowania, poza fragmentem terenu wzdłuż ulicy Przemysłowej, nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W granicach opracowania planu występują: zabudowa przemysłowo - składowa i produkcyjna, usługi komercyjne, w tym obiekty handlowe do 2000 m² powierzchni sprzedażowej, usługi komunikacyjne, spółki, przedsiębiorstwa i konsorcja oraz zabudowa mieszkaniowa wzdłuż ulicy Sejneńskiej. Teren objęty planem leży poza historycznym układem urbanistycznym miasta Suwałk wpisanym do rejestru zabytków. Na tym terenie nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz objęte wojewódzką i gminną ewidencją zabytków.

Przystąpienie do sporządzenia planu było niezbędne w celu uporządkowania istniejącego zagospodarowania, w szczególności pod względem rozwiązań komunikacyjnych związanych z rozbudową istniejącego układu komunikacyjnego oraz umożliwienia racjonalnego wykorzystania terenów, w tym dostosowania ustaleń planu do istniejącego zagospodarowania oraz aktualnego stanu prawnego i własnościowego.

Celem sporządzenia planu było:

- ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania;
- ustalenie nowych zasad skomunikowania terenów objętych planem;
- uporządkowanie istniejącego zagospodarowania w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego i własnościowego;
- ustalenie zasad inwestowania w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne.

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., w załączniku nr 4 wskazywała przedmiotowy obszar jako teren proponowany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego po roku 2020, oznaczony numerem 14. Zatem podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu w marcu 2021 roku, było zgodne z ustaleniami ww. „Analizy”.

Zgodnie z ustaleniami zawartymi na rysunku 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 granicach opracowania planu występują tereny oznaczone jako: U/P – tereny zabudowy produkcyjno – usługowej. Ponadto w obszarze opracowania planu zawierają się: granice obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz trasa drogi głównej G2/2.

Większość tych terenów pokrywa się z wyznaczonymi na rysunku Studium obszarami wymagającymi przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji.

Obszar objęty granicami opracowania znajduje się w granicach wyznaczonych na rysunku Studium jednostek podstawowych C12 i C13. Jak wynika z ustaleń tekstu Studium, dla jednostki podstawowej C12 funkcją dominującą jest funkcja techniczno -produkcyjna (obiekty produkcyjne, składy i magazyny). Jako funkcje uzupełniające wymienia się usługi, infrastrukturę, tereny rolne, zieleni urządzoną, urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy powyżej 100kW.

Dla jednostki podstawowej C13 funkcją dominującą jest funkcja techniczno - produkcyjna. Jako funkcje uzupełniające wymienia się funkcje usługowe i istniejącą funkcję mieszkaniową. Jako kierunki zmian dla ww. jednostki zakłada się uporządkowanie istniejącej zabudowy, przekształcenia i rehabilitację terenów przemysłowo - składowych, budowę ulicy klasy G2/2 – tzw. trasy wschodniej i wyznaczenie tras ścieżek rowerowych. Plan ten będzie kontynuacją dotychczasowych opracowań planistycznych i zgodny będzie z rozwiązaniami przewidywanymi dla tych terenów w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze w dniach od 20 stycznia 2023 r. do 28 lutego 2023 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 8 lutego 2023 r. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 17 marca 2023 r., (Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu umieszczone było na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta w Suwałkach oraz w lokalnej prasie Dwutygodnik Suwalski nr 1/254 z dnia 12 stycznia 2023 r.). W wyznaczonym terminie, do wyłożonego projektu planu wniesiono dwie uwagi, które zostały rozpatrzone na posiedzeniu Kolegium Prezydenta Miasta Suwałk w dniu 3 kwietnia 2023 r. Po rozpatrzeniu uwag postanowiono o ich nieuwzględnieniu w całości.

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

1. Pan XY*, właściciel działek o numerach geodezyjnych: 24997/1, 25006/2, 25007, położonych w konturach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6MN i 7ZI, wniósł uwagę dotyczącą możliwości wprowadzenia do tekstu projektu planu zapisu o dopuszczeniu budowy obiektów do utrzymania zieleni na terenie 7ZI o wysokości do 8,0 m, związanych z istniejącą zabudową, na warunkach określonych w § 9 tekstu planu i w odległości 12,0 m od terenów kolejowych (w planie jest 20,0 m).

Postanowiono o nieuwzględnieniu ww. uwagi z następujących względów:

W projekcie planu ww. działki, położone są częściowo na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 6MN i niepubliczną zielenią izolacyjną od terenów kolejowych, oznaczoną symbolem 7ZI. Działki są zabudowane i zagospodarowane, skomunikowane są poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 5KDW.

Tereny 6MN i 7ZI, w granicach których znajdują się ww. działki, położone są w bezpośrednim obszarze planowanej w ramach projektu pn. "Prace na linii E75 na odcinku

Białystok - Suwałki - Trakiszki (granica państwa), etap II odcinek Ełk - Trakiszki (granica państwa)", przebudowy linii kolejowej .

Realizacja zabudowy w sąsiedztwie linii kolejowej o tej randze podlega ograniczeniom w oparciu o przepisy techniczne z zakresu budownictwa, kolejnictwa i środowiska, które gwarantować mają zachowanie bezpieczeństwa ruchu kolejowego i norm dopuszczalnego hałasu w środowisku.

W związku z powyższym w projekcie planu, pomiędzy terenami 6MN i 7ZI, w odległości 20,0 m od granicy terenu kolejowego wyznaczono strefę ochronną.

Wszystkie zamierzenia inwestycyjne w tej strefie winny spełniać wymagania Ustawy o transporcie kolejowym z 28 marca 2003 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 1984 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) 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).

W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 6MN, na którym znajduje się działka o nr 25006/2 i część działki nr 25007, ustalono funkcję mieszkaniową jednorodziną szeregową z możliwością przebudowy i rozbudowy istniejącego budynku mieszkalnego oraz uzupełnienie istniejącej zabudowy nowymi budynkami i urządzeniami. Dopuszczono na tym terenie również realizację budynku gospodarczego, garażowego, wiaty i altanki ogrodowej do wysokości 4,5 m oraz obiektów do utrzymania zieleni przydomowej.

Natomiast teren oznaczony symbolem 7ZI (działka o nr 24997/1 i część działki nr 25007), położony w całości w granicach strefy ochronnej od terenów kolejowych, przeznaczony został pod zielen izolacyjną i stanowi uzupełnienie zagospodarowania terenu budowlanego, oznaczonego symbolem 6MN. Lokalizacja nowego obiektu budowlanego w strefie ochronnej od terenów kolejowych, w odległości 12,0 m od granicy tych terenów i o wysokości do 8,0 m, nie znajduje uzasadnienia i jest nie zgodna z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

Ustalenie w granicy planu strefy ochronnej od granicy obszaru kolejowego, w odległości 20,0 m spełnia wymagania określone w obowiązujących przepisach odrębnych, zapewnia bezpieczeństwo ruchu kolejowego i normy dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku oraz nie zakłóca działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego. Stworzenie wyjątku i dopuszczenie budowy obiektów w tej strefie powodować może zagrożenie dla życia ludzi oraz bezpieczeństwa ruchu kolejowego, a także może zakłócać działania urządzeń służących do prowadzenia tego ruchu.

Zgłoszona uwaga ma charakter indywidualny i odnosi się do całego terenu oznaczonego symbolem 7ZI. Jej uwzględnienie, może zatem naruszać interes prawny właścicieli przyległych nieruchomości użytkujących wspólnie ten teren.

W związku z powyższym ustalenia planu w stosunku do terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 7ZI pozostają bez zmian.

2. „IMBUD” Sp. z o.o. S.k., zgłosiła uwagę w zakresie:

- 1) wykreślenia z zapisów § 16 ust. 1 punktu 15 tekstu planu, dotyczącego zasad podziału terenów w granicach całego planu;
- 2) zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy dla terenu 9U,P do 40% (w projekcie planu jest 35%).

Postanowiono o nieuwzględnieniu uwag zawartych w pkt. 1 i 2.

Ad 1)

W planie miejscowym, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się obowiązkowo szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. Wymóg ten doprecyzowuje § 4 pkt 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587), które ma zastosowanie przy procedowaniu przedmiotowego planu, poprzez wskazanie, że ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości,

w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek oraz ich powierzchni, kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

Zatem wykreślenie z § 16 ust. 1 punktu 15 tekstu projektu planu, może spowodować uchylene przedmiotowego planu przez organ nadzoru z uwagi na naruszenie zasad sporządzania planu, zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jednym z elementów planowania przestrzennego jest wskazywanie terenów przyszłych inwestycji oraz ustalanie wskaźników zagospodarowania, w tym m.in. szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości objętych planem. Określenie zasad i warunków podziału terenów w planie, nie stanowi jednak nakazu ich dokonywania.

Przyjęte w projekcie planu wskaźniki, zasady i warunki podziału, uwzględniają istniejące zagospodarowanie oraz wymagania funkcjonalne i społeczno – gospodarcze i nie powodują konfliktów przestrzennych i komunikacyjnych. Określone zostały zgodnie z przyjętymi ogólnymi zasadami i standardami zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy, określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk.

W związku z powyższym ustalenia planu w stosunku do zasad podziału terenów w granicach planu, zawarte w § 16 ust. 1 pkt. 15 tekstu planu, pozostają bez zmian.

Ad 2)

Teren 9U,P, o powierzchni ok. 3,17 ha, częściowo zabudowany budynkami usługowymi o charakterze ogólnodostępnym wraz z drogami dojazdowymi i urządzonymi miejscami postojowymi, graniczy z ulicą Przemysłową i terenami przemysłowo - produkcyjnymi, usługowymi i zabudową mieszkaniową wzdłuż ulicy Sejneńskiej.

W projekcie planu dla ww. terenu ustalono w zakresie przeznaczenia podstawowego funkcję usługową, w tym handlową o powierzchni sprzedażowej do 2000 m² i produkcyjną a w ramach przeznaczenia dopuszczalnego dopuszczono realizację:

- zakładów produkcyjnych, rzemieślniczych, warsztatów obsługi technicznej pojazdów,
- obiektów o funkcji usługowej, w tym handlowej do 2000 m² powierzchni sprzedażowej,
- obiektów i hal magazynowych wraz z obiektami towarzyszącymi,
- obiektów warsztatowych, salonów samochodowych,
- obiektów wystawienniczych, hal namiotowych,
- obiektów uzupełniających, w tym gospodarczych i garażowych,
- zieleni towarzyszącej i izolacyjnej,
- obiektów, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej,
- miejsc postojowych i urządzeń komunikacji wewnętrznej,
- parkingów samochodów osobowych i ciężarowych,

W ramach przeznaczenia dopuszczalnego na terenie ww. umożliwiono ponadto:

- dotychczasowe użytkowanie terenów, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych,
- modernizację, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę istniejących obiektów,
- zmianę funkcji na cele usługowe, produkcyjne, rzemieślnicze oraz handlowe,
- uzupełnienie nowymi budynkami i urządzeniami,
- realizację obiekty zamieszkania zbiorowego.

W § 35 ust. 5 pkt 14 i 15, dotyczącym zabudowy w granicach terenu 9U,P ustalono, iż powierzchnia zabudowana i utwardzona łącznie może zajmować do 80% powierzchni terenu, w tym obiekty kubaturowe do 35%, powierzchni terenu, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 15% powierzchni terenu;

W § 18 pkt 6 i 7 dotyczącym zasad parkowania i wymaganej ilości miejsc postojowych, dopuszczono możliwość realizacji parkingów podziemnych, wbudowanych w bryłę budynku lub wolno stojących wielopoziomowych, przy zapewnieniu minimum 20% niezbędnych miejsc parkingowych na poziomie terenu i zachowania w granicach terenu minimalną liczbę miejsc do parkowania, stosownie do przeznaczenia obiektów i zatrudnionych czy ogólnej liczby mieszkańców albo w relacji do powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych i według wskaźnik liczby miejsc parkingowych wymienionych w § 18 pkt 8 tekstu projektu planu, w którym zakazano dla terenu 9U,P bilansowania miejsc parkingowych z terenami dróg publicznych.

Zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy z 35% do 40% kosztem obniżenia wskaźnika terenów utwardzonych i parkingów lub zieleni jest niezasadne i nie zapewni właściwego kształtowania terenów o charakterze usługowo – produkcyjnym.

Przyjęte wskaźniki, uwzględniają istniejące zagospodarowanie oraz wymagania funkcjonalne i społeczno – gospodarcze i nie powodują konfliktów przestrzennych oraz komunikacyjnych. Określone zostały zgodnie z przyjętymi ogólnymi zasadami i standardami zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy, w tym określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk.

Ustalenia projektu godzą interes społeczny i prywatny, są dostosowane do aktualnego stanu prawnego i własnościowego nieruchomości oraz do obecnych uwarunkowań prawnych i inwestycyjnych na tym terenie i w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

Plan miejscowy jako 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.

W związku z powyższymi ustaleniami planu w stosunku do wskaźnika powierzchni zabudowy ustalonego w granicach terenów 9U,P pozostają bez zmian.

Do projektu planu została wykonana prognoza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego dla budżetu gminy.

Z prognozy tej wynika, iż koszt realizacji celów publicznych, określonych niniejszym miejscowym planem (tj. budowę drogi publicznej klasy „Z” – zbiorcza, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD – docelowo drogi wojewódzkiej oraz drogi lokalnej – klasy „L” oznaczonej symbolem 2KD), to kwota ok. 23 000 000 zł, w tym:

- koszty wykupu gruntów,
- podział geodezyjny i wycena nieruchomości,
- uzbrojenie i zagospodarowanie terenu.

Przewidywane wpływy związane z realizacją planu to kwota ok. 240 325 zł z tytułu:

- wzrostu podatku od gruntów – 5 785. zł,
- renta planistyczna – 234 540 zł.

Inwestycja przebiegająca od ulicy Wylotowej do ulicy Sejneńskiej stanowi ostatni etap tzw. „Trasy Wschodniej”. Realizowana będzie na podstawie wydanej przez Prezydenta Miasta Suwałk w dniu 16.01.2023 r. decyzji Nr 1/2023 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi gminnej na terenie miasta Suwałki od ulicy Wylotowej do ulicy Sejneńskiej wraz z niezbędną infrastrukturą i zatwierdzeniem podziału nieruchomości.

Odcinek drogi, który powstanie w ramach budowy wschodniej obwodnicy Suwałk, uzyska dofinansowanie ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Dróg w wysokości 20,2 mln zł. Planowana wartość całego zadania to 40,4 mln zł.

- Zgodnie z art. 15 ust. 2, w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Przemysławą, Sejneńską i terenem kolejowym w Suwałkach, ustalono stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent), za wyjątkiem terenów dróg publicznych, dla których ustalono stawkę w wysokości 5% (słownie pięć procent).

W stosunku do terenu objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia uchwały Nr XXII/190/08 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 marca 2008 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w ciągu ulicy Armii Krajowej i Przemysławskiej na odcinku od ulicy Północnej do ulicy Sejneńskiej w Suwałkach (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2008 r., Nr. 283, poz. 2825).

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.