

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Bakalarzewska, Mieszka I, Filipowska i granicami administracyjnymi miasta Suwałk

Na podstawie 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948, z 2017 r. poz. 730, poz. 935) 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 2017 r., poz. 1073), w związku z uchwałą LII/583/2014 r. Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 24 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Bakalarzewska, Mieszka I, 23 Października i granicami administracyjnymi miasta Suwałki – Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk”, uchwalonego uchwałą Nr XX/232/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Bakalarzewska, Mieszka I, Filipowska i granicami administracyjnymi miasta Suwałki.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 261,18 ha.

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

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:2000, 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.

2. Dokumentacja planu składa się z następujących elementów niepodlegających uchwaleniu:

- 1) oceny i analizy stanu istniejącego obszaru opracowania na lata 2013 – 2016 w zakresie rejestru pozwoleń na budowę;
- 2) opracowania ekofizjograficznego podstawowego;
- 3) prognozy skutków oddziaływania planu na środowisko przyrodnicze;
- 4) prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 3. Celem sporządzenia niniejszego planu jest:

- 1) wyznaczenie terenów pod budowę obwodnicy miasta;
- 2) wyznaczenie terenów wyłączonych spod zabudowy;
- 3) wyznaczenie nowych terenów budowlanych wraz z obsługującą infrastrukturą techniczną;
- 4) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych;

- 5) ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów; w tym zakazu lub warunków zabudowy;
- 6) ustalenie zasad i sposobu skomunikowania terenów wyznaczonych w planie;
- 7) uwzględnienie zadań publicznych, a w szczególności wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i komunikacji publicznej.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny komunikacji publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 3) teren publicznego ciągu pieszo – jezdni, oznaczony na rysunku planu symbolem KPJ;
- 4) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 5) tereny zabudowy usługowo produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem U/P;
- 6) teren zabudowy produkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem P;
- 7) teren parkinu, oznaczony na rysunku planu symbolem KP;
- 8) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
- 9) tereny upraw rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 10) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem ZL;
- 11) teren upraw rolnych i zieleni nieurządzonej śródpolnej, oznaczony na rysunku planu symbolem R,ZN;
- 12) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 13) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem MNU;
- 14) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RM;
- 15) teren stacji paliw, oznaczony na rysunku planu symbolem K.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, czyli dominujące na tym terenie, w sposób określony w ustaleniach planu, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Tereny, o których mowa w ust. 2, mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i 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. 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) klasyfikacja techniczno - funkcjonalna ulic.

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi, niebędącymi ustaleniami planu:

- 1) przebieg głównej drogi rowerowej o znaczeniu komunikacyjnym;

- 2) przebieg powiatowego szlaku samochodowego "Śladami Jaćwingów";
- 3) dominanta przestrzenna pomnika Powstańców Styczniowych z roku 1863;
- 4) granice obszaru udokumentowanego złoża kruszywa.

§ 7. Plan dopuszcza korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób; dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektów istniejących, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej.

§ 8. Na obszarze objętym planem nie występują przesłanki do określenia warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych.

§ 9. W granicach opracowania planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m² oraz terenów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW.

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

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Bakalarzewską, Mieszka I, Filipowską i granicami administracyjnymi miasta Suwałki wraz z rysunkiem;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Suwałkach;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń i informacji, wykonany na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) 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;
- 5) ustaleń planu – należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 6) symbolu przeznaczenia terenu – należy przez to rozumieć cyfrowe i literowe oznaczenie poszczególnych terenów;
- 7) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji;
- 8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu 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 pkt. 7 i 8;
- 10) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje lub przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 11) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 12) przeznaczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może występować w wyznaczonym terenie, w ograniczonym czasie, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych;
- 13) powierzchni zabudowanej działki – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami i wiatami łącznie z nawierzchniami utwardzonymi dojazdów, parkingów i placów;

- 14) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie; do powierzchni terenu biologicznie czynnego nie wlicza się powierzchni dojeżdż i dojazdów;
- 15) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń oraz umożliwiają jej zabudowę zgodnie z ustaleniami planu;
- 16) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą lub usługową, których ewentualna 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, budowle, obiekty liniowe, małej architektury oraz urządzenia budowlane, związane z obiektem budowlanym o funkcji podstawowej lub dopuszczalnej, zapewniające możliwość jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem lub je uzupełniające, składające się na całość użytkową, jak: portiernie, wiaty, budynki garażowe, gospodarcze, magazynowe, myjnie, przyłącza, sieci, urządzenia i instalacje techniczne i przemysłowe, osłony, przejazdy, drogi wewnętrzne, place postojowe, utwardzenia, zbiorniki pożarowe, przepompownie, składowiska i inne obiekty budowlane, budowle, obiekty liniowe, małej architektury, urządzenia budowlane zgodnie z ich definicjami zawartymi w przepisach budowlanych;
- 18) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, za wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 19) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi, które nie kolidują z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu o przeznaczeniu podstawowym;
- 20) 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;
- 21) urządzeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, w tym oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, informacji o terenie, a także reklamy, wiaty przystankowe, kabiny telefoniczne, szafy i słupki teletechniczne, gazowe, złącza i inne elementy infrastruktury technicznej;
- 22) zasadach wyposażenia w media lub uzbrojenie techniczne – należy przez to rozumieć zasady: doprowadzenia energii elektrycznej, gazu, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i wód opadowych, telekomunikacji oraz sposobu ogrzewania obiektów;
- 23) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną i ciepłą, łączność, wodę, gaz oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe;
- 24) 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;
- 25) elewacjach frontowych lub uprzywilejowanych - należy przez to rozumieć elewacje budynków od strony przestrzeni publicznych, wymagające szczególnie starannego i atrakcyjnego traktowania w zakresie projektowanych rozwiązań architektonicznych i materiałowych;

- 26) DJP - dużej jednostce przeliczeniowej inwentarza – należy przez to rozumieć umowną jednostkę liczebności zwierząt hodowlanych w gospodarstwie, wg polskich norm odpowiadająca jednej krowie o masie 500 kg; jednostka ta używana jest m.in. do szacowania zapotrzebowania gospodarstwa na paszę;
- 27) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, komponowaną w powiązaniu z obiektem lub o walorach krajobrazowych, rekreacyjnych;
- 28) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zielen komponowaną pod kątem izolacji akustycznej oraz ograniczenia rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń oddzielającą funkcjonalnie i optycznie tereny o różnych funkcjach, stanowiącej pas zieleni o zróżnicowanych nasadzeniach drzew i krzewów;
- 29) zieleni towarzyszącej – należy przez to rozumieć zielen, towarzyszącą zabudowie lub ciągom komunikacyjnym, spełniającą funkcje estetyczne;
- 30) obiektach małej architektury - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, o których mowa w przepisach budowlanych;
- 31) dominancie przestrzennej – należy przez to rozumieć obiekt budowlany wyróżniający się czymś niezwykłym w stosunku do pozostałej zabudowy lub pozostałego zagospodarowania terenu lub obszaru planu;
- 32) reklamie - należy przez to rozumieć upowszechnianie w jakiegokolwiek wizualnej formie informacji promującej osoby, przedsiębiorstw, towary, usługi, przedsięwzięcia lub ruchy społeczne, w tym tablice i urządzenia reklamowe, szyldy oraz ich nośniki., stelaże itd.;
- 33) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na danym terenie przez powierzchnię tego terenu;
- 34) powierzchni całkowitej budynku, przyjmowanej do ustalenia wskaźnika intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku z wyłączeniem całości lub części kondygnacji podziemnych przykrytych stropem, który znajduje się w całości poniżej poziomu terenu oraz kondygnacji technicznych, nieużytkowych poddaszy, tarasów i tarasów na dachach.

2. Ustalone w planie parametry i wskaźniki powierzchni zabudowy i powierzchni terenów biologicznie czynnych należą do inwestycji objętych jednym pozwoleniem na budowę.

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

Rozdział 2.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

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

- 1) zakaz powstawania obiektów budowlanych niespełniających wymogów zawartych w niniejszych przepisach;
- 2) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem elementów małej architektury oraz obiektów związanych z prowadzeniem działalności usługowej, w tym składowo – produkcyjnej, handlowej i gastronomicznej, o ile szczegółowe zapisy planu nie stanowią inaczej;
- 3) zakaz realizacji stacji paliw płynnych i gazowych; nie dotyczy terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 20U/P, 21U/P, 22U/P, 23U/P, 24U/P, 25U/P, 41U;
- 4) zakaz realizacji zakładów rzemieślniczych i produkcyjnych, składów, baz transportowych i przedsiębiorstw budowlanych; nie dotyczy terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 20U/P, 21U/P, 22U/P, 23U/P, 24U/P, 25U/P;

- 5) zakaz likwidacji istniejących zalesień i zadrzewień, z wyjątkiem sytuacji wynikających z potrzeb realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zagospodarowania terenów określonych w ustaleniach niniejszej uchwały i rysunku planu; dopuszcza się przeznaczenie terenów rolniczych pod zalesienie lub zadrzewienie;
- 6) 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;
- 7) nakaz tworzenia zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w tym parkingów oraz od istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej;
- 8) tereny niezabudowane i nieutwardzone należy użytkować rolniczo lub przeznaczyć pod zieleń.

2. W celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się następujące zasady:

- 1) zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska;
- 2) zakaz składowania i magazynowania wszelkich odpadów, za wyjątkiem odpadów technologicznych, wytwarzanych w ramach działalności prowadzonej na tym terenie;
- 3) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 4) zakaz wydobywania kopalin;
- 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) dopuszczenie bezpośredniego zrzutu do wód powierzchniowych i do gruntu wód deszczowych pochodzących z powierzchni dachów oraz terenów zielonych;
- 8) nakaz odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej; w przypadku braku możliwości podłączenia do miejskiej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się dla potrzeb bytowych budowę oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników na nieczystości, z zastrzeżeniem, iż szczelne zbiorniki należy traktować jako rozwiązanie tymczasowe - do momentu realizacji miejskiej kanalizacji sanitarnej z obowiązkiem przyłączenia do sieci po jej wybudowaniu;
- 9) nakaz podłączenia do miejskich sieci wodociągowych na cele bytowe projektowanych budynków mieszkalnych, dopuszcza się indywidualne ujęcia wody;
- 10) nakaz wykonywania dróg wewnętrznych, placów manewrowych i parkingów o nawierzchniach utwardzonych;
- 11) nakaz przestrzegania emisji zanieczyszczeń powietrza wynikających z przepisów szczególnych;
- 12) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach szczególnych;
- 13) nakaz zamknięcia szkodliwego oddziaływania inwestycji w granicach działki inwestora;
- 14) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu, prowadzenie nasadzeń oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu.

Rozdział 3.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZACHOWANIA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 13. Obszar objęty planem miejscowym nie jest objęty strefą ochrony konserwatorskiej.

§ 14. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują:

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

§ 15. 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 4.

USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

- 1) projektowaną inwestycję realizować zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych;
- 2) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) projektowana inwestycja nie może kolidować z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenów sąsiednich, w szczególności z istniejącą infrastrukturą podziemną;
- 4) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów i urządzeń o funkcjach niezwiązanych i kolidujących z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;
- 5) zasięg przestrzennej uciążliwości działalności związanej z lokalizacją inwestycji nie może wykraczać poza granice działki, na której będzie lokalizowana;
- 6) zakaz stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekanej;
- 7) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszą się do nowych inwestycji, za wyjątkiem sytuacji wymienionych w pkt 8;
- 8) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) dociepleń budynków,
 - b) obiektów i urządzeń reklamowych, urządzeń służących utrzymaniu porządku, urządzeń pomocniczych, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, masztów telekomunikacyjnych oraz obiektów uzupełniających, za wyjątkiem budynków gospodarczych, magazynowych garażowych oraz myjni,
 - c) wiat, zadaszeń przy budynkach o wysięgu maksymalnie do 2,0 m, w tym ich podpór, śmietników i ich osłon,
 - d) wolno stojących portierni o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 35,0 m², obiektów małej architektury,
 - e) elementów zewnętrznych budynków takich jak: balkony, wykusze, loggie, gzymsy, tarasy, ryzality, podpory i słupy, rampy, podjazdy, schody wyrównawcze, pochylnie, podesty, platformy, okapy o wysięgu do 2,0 m, żaluzji zewnętrznych, parterowych wiatrołapów o wysięgu do 2,0 m, poza lico budynku,
 - f) parkingów, placów, dróg wewnętrznych, ogrodzeń, osłon placów składowych;
- 9) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych związanych z działalnością produkcyjną, magazynową, składową, usługową, handlową dla potrzeb pracowników i klientów w granicach działek objętych inwestycją, w tym również miejsc postojowych dla samochodów, z których

korzystają osoby niepełnosprawne, z uwzględnieniem przepisów szczególnych i wskaźnika wymienionego w § 18 pkt 12 niniejszej uchwały;

- 10) dopuszcza się lokalizowanie obiektów na granicy działek pod warunkiem sąsiedowania z podobnym obiektem istniejącym lub projektowanym na działce przyległej i za zgodą właściciela tej działki;
- 11) podział terenu na poszczególne działki budowlane związany z wydzielaniem terenu pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniową z usługami, usługową lub usługowo produkcyjną oraz infrastrukturę towarzyszącą w tym miejsca postojowe, może być zrealizowany na podstawie zatwierdzonego projektu zagospodarowania terenu;
- 12) przy podziale terenu, należy zachować szerokości i wielkości działek budowlanych, o ile nie wynika to z ustaleń szczegółowych, zgodnie z następującymi zasadami:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, szerokość frontu działki przyległego do drogi publicznej lub wewnętrznej powinna wynosić minimum 30,00 m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, szerokość frontu działki przyległego do drogi publicznej lub wewnętrznej powinna wynosić minimum 35,00 m,
 - c) dla zabudowy usługowo - produkcyjnej, szerokość frontu działki przyległego do drogi publicznej powinna wynosić minimum 40,00 m,
 - d) minimalna wielkość działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej 1500 m²,
 - e) minimalna wielkość działek budowlanych dla zabudowy usługowo - produkcyjnej 3000 m²,
 - f) minimalna wielkość działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami 2000 m²,
 - g) działki wydzielone pod zabudowę winny posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej z udokumentowanym dostępem do drogi publicznej,
 - h) granice nowo powstających działek należy wyznaczyć prostopadłe do osi przyległych dróg, zgodnie z zasadą pokazaną na rysunku planu,
 - i) wskaźniki dotyczące szerokości i wielkości działek nie dotyczą sytuacji na uzupełnienie zagospodarowania działek sąsiednich, o ile nie wynika to z ustaleń szczegółowych i rysunku planu;
- 13) ustala się, że na jednej działce budowlanej może zostać zrealizowany jeden budynek mieszkalny;
- 14) usytuowanie głównej kalenicy ustala się równolegle lub prostopadłe do dróg;
- 15) dopuszcza się adaptację lokali mieszkalnych na funkcję usługową po dostosowaniu do potrzeb osób niepełnosprawnych i zapewnienia miejsc postojowych na terenie inwestycji;
- 16) przy wydzielaniu nowych działek budowlanych, z terenów pozostających dotychczas w użytkowaniu rolniczym, ustala się obowiązek wydzielenia dojazdów od dróg publicznych do pól o szerokości minimum 6 metrów;
- 17) obiekty istniejące mogą funkcjonować i być remontowane w dotychczasowych obrysach, bez prawa ich nadbudowy i rozbudowy poza ustalone w planie linie zabudowy.

§ 17. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania terenów publicznych:

- 1) plan wyznacza na cele publiczne tereny określone symbolami: 1aKD, 1bKD, 1cKD, 2aKD, 2bKD, 3KD, 4KD, 5aKD, 5bKD, 6KD, 7KD, 10KD, 11KPJ, 12KD, 13KD, 14KD;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie obiektów przystanków komunikacji autobusowej jako nośników reklamowych;

- 3) nakaz stosowania ujednoliconego systemu oznakowania ulic i formy przystanków komunikacji autobusowej.

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

- 1) parametry techniczne ulic, takie jak szerokości: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych korygowane w granicach pasa drogowego w zależności od potrzeb i zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 2) przy realizacji układu drogowego należy przyjąć rozwiązanie umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych (obniżenia krawężników przy przejściach pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne);
- 3) nawierzchnie dojazdów, chodników, parkingów oraz ścieżek rowerowych, placów realizować jako utwardzone;
- 4) rozwiązania skrzyżowań ulic określonych w planie mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą dróg;
- 5) urządzenia infrastruktury technicznej należy układać w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, tam gdzie to możliwe, poza jezdnią;
- 6) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pracowników i klientów w granicach działek inwestora; zakaz przyjmowania do bilansu inwestycji miejsc parkingowych znajdujących się w pasach dróg publicznych;
- 7) dopuszcza się parkingi podziemne lub wbudowane w bryłę budynku, przy założeniu zapewnienia minimum 20% niezbędnych miejsc parkingowych na poziomie terenu;
- 8) dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań technicznych w zakresie komunikacji publicznej, niż określone w planie, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 9) zapewnić miejsca do parkowania rowerów i wyposażyć w niezbędne do tego urządzenia;
- 10) zapewnić miejsca do parkowania dla osób niepełnosprawnych;
- 11) wszelkie inwestycje w granicach pasa drogowego muszą być realizowane za zgodą i na warunkach zarządcy drogi, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 12) minimalną ilość miejsc postojowych, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, należy przewidywać w granicach terenów objętych inwestycją, według poniższych wskaźników:
 - a) 2 miejsca postojowe/ 1 budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - b) 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni sprzedażowej,
 - c) 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego,
 - d) 1 miejsce postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii, hoteli,
 - e) 1 miejsce postojowe na 10 pracowników 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. 12b, 12c i 12d.

Rozdział 5.

USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

§ 19. Ustala się następujące zasady zasilania w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną realizować w oparciu o stacje transformatorowe zlokalizowane na terenie oraz istniejące i projektowane stacje transformatorowe zlokalizowane na terenach sąsiednich;

- 2) ustala się dla linii 110 kV techniczną strefę ochronną o szerokości 40,0 m (po 20 m z każdej strony linii licząc od jej osi) o ograniczonym użytkowaniu; użytkowanie terenu strefy i lokalizacja budynków wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci;
- 3) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na wszystkich terenach;
- 4) 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;
- 5) nie wskazuje się konkretnej lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych SN/nn; stacje winny być realizowane zgodnie z potrzebami inwestora w ramach jego działki z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej; dokładną lokalizację stacji transformatorowych należy określić w projekcie budowlanym;
- 6) projektowane stacje transformatorowe zasilić liniami średniego napięcia w wykonaniu kablowym; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę linii napowietrznych;
- 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;
- 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 istniejących i projektowanych sieci mogą ulec zmianie w wyniku ich przebudowy zgodnie z warunkami administratora sieci;
- 12) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 13) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;
- 14) dopuszcza się budowę ogniw i paneli fotowoltaicznych o mocy poniżej 100kW;
- 15) zachowuje się istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne, dopuszcza się ich skablowanie przy ich przebudowie lub modernizacji, za wyjątkiem linii wysokiego napięcia.

§ 20. Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:

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

§ 21. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb bytowych na terenach 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN i 43P należy realizować z istniejących miejskich sieci wodociągowych;

- 2) na pozostałych terenach do czasu realizacji miejskich sieci wodociągowych dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód podziemnych (studni kopanych i wierconych);
- 3) do budowy przewodów rozdzielczych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
- 4) do zasilania w wodę terenu objętego planem oraz terenów sąsiednich należy zaprojektować i wybudować w ulicach: Filipowskiej (3KD), Bakalarzewskiej (5aKD) oraz 2aKD i 2bKD magistralę wodociągową; bez budowy sieci magistralnej nie ma możliwości zasilania tych terenów w wodę.

§ 22. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) ścieki sanitarne z terenów 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, oraz 43P należy odprowadzać do miejskich sieci sanitarnych;
- 2) do odprowadzania ścieków z terenu objętego planem oraz terenów sąsiednich należy zaprojektować i wybudować w ulicach: Filipowskiej (3KD), Bakalarzewskiej (5aKD) oraz 2aKD i 2bKD kanał sanitarny; bez budowy kolektora sanitarnego nie ma możliwości odprowadzania ścieków z tego terenu;
- 3) kanały sanitarne jak również przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 4) kanały sanitarne należy układać w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych, poza jezdniami;
- 5) do czasu realizacji miejskiej kanalizacji sanitarnej, przewiduje się realizację szczelnych zbiorników na nieczystości lub oczyszczalni ścieków.

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

- 1) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów oraz ścieki opadowe z terenów utwardzonych, dróg wewnętrznych należy zagospodarowywać na działce inwestora lub na terenie do którego inwestor ma prawo do dysponowania;
- 2) wody deszczowe z terenów zabudowy usługowo-produkcyjnej U/P, U i P oraz dróg odprowadzać do ziemi, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach szczególnych;
- 3) ścieki opadowe i roztopowe z ulic i parkingów m.in. z ul. Mieszka I, części ul. Bakalarzewskiej i ul. Filipowskiej oraz tam gdzie to możliwe technicznie odprowadzać do miejskiej kanalizacji deszczowej; w miejscach gdzie kanalizacja deszczowa nie występuje lub brak jest technicznych możliwości podłączenia ścieki należy odprowadzać do gruntu lub do zbiorników powierzchniowych;
- 4) jakość ścieków odprowadzanych do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych.

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

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

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

- 4) dla budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego szafki gazowe powinny być lokalizowane w linii ogrodzeń i otwierane na zewnątrz ogrodzenia, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu średniego ciśnienia.

§ 26. Ustala się następujące zasady dotyczące gospodarki odpadami:

- 1) wszystkie odpady komunalne z terenu odbierane będą w sposób zorganizowany, zgodnie z przepisami gminnymi;
- 2) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 3) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących zespół działek budowlanych;
- 4) zagospodarowanie odpadów przemysłowych należy do zadań podmiotów je wytwarzających na zasadach określonych w przepisach szczególnych;
- 5) należy stosować pojemniki zamykane, zabezpieczające przed żerowaniem ptactwa.

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

- 1) realizację sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;
- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci;
- 4) sieci infrastruktury technicznej, o ile nie wynika to z warunków technicznych, powinny być projektowane i prowadzone poza jezdniami ulic;
- 5) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w 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 ustaleń niniejszego planu;
- 8) sieci, jako inwestycje celu publicznego należy chronić przed zabudową;
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

Rozdział 6.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 28. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren pod drogę publiczną stanowiącą obwodnicę Suwałk w ciągu drogi krajowej S 61, klasy „S” – ekspresowej, o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających, o łącznej powierzchni ok. 15, 44 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolami:

- 1) 1aKD, o powierzchni ok. 5,03 ha;
- 2) 1bKD, o powierzchni ok. 0,37 ha;
- 3) 1cKD, o powierzchni ok. 10,04 ha.

2. W liniach rozgraniczających ulic: 1aKD, 1bKD, 1cKD ustala się podstawowe parametry:

- 1) klasa drogi S (droga ekspresowa);
- 2) prędkość projektowa 100 km/h;
- 3) ilość jezdni 2;
- 4) ilość pasów ruchu 4 (2 jezdnie po 2 pasy ruchu);
- 5) szerokość pasa ruchu 3,50 m;
- 6) szerokość pasów awaryjnych 2,50 m;
- 7) szerokość poboczy gruntowych 2 x 0,75 m (2,20 m na odcinku stosowania barier);
- 8) szerokość pasa rozdziału min. 5,00 m (w tym opaski 2 x 0,50 m);
- 9) dodatkowe jezdnie jako elementy drogi ekspresowej (S) nr 61;
- 10) obiekty budowlane oraz urządzenia drogowe związane z potrzebami zarządzania drogą ekspresową lub potrzebami ruchu drogowego;
- 11) urządzenia infrastruktury związane z potrzebami zarządzania drogą ekspresową lub potrzebami ruchu drogowego.

3. Zakaz bezpośredniej obsługi przyległych działek z drogi ekspresowej nr 61 (1aKD, 1bKD, 1cKD).

4. Obiekty budowlane i reklamy powinny być usytuowane w odległości min. 40,0 m od krawędzi jezdni drogi krajowej.

5. Należy stosować rozwiązania projektowe chroniące środowisko przed nadmiernym hałasem, wibracjami, zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleb zgodnie z przepisami szczególnymi i wydaną decyzją środowiskową.

6. Dla ulic 1aKD, 1bKD, 1cKD w granicach planu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą Filipowską jako dwupoziomowe;
- 3) skrzyżowania innych dróg z dodatkowymi jezdniami leżącymi w pasie drogowym drogi ekspresowej jako zwykłe;
- 4) skrzyżowanie z ulicą Bakalarzewską jako dwupoziomowy węzeł „Suwałki Zachód”.

7. Dla terenu 1aKD możliwość wydzielania dróg dojazdowych i podziału terenów zgodnie z decyzją ZRID.

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

§ 29. 1. Ustala się linie rozgraniczające projektowanych ulic, wyznaczające pas dróg publicznych o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających, przewidzianych do realizacji w ramach budowy obwodnicy Suwałk, o łącznej powierzchni ok. 5,18 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) 2aKD, o powierzchni ok. 2,34 ha;
- 2) 2bKD, o powierzchni ok. 2,84 ha.

2. W liniach rozgraniczających ulic 2aKD i 2bKD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości 7,00 m;
- 2) zjazdy na działki przyległe;
- 3) chodniki;
- 4) drogę rowerową;

- 5) zieleni urządzoną i izolacyjną;
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 2aKD, 2bKD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 4KD jako skanalizowane z wyspą centralną typu „średnie rondo”;
- 3) skrzyżowanie z ulicą Bakałarzewską jako skanalizowane z wyspą centralną typu „średnie rondo”.

4. Dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenów: 1aKD i 2aKD; 2bKD, 1bKD i 18P na cele związane z budową obwodnicy Suwałk.

5. Dopuszcza się etapowanie budowy ulic 2aKD, 2bKD.

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

§ 30. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy, wyznaczające pas drogi publicznej o zmiennej szerokości, klasy „Z” – zbiorcza, oznaczonej na rysunku planu symbolami:

- 1) 3KD, o powierzchni ok. 2,27 ha i szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granicy opracowania 32,0 - 72,0m;
- 2) 4KD, o powierzchni ok. 2,25 ha i szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granicy opracowania 20,0 - 32,0 m;

2. W liniach rozgraniczających pasa drogowego 3KD należy docelowo zrealizować:

- 1) dwie jezdnie z pasem rozdziału;
- 2) chodniki;
- 3) drogę rowerową;
- 4) zieleni urządzoną i izolacyjną;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) zatoki autobusowe lub postojowe;
- 7) uzbrojenie techniczne;
- 8) oznakowanie powiatowego szlaku samochodowego „Śladami Jaćwingów”.

3. W liniach rozgraniczających pasa drogowego 4KD należy docelowo zrealizować:

- 1) jedną jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) drogę rowerową;
- 4) zieleni urządzoną i izolacyjną;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) zatoki autobusowe lub postojowe;
- 7) uzbrojenie techniczne;
- 8) oznakowanie powiatowego szlaku samochodowego „Śladami Jaćwingów”.

4. Dla ulicy 3KD i 4KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą Mieszka I jako zwykłe;

- 3) skrzyżowanie z ulicą 6KD jako skanalizowane;
- 4) skrzyżowanie z ulicą 2aKD jako skanalizowane typu rondo;
- 5) skrzyżowanie z ulicą 1aKD jako dwupoziomowe.

5. Dopuszcza się korekty pasów drogowych oznaczonych symbolami 3KD i 4 KD z terenami 15R, 16R i 20U/P w związku z realizacją dróg rowerowych.

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

§ 31. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Bakałarzewskiej, wyznaczające część pasa istniejącej i projektowanej drogi publicznej klasy „Z” – zbiorcza, o szerokości w obrębie granic opracowania $3,70 \div 42,00$ m, o łącznej powierzchni ok. 5,06 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolami:

- 1) 5aKD, o powierzchni ok. 3,74 ha;
- 2) 5bKD, o powierzchni ok. 1,31 ha.

2. W liniach rozgraniczających pasów drogowych: 5aKD, 5bKD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) drogę rowerową o znaczeniu komunikacyjnym;
- 4) zieleni urządzoną i izolacyjną;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) zatoki autobusowe lub postojowe;
- 7) uzbrojenie techniczne;
- 8) obiekty budowlane oraz urządzenia drogowe związane z potrzebami zarządzania drogą ekspresową lub potrzebami ruchu drogowego;
- 9) urządzenia infrastruktury związane z potrzebami zarządzania drogą ekspresową lub potrzebami ruchu drogowego.

3. Dla ulic 5aKD, 5bKD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się z ulicy 5aKD zjazdy na tereny oznaczone symbolami 40ZP, 42K, 41U, 43P, 29RM;
- 3) skrzyżowanie z ulicą Mieszka I jako zwykłe;
- 4) skrzyżowanie z ulicami 6KD, 8KDW jako zwykłe;
- 5) skrzyżowanie z drogą 2bKD jako skanalizowane typu rondo;
- 6) skrzyżowanie z obwodnicą Suwałk jako węzeł dwupoziomowy „Suwałki Zachód”.

4. Dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenów 5bKD i 1cKD.

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

§ 32. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas projektowanej drogi publicznej klasy „Z” – zbiorcza, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania $44,00 \div 45,00$ m, o powierzchni ok. 5,62 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 6KD należy zrealizować docelowo:

- 1) 2 jezdnie o szerokości $2 \times 7,00$ m;
- 2) pas rozdziału pomiędzy jezdniami;

- 3) chodniki;
- 4) zatoki autobusowe lub postojowe;
- 5) drogę rowerową;
- 6) zielen towarzyszącą;
- 7) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 8) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 6KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowania z ulicą 3KD jako skanalizowane;
- 3) skrzyżowania z ulicami oznaczonymi na planie symbolami 5aKD, 9KDW jako zwykłe;
- 4) ustala się z ulicy 6KD zjazd na teren oznaczony symbolem 28RM.

4. Dopuszcza się etapowanie inwestycji drogowej, w szczególności realizację ulicy 6KD jako jedno jezdniowej.

5. Do czasu realizacji drogi utrzymuje się istniejące zjazdy na działki rolne, istniejące zagospodarowanie należy traktować jako tymczasowe.

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

§ 33. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy „D” – dojazdowej, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, o powierzchni ok. 0,33 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 7KD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości min. 5,0 m;
- 2) chodniki;
- 3) plac manewrowy;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 7KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parkowanie należy realizować w granicach własnych działek;
- 3) skrzyżowanie z ulicą Bakalarzewską jako zwykłe.

§ 34. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi wewnętrznej klasy „D” – dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m – 15,0 m, o powierzchni ok. 0,63 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDW.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 8KDW należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości min. 5,0 m;
- 2) chodniki;
- 3) zielen towarzyszącą;
- 4) plac manewrowy;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 8KDW ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parkowanie należy realizować w granicach własnych działek;
- 3) skrzyżowanie z ulicą 5aKD jako zwykłe.

§ 35. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi wewnętrznej klasy „D” – dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m, o powierzchni ok. 0,21 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 9KDW.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 9KDW należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości min. 5,0 m;
- 2) chodniki;
- 3) wjazdy do działek;
- 4) plac manewrowy;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 9KDW ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parkowanie należy realizować w granicach własnych działek;
- 3) skrzyżowanie z ulicą 6KD jako zwykłe.

§ 36. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Władysława Łokietka, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” – lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających $4,65 \div 26,00$ m, o powierzchni ok. 1,02 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 10KD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości $5,0 \div 6,0$ m;
- 2) chodniki;
- 3) zielen towarzyszącą;
- 4) place manewrowe;
- 5) wjazdy do działek;
- 6) parkingi przykrawężnikowe;
- 7) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 8) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 10KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą Mieszka I jako zwykłe.

§ 37. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas publiczny ciągu pieszo jezdni, o szerokości w liniach rozgraniczających 6,25 – 7,0 m, o powierzchni ok. 0,18 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 11KPJ.

2. W granicach 11KPJ należy zrealizować docelowo:

- 1) ciąg pieszo - jezdni o nawierzchni rozbieralnej, dostosowanej do przejazdu samochodów, o szerokości min. 5,0 m;
- 2) oświetlenie terenu;

3) uzbrojenie techniczne.

3. Zakaz parkowania .

§ 38. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Władysława Jagiełły, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” – lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających 22,00 ÷ 44,20 m, o powierzchni ok. 0,36 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 12KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 12KD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości min. 6,0 m;
- 2) chodniki;
- 3) wjazdy do działek;
- 4) zielen towarzyszącą;
- 5) plac manewrowy;
- 6) parkingi przykrawężnikowe;
- 7) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 8) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 12KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 13KD jako zwykłe;
- 3) skrzyżowanie z ulicą Mieszka I jako skanalizowane typu "małe rondo".

§ 39. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Kazimierza Wielkiego, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” – lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających 9,30 ÷ 42,75 m, o powierzchni ok. 0,33 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 13KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 13KD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości min. 6,00 m;
- 2) chodniki;
- 3) zielen towarzyszącą;
- 4) wjazdy do działek;
- 5) plac manewrowy;
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 13KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parkowanie należy realizować w granicach własnych działek;
- 3) skrzyżowania z ulicami Władysława Łokietka i Mieszka I jako zwykłe.

§ 40. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy wyznaczającej pas drogi publicznej klasy „D” – dojazdowa, o szerokościach w liniach rozgraniczających 6,00 ÷ 22,00 m, o powierzchni ok. 0,14 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 14KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 14KD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości min. 5,00 m;
- 2) chodniki;

- 3) zielen towarzyszącą;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 14KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parkowanie należy realizować w granicach własnych działek;
- 3) dopuszcza się wykonanie wspólnej nawierzchni jezdni i chodników;
- 4) skrzyżowanie z ulicą Mieszka I jako zwykłe.

§ 41. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren rolny, oznaczony na rysunku planu symbolem 15R o powierzchni ok. 3,59 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, na terenie 15R ustala się:

- 1) utrzymanie dotychczasowego użytkowania terenu;
- 2) możliwość dokonania zalesień gruntów rolnych;
- 3) realizację zieleni wysokiej, średniowysokiej i niskiej;
- 4) budowę infrastruktury technicznej związanej z potrzebami zarządzania drogą ekspresową lub potrzebami ruchu drogowego, w tym urządzeń melioracyjnych, komunikacyjnych i telekomunikacyjnych.

3. Zakaz realizacji stałych i tymczasowych obiektów kubaturowych, w tym rolniczych.

4. Zachowuje się istniejące zjazdy rolne.

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

§ 42. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren upraw rolnych, oznaczony na rysunku planu symbolem 16R o powierzchni ok. 99,40 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, na terenie 16R przewiduje się:

- 1) utrzymanie dotychczasowego użytkowania terenów i wykorzystanie do celów związanych z produkcją rolniczą;
- 2) zakaz budowy obiektów budowlanych, w tym rolniczych, gospodarczych, garażowych oraz wiat;
- 3) zakaz tworzenia nowych siedlisk rolniczych;
- 4) zakaz wydobywania kopalin;
- 5) zakaz budowy obiektów tymczasowych;
- 6) zakaz wykonywania prac ziemnych, naruszających naturalne ukształtowanie terenu;
- 7) dopuszcza się budowę obiektów infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej i urządzeń melioracji.

3. Dopuszcza się zalesienie.

4. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 5.

§ 43. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren lasu do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu, oznaczony na rysunku planu symbolem 17ZL o powierzchni ok. 0,61 ha.

§ 44. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren pod budowę parkingów i placów, postojowych pełniących funkcję parkingów dla terenów usługowo - przemysłowych, oznaczony na rysunku planu symbolem 18KP o powierzchni ok. 1,38 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, na terenie 18KP ustala się funkcję parkingową.

3. Obsługa komunikacyjna od strony ulicy 2bKD.

4. Zakaz realizacji budynków usługowych, produkcyjnych, garażowych, gospodarczych, magazynowych i składowych.

5. Dopuszcza się podział terenu i etapowania realizacji inwestycji.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

- 1) obiektów i urządzeń małej architektury o wysokości nieprzekraczającej 6,0 m;
- 2) urządzeń służących utrzymaniu porządku; w tym miejsca na pojemniki służące selektywnej zbiórce odpadów;
- 3) obiektów infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej i urządzeń melioracji;
- 4) urządzeń komunikacyjnych: dróg, chodniki, place manewrowe;
- 5) urządzeń reklamowych;
- 6) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;
- 7) wiat osłaniających urządzenia parkingowe;
- 8) tymczasowych hal namiotowych do wysokości 6 m;
- 9) portierni o powierzchni zabudowy do 35 m² i wysokości do 4 m;
- 10) myjni samochodowych, toalet i obiektów obsługi podróżnych o powierzchni zabudowy do 200 m² i wysokości do 6 m.

7. Obiekty budowlane i reklamy, powinny być usytuowane w odległości min. 40,0 m od krawędzi jezdni drogi krajowej.

8. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 5.

§ 45. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren upraw rolnych i zieleni nieurządzonej śródpolnej, zalecane do kształtowania zieleni krajobrazowej i ciągów ekologicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem 19R,ZN o powierzchni ok. 44,10 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, na terenie 19R,ZN przewiduje się:

- 1) utrzymanie dotychczasowego użytkowania terenów i ich wykorzystywanie do celów związanych z produkcją rolniczą;
- 2) zadrzewienia, zakrzewienia i zieleni izolacyjną;
- 3) możliwość budowy infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej i urządzeń melioracji;
- 4) możliwość dokonania zalesień gruntów rolnych;
- 5) zakaz budowy obiektów budowlanych, w tym rolniczych, gospodarczych, garażowych oraz wiat;
- 6) zakaz tworzenia nowych siedlisk rolniczych;
- 7) zakaz wydobywania kopalin;
- 8) zakaz budowy obiektów tymczasowych.

3. Dopuszcza się podział terenu i włączenie w zagospodarowanie przyległych działek budowlanych na cele zieleni urządzonej i ogrodów, bez prawa budowy obiektów budowlanych, za wyjątkiem małej architektury, altan służących rekreacji oraz wiat o powierzchni zabudowy do 50 m² i wysokości do 4,0 m.

4. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 5.

§ 46. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny zabudowy usługowo – produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) 20U/P, o powierzchni ok. 11,82 ha;
- 2) 21U/P, o powierzchni ok. 15,70 ha;
- 3) 22U/P, o powierzchni ok. 9,45ha;
- 4) 23U/P, o powierzchni ok. 1,58 ha;
- 5) 24U/P, o powierzchni ok. 3,45 ha;
- 6) 25U/P, o powierzchni ok. 0,32 ha;

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach 20U/P, 21U/P i 22U/P, 23U/P, 24U/P, 25U/P ustala się funkcję usługowo – produkcyjną.

3. W zakresie przeznaczenia podstawowego, ustala się realizację:

- 1) zakładów rzemieślniczych i produkcyjnych, składów hurtowych, baz transportowych i przedsiębiorstw budowlanych, warsztatów obsługi technicznej pojazdów, warsztatów samochodowych, stacji paliw płynnych i gazowych, myjni, innych baz i zapleczy;
- 2) budynków pomocniczych, gospodarczo - garażowych, dozoru technicznego itp.;
- 3) urządzenia komunikacyjne wewnętrzne: dojazdy, zespoły parkingowe, w tym samochodów ciężarowych, place manewrowe;
- 4) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 5) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;
- 6) urządzeń służących utrzymaniu porządku oraz urządzeń pomocniczych;
- 7) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Dopuszcza się realizację obiektów o funkcji usługowej, w tym magazynowej, handlowej do 2000 m² powierzchni sprzedażowej.

5. Zakazuje się realizacji zabudowy mieszkaniowej.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obsługa komunikacyjna z ulic 2aKD i 2bKD;
- 3) powierzchnia zabudowana i utwardzona łącznie nie może być większa niż 60% powierzchni terenu objętego inwestycją, w tym powierzchnia zabudowy do 30%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 15% powierzchni działki;
- 5) wysokość obiektów do 20,0 m od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji, attyki lub kalenicy;
- 6) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych rozwiązań konstrukcyjnych i materiałów; nie ustala się geometrii dachu;
- 7) podział terenu na działki budowlane zgodnie z § 16 pkt 12 niniejszej uchwały;

- 8) zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 18 pkt 12 niniejszej uchwały;
- 9) obiekty budowlane i reklamy, powinny być usytuowane w odległości min. 40,0 m od krawędzi jezdni drogi krajowej.

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

§ 47. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 26RM o powierzchni ok. 5,58 ha, 27RM o powierzchni ok. 0,33 ha, 28RM o powierzchni ok. 0,38 ha, 29RM o powierzchni ok. 0,50 ha, 46RM o powierzchni ok. 3,13 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów 26RM, 27RM, 28RM, 29RM, 46RM adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego dla terenów wymienionych w ust. 1, możliwa jest:

- 1) przebudowa, rozbudowa i nadbudowa obiektów;
- 2) uzupełnienie terenów nowymi budynkami i urządzeniami związanymi z prowadzoną działalnością rolniczą.

4. W granicach terenów wymienionych w ust. 1 zakazuje się lokalizacji ferm i obiektów przeznaczonych do chowu lub hodowli zwierząt powyżej 5DJP; ograniczenie nie dotyczy terenu 26RM.

5. W granicach terenu 26RM dopuszcza się zabudowę rzemieślniczą i usługową, w tym warsztaty samochodowe.

6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obsługa komunikacyjna terenów z ulic: 6KD, 9KDW, 7KD, 5aKD;
- 3) powierzchnia zabudowana i utwardzona łącznie nie może być większa niż 25% powierzchni działki, w tym obiekty kubaturowe do 20% tego terenu, udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni terenu;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na dwie kondygnacje, łącznie z użytkowym poddaszem i nie wyżej niż 9,50 m od poziomu terenu do kalenicy;
- 5) dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°;
- 6) układ kalenicy równoległy lub prostopadły do granic działek;
- 7) pokrycie dachów w kolorze czerwonym, czerwono-brązowym, brązowym, szarym lub grafitowym;
- 8) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami lub oknami połaciowymi poniżej kalenicy głównej;
- 9) zakaz stosowania blach ocynkowanych niepowlekanych;
- 10) poziom posadowienia parterów budynków do 0,9 m nad naturalnym poziomem terenu przy wejściu głównym, nie dotyczy rozbudowy istniejących budynków;
- 11) obiekty mieszkalne i obiekty gospodarcze w obrębie działki inwestora winny być zharmonizowane pod względem architektonicznym, w szczególności w zakresie zachowania geometrii i pokrycia; obowiązuje jednolity kolor pokrycia dachu wszystkich obiektów w obrębie nieruchomości;
- 12) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,5.

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

§ 48. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o łącznej powierzchni ok. 10,06 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolami: 30MN o powierzchni ok. 1,50 ha, 31MN o powierzchni ok. 0,57 ha, 32MN o powierzchni ok. 1,76 ha, 33MN o powierzchni ok. 0,97 ha, 34MN o powierzchni ok. 1,14 ha, 35MN o powierzchni ok. 0,97 ha, 36MN o powierzchni ok. 0,64 ha, 37MN o powierzchni ok. 0,82 ha, 38MN o powierzchni ok. 0,43 ha, 39MN o powierzchni ok. 1,36 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, możliwa jest:

- 1) przebudowa, rozbudowa i nadbudowa obiektów;
- 2) rozbudowa i adaptacja budynków mieszkalnych na cele związane z prowadzoną nieuciąźliwą działalnością gospodarczą;
- 3) prowadzenie działalności gospodarczej nieuciąźliwej;
- 4) zmiana funkcji usług na inne usługi nieuciąźliwe lub wprowadzenie nowych niekolidujących z przeznaczeniem podstawowym.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

- 1) usług nieuciąźliwych wbudowanych w obiekty mieszkalne, zajmujących do 30 % powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych;
- 2) miejsc postojowych;
- 3) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 4) obiektów gospodarczo – garażowych;
- 5) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;
- 6) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 7) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, zgodnie z zasadami wymienionymi w § 16 niniejszej uchwały.

6. Obsługę komunikacyjną z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu.

7. Powierzchnia użytkowa części gospodarczo - garażowej i usługowej nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

8. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowa winna być realizowana we współczesnej formie architektonicznej, harmonijnie nawiązującej do skali istniejących budynków na sąsiednich terenach;
- 2) obiekty mieszkalne i obiekty gospodarcze w obrębie działki inwestora winny być zharmonizowane pod względem architektonicznym, w szczególności w zakresie zachowania kąta nachylenia połaci dachowych, ich kolorystyki i pokrycia;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ogrodzenia o maksymalnej wysokości do 1,8 m, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupków;
- 5) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych do 0,9 m od poziomu przyległego terenu, dla funkcji usługowych na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych, nie wyżej niż 60 cm;

- 6) wysokość zabudowy mieszkalnej do 9,50 m, liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy wejściu głównym do kalenicy dachu;
- 7) wysokość zabudowy gospodarczej, garażowej i usługowej do 6,0 m i powierzchni zabudowy do 80 m² łącznie;
- 8) powierzchnia zabudowana i utwardzona łącznie nie może być większa niż 50% powierzchni działki, w tym obiekty kubaturowe do 35% tego terenu, udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 35% powierzchni terenu;
- 9) dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych;
- 10) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°; układ kalenicy równoległy lub prostopadły do drogi; dopuszcza się dachy płaskie;
- 11) pokrycie w kolorze czerwonym, czerwono-brązowym, brązowym, szarym lub grafitu;
- 12) dopuszcza się usytuowanie na granicy działki obiektów gospodarczo - garażowych o dachach płaskich lub jednospadowych; dopuszczalna różnica wysokości obiektów w granicach do 1,0 m ze spadkiem do wnętrza działki;
- 13) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami lub oknami połaciowymi, poniżej kalenicy głównej;
- 14) układ kalenicy równoległy do osi przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych;
- 15) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,7.

9. Zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 18 pkt 12 niniejszej uchwały.

10. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 5.

§ 49. 1. Ustala się linie rozgraniczające teren zieleni urządzonej z pomnikiem pamięci, o powierzchni ok. 0,51 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 40ZP.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu jest zieleń urządzona z lokalizacją pomnika Powstańców Styczniowych z roku 1863, stanowiącego dominantę w przestrzeni miejskiej.

3. W granicach terenu 40ZP możliwa jest realizacja:

- 1) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 2) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 3) placów i ciągów spacerowych;
- 4) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 5) oświetlenie terenu;
- 6) urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń pomocniczych.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dojazd i dojście od strony ulicy Bakalarzewskiej, oznaczonej symbolem 5aKD i od projektowanej drogi 9KDW;
- 2) miejsca postojowe dla autobusu lub samochodów osobowych realizować w pasie drogowym ulicy Bakalarzewskiej 5aKD i na terenie 40ZP;
- 3) zakazuje się podziału terenu 40ZP na działki budowlane;
- 4) zakazuje się budowy obiektów kubaturowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych nietrwale związanych z gruntem, związanych z przeznaczeniem podstawowym i obsługą różnego rodzaju imprez, zgromadzeń, wydarzeń, koncertów; dopuszcza się grodenie terenu.

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

§ 50. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej, o powierzchni ok. 3,65 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 41U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 41U ustala się funkcję usługową.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja:

- 1) funkcji hotelowej i gastronomicznej;
- 2) funkcji handlowej do 1200 m² powierzchni sprzedażowej;
- 3) zakładów naprawy pojazdów;
- 4) salonów wystawienniczych.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

- 1) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 2) miejsc postojowych i urządzeń komunikacji wewnętrznej;
- 3) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;
- 4) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 6) urządzeń reklamowych, urządzeń pomocniczych.

5. Dopuszcza się lokalizację innych obiektów i urządzeń niż wymienione w ust. 3 wspomagających lub towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu np. miejsca obsługi podróżnych, rozrywka itp.

6. Dopuszcza się połączenie terenu 41U i 42K w celu realizacji jednej inwestycji.

7. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obsługa komunikacyjna od strony ulicy Bakalarzewskiej, oznaczonej symbolem 5aKD;
- 3) zakaz skomunikowania terenu od strony drogi 14KD;
- 4) wysokość do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji frontowej do 12,0 m od naturalnego poziomu terenu;
- 5) nie ustala się geometrii dachu;
- 6) powierzchnia zabudowana i utwardzona łącznie nie może być większa niż 50% powierzchni działki, w tym obiekty kubaturowe do 30% tego terenu, udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni terenu;
- 7) wszystkie projektowane obiekty powinny być spójne, co do form architektonicznych i zastosowanych materiałów, stanowiąc jednolity kompleks zabudowy;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,9.

8. Zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 18 pkt 12 niniejszej uchwały.

9. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 5.

§ 51. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren stacji paliw, o powierzchni ok. 0,44 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 42K.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 42K przewiduje się:

- 1) utrzymanie funkcji i dotychczasowego sposobu użytkowania terenu;
- 2) adaptację istniejących obiektów i urządzeń technicznych stacji z możliwością ich modernizacji, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
- 3) zieleni towarzyszącą i izolacyjną;
- 4) urządzenia reklamowe, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia pomocnicze;
- 5) oświetlenie terenu.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest:

- 1) uzupełnienie terenu nowymi budynkami i urządzeniami związanymi z funkcją podstawową;
- 2) zmiana funkcji na inne usługi lub wprowadzenie nowej funkcji niekolidującej z przeznaczeniem podstawowym, np. hala ekspozycyjna, salon sprzedaży samochodów, akcesorii i części zamiennych, myjni, auto serwis;
- 3) realizacja placu i parkingów utwardzonych;
- 4) realizacja obiektów i urządzeń małej architektury oraz urządzeń służących utrzymaniu porządku.

4. Dopuszcza się łączenie terenów 42K i 41U w celu realizacji jednej inwestycji.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dojazd i dojście od strony ulicy Bakalarzewskiej, oznaczonej symbolem 5aKD;
- 3) wysokość do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji frontowej do 12,0 m od naturalnego poziomu terenu;
- 4) dach dwuspadowy lub wielospadowy do 35°, dopuszcza się dach płaski;
- 5) obowiązuje jednolity kolor pokrycia dachu na wszystkich obiektach; nie ustala się geometrii dachu;
- 6) powierzchnia zabudowana i utwardzona łącznie nie może być większa niż 50% powierzchni terenu objętego inwestycją, w tym powierzchnia zabudowy do 30%;
- 7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 20%;
- 8) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych rozwiązań konstrukcyjnych i materiałów wykończeniowych;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,9.

6. Zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 18 pkt 12 niniejszej uchwały.

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

§ 52. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren istniejących obiektów i urządzeń technicznych zakładu produkcji materiałów drogowych, oznaczony na rysunku planu symbolem 43P o powierzchni ok. 1,08 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego utrzymuje się funkcję produkcyjną.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwe jest:

- 1) dotychczasowy sposób użytkowania terenu, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych do czasu realizacji obiektów wymienionych w ust. 4 pkt. 1 i 2;
- 2) modernizacja, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejących obiektów;
- 3) uzupełnienie terenów nowymi budynkami i urządzeniami;

4) zmiana funkcji na usługi, w tym budowa obiektów handlowych do 1200 m² powierzchni sprzedażowej.

4. Na terenie 43P, dopuszcza się realizację:

- 1) zakładów rzemieślniczych i produkcyjnych, składów hurtowych, baz transportowych i przedsiębiorstw budowlanych, drobną wytwórczość i usługi, innych baz i zapleczy;
- 2) urządzeń komunikacyjnych wewnętrznych: dojazdy, parkingi, place manewrowe;
- 3) budynków pomocniczych, dozoru technicznego itp.;
- 4) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 5) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;
- 6) urządzeń służących utrzymaniu porządku oraz urządzeń pomocniczych;
- 7) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Uciążliwość działalności i usług wymienionych w ust. 4 pkt. 1, nie może wykraczać poza granice terenu i nie może negatywnie oddziaływać na warunki zamieszkania sąsiednich terenów mieszkalnych.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obsługa komunikacyjna od strony ulicy Bakalarzewskiej, oznaczonej symbolem 5aKD, utrzymuje się istniejący wjazd z ulicy Mieszka I, zakaz budowy nowych;
- 3) powierzchnia zabudowana i utwardzona łącznie nie może być większa niż 60% powierzchni terenu objętego inwestycją, w tym powierzchnia zabudowy do 25%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 15% powierzchni działki;
- 5) wysokość obiektów do 12,0 m od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji, attyki lub kalenicy;
- 6) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych rozwiązań konstrukcyjnych i materiałów wykończeniowych;
- 7) nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej od strony zabudowy mieszkaniowej, oznaczonej symbolem 31MN;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,7.

7. Zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 18 pkt 12 niniejszej uchwały.

8. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 5.

§ 53. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami o łącznej powierzchni około 4,38 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolami: 44MNU o powierzchni około 1,18 ha, 45MNU o powierzchni około 3,20 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję mieszkalno – usługową.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, możliwa jest:

- 1) funkcja usługowa lub rzemieślnicza, bez funkcji mieszkalnej, w tym handlowa o łącznej powierzchni sprzedażowej do 400,0 m²;
- 2) obiekty związane z obsługą ruchu komunikacyjnego, warsztaty samochodowe, myjnie, motele itp.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

- 1) usług wbudowanych w obiekty mieszkalne, zajmujących do 30 % powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych lub jako obiekty wolno stojące;
- 2) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 3) miejsc postojowych;
- 4) obiektów gospodarczo – garażowych;
- 5) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;
- 6) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 7) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, zgodnie z zasadami wymienionymi w § 16 niniejszej uchwały.

6. Zakazuje się realizacji funkcji oświatowych i zdrowotnych.

7. Obsługę komunikacyjną z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu.

8. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obiekty mieszkalne i obiekty gospodarcze w obrębie działki inwestora winny być zharmonizowane pod względem architektonicznym, w szczególności w zakresie zachowania kąta nachylenia połaci dachowych, ich kolorystyki i pokrycia;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ogrodzenia o maksymalnej wysokości do 1,8 m, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupków;
- 4) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych do 0,9 m od poziomu przyległego terenu, dla funkcji usługowych na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych, nie wyżej niż 60 cm;
- 5) wysokość zabudowy mieszkalnej do dwóch kondygnacji nadziemnych - do 9,50 m, liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy wejściu głównym do kalenicy dachu;
- 6) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej do 6,0 m i powierzchni zabudowy do 80 m² łącznie;
- 7) wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych – do 9,0 m do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy dachu;
- 8) powierzchnia zabudowana i utwardzona łącznie nie może być większa niż 60% powierzchni działki, w tym obiekty kubaturowe do 30% tego terenu, udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 25% powierzchni terenu;
- 9) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 10) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°; układ kalenic równoległy lub prostopadły do drogi; dopuszcza się dachy płaskie;
- 11) pokrycie w kolorze czerwonym, czerwono-brązowym, brązowym, szarym lub grafitu;
- 12) dopuszcza się usytuowanie na granicy działki obiektów gospodarczo - garażowych o dachach płaskich lub jednospadowych; dopuszczalna różnica wysokości obiektów w granicach do 1,0 m ze spadkiem do wnętrza działki;
- 13) dopuszcza się realizację garaży i parkingów wbudowanych w podziemia, obsługujących użytkowników obiektów
- 14) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami lub oknami połaciowymi, poniżej kalenicy głównej;

- 15) układ kalenicy równoległy do osi przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych;
- 16) dopuszcza się odstępstwa od ww. zasad przy uzupełnieniu istniejącej zabudowy, jeżeli wynika to z gabarytów budynku w granicy działki, pod warunkiem, iż nowy budynek nie będzie wyższy niż istniejący sąsiedni;
- 17) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,7.

9. Zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 18 pkt 12 niniejszej uchwały.

10. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 5.

Rozdział 7. USTALENIA KOŃCOWE

§ 54. W stosunku do terenu objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia uchwał Nr XVI/136/07 z dnia 31 października 2007 r. Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu osiedla Zielona Górka w Suwałkach, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego Nr 264 z dnia 6 grudnia 2007 r. poz. 2812 oraz nr XVI/178/2016 z dnia 227 stycznia 2016 r. Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów poźwirowych Krzywólka w Suwałkach, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 22 lutego 2016 r. poz. 972.

§ 55. 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).

§ 56. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

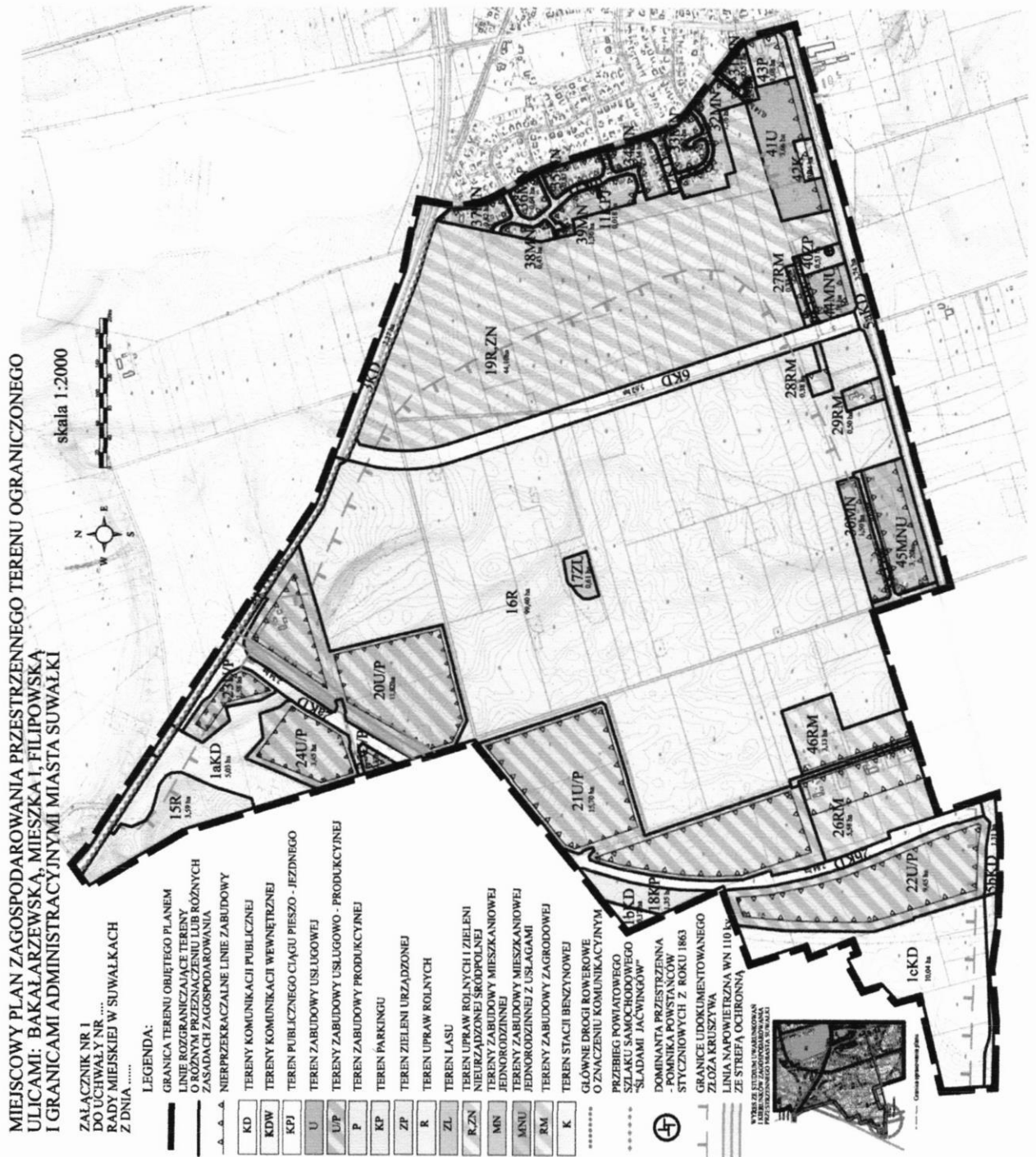
§ 57. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Nie wnoszę zastrzeżeń
formalno-prawnych i redakcyjnych
Suwałki, dn. 23.07.2017

Adwokat
Maria Langner

URZĄD MIEJSKI W SUWAŁKACH
BIURO RADY MIEJSKIEJ
WPLYNĘŁO

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr ...
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia.....2017 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Bakalarzewską, Mieszka I, Filipowską i granicami administracyjnymi miasta Suwałki

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) 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 2016 r., poz. 353, poz. 831, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579, poz. 2003, z 2017 r., poz. 820) rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

- 1) zmiany wysokości obiektów położonych w granicach terenu 43P z 12 m na 17 m od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji, attyki lub kalenicy;
- 2) zmiany przeznaczenia działek o nr: 31226, 31223, 31224, 31216/9, 31220/1, 31251/10, 31228, 31229, 31216/8, 31216/6 z terenu upraw rolnych z zakazem budowy, oznaczonej symbolem 16R na zabudowę mieszkalną;
- 3) terenu oznaczonego symbolem 16R w zakresie:
 - a) ustaleń zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko dotyczących przeznaczenia terenów,
 - b) ograniczenia uprawnień właścicielskich poprzez wprowadzenie zakazów zabudowy bez podstawy prawnej,
 - c) oznaczenia terenów jako „uprawy rolne” niezgodnie z definicją zawartą w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego,
 - d) braku dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej, usługowej lub produkcyjnej,
 - e) braku dopuszczenia nowych obiektów związanych z gospodarką rolną, nowych siedlisk oraz wykonywania prac ziemnych naruszających naturalne ukształtowanie terenów;
- 4) wypłaty odszkodowania za wydzieloną część działki o nr 31251/4 pod drogę publiczną 7KD;
- 5) braku zapisów umożliwiających przywrócenie do produkcji rolnej działek o nr 35027/7, 31171/10, położonych w granicach terenów oznaczonych symbolami: 19R, ZN i 32MN podtopionych przez nasyp wykonany na działce sąsiedniej o nr 31169/4.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2017 r.

Sposób realizacji oraz zasad finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Bakalarzewską, Mieszka I, Filipowską i granicami administracyjnymi miasta Suwałki

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) 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.

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Bakalarzewską, Mieszka I, Filipowską i granicami administracyjnymi miasta Suwałki.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz uchwałą intencyjną Nr LII/583/2014 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 24 września 2014 r.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni około 261,18 ha, ograniczony ulicami: od południa Bakalarzewską, od wschodu Mieszka I, od północy Filipowską i od zachodu granicami administracyjnymi Miasta Suwałki. Plan ten po uchwaleniu będzie przepisem gminnym i będzie stanowił regulację prawną w zakresie wykonywania prawa własności nieruchomości objętych planem oraz kształtowania przestrzeni. Określi przeznaczenie terenów oraz zasady i standardy kształtowania zabudowy.

Teren objęty opracowaniem nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W jego granicach występują tereny upraw rolniczych, łąk i pastwisk, zakrzewienia i zadrzewienia śródpolne, uzupełniające zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, skupioną głównie we wschodniej części terenu wzdłuż ulic W. Łokietka, W. Jagiełły, K. Wielkiego i Mieszka I, pojedyncze siedliska rolnicze w rejonie ulicy Bakalarzewskiej, budynki usługowe przy skrzyżowaniu ulic Bakalarzewskiej i Mieszka I oraz stacja paliw i zaplecze techniczne zakładu kruszywa. Ponadto prawie cały teren opracowania (za wyjątkiem obszaru na wschodzie) pokrywa się z udokumentowanym złożem surowców mineralnych Potasznia I o powierzchni 374,2 ha.

Przedmiotem planu jest ustalenie funkcji terenów oraz zasad ich zagospodarowania, przy założeniu, iż wiodącą funkcją tego obszaru ma być rolnictwo bez prawa zabudowy, zieleni nieurządzonej śródpolnej, zalecanej do kształtowania zieleni krajobrazowej.

Projektem planu objęto obszary oznaczone na rysunku „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk” uchwalonego uchwałą Nr XX/232/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r., zwanego dalej studium, jako: obszary zurbanizowane, obszary rolnicze, tereny rolne stanowiące potencjalne rezerwy terenów pod zabudowę (tereny wzdłuż obwodnicy miasta i przy ulicy Bakalarzewskiej), tereny zalecane do kształtowania zieleni krajobrazowej towarzyszącej i ciągów ekologicznych, udokumentowane złoża kruszywa, tereny lasów, drogę Klasy „S” i parkingi strategiczne, główne ścieżki rowerowe o znaczeniu komunikacyjnym i projektowaną linię 110 kV.

Ustalenia projektu planu są zgodne z ustaleniami zawartymi w obowiązującym studium.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi właściwe zagospodarowanie obszaru objętego planem poprzez określenie warunków, ograniczeń i zakazów oraz zasad korzystania z tych terenów.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 marca 2017 r. do 12 kwietnia 2017 r.

Uwagi można było składać do dnia 5 maja 2017 r.

Do wyłożonego projektu planu wniesiono 16 uwag, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Suwałk na posiedzeniu Kolegium Prezydenta Miasta Suwałk w dniu 16.05.2017 r. 4 uwagi zostały uwzględnione w całości, 2 uwagi uwzględniono w części, pozostałe 10 nie uwzględniono całości.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

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

1. Przedsiębiorstwo X* w piśmie z dnia 23.03.2017 r., wniosło uwagę do konturu oznaczonego symbolem 43P, dotyczącą zmiany wysokości obiektów do 17,0 m od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji, attyki lub kalenicy (w projekcie jest 12,0 m).

Postanowiono o nieuwzględnieniu uwagi.

Zgodnie z ustaleniami projektu planu teren 43P, położony na skrzyżowaniu ulic Bakalarzewskiej i Mieszka I, przeznaczony jest pod zabudowę przemysłową z uwagi na fakt, iż stanowi on część zakładu produkującego materiały drogowe zlokalizowanego również na terenie po drugiej stronie ul. Bakalarzewskiej, na którym obowiązuje ograniczenie wysokości obiektów do 15 m. Na terenie 43P znajdują się głównie obiekty administracyjne tego zakładu. Faktyczna produkcja i kruszenie odbywa się na terenie po drugiej stronie ul. Bakalarzewskiej. (poza granicami niniejszego planu). Teren 43P sąsiaduje bezpośrednio z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 31MN oraz projektowaną zabudową usługową, oznaczoną symbolem 41U. Plan ustalił wysokość projektowanych tutaj obiektów do 12,0 m licząc od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji, attyki lub kalenicy. Określenie jednakowych wysokości na terenach: 43P, 42K i 41U, znajdujących się po tej samej stronie ulicy, ma służyć zapewnieniu ładu przestrzennego i zachowaniu zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę projektowanej zabudowy.

Interes właściciela działki i prawo jej zabudowy nie jest jedynym kryterium, jakie bierze się pod uwagę przy sporządzaniu planu miejscowego. Nie ma uzasadnienia wyznaczenia wysokości do 17,0 m wyłącznie dla terenu 43P, tym bardziej, iż jest on już zainwestowany i położony bezpośredniej sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej o wysokości do 9,50 m.

2. Pan X* w piśmie z dnia 29.03.2017 r., wniósł uwagę o przeznaczenie działek o nr 31218/2, 31226 pod zabudowę mieszkaniową.

Postanowiono uwzględnić uwagę w zakresie przeznaczenia działki nr 31218/2 pod zabudowę mieszkaniową i nie uwzględnić w zakresie przeznaczenia działki nr 31226 pod zabudowę mieszkaniową.

Zgodnie z ustaleniami projektu planu działka nr 31218/2, przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, znajduje się bowiem w konturze oznaczonym na rysunku planu symbolem 30MN.

Działka o nr 31226, znajduje się w konturze oznaczonym na rysunku planu symbolem 16R przeznaczonym jest pod uprawy rolne. Jest ona niezabudowana i użytkowana rolniczo.

Podstawą do sporządzenia planów miejscowych jest studium, którego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów. Wynika to wprost z zapisów art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Naruszenie zasad sporządzania studium, powoduje nieważność uchwały rady w całości lub w części (art. 28 ust. 1 ww. ustawy). Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium, działka o nr 31218/2 położona jest w konturze przeznaczonym pod tereny rolne, stanowiące potencjalne rezerwy terenów pod zabudowę. Natomiast działka nr 31226, położona jest w konturze, który określono jako „Obszary rolnicze”.

Zatem przeznaczenie działki o nr 31226 pod zabudowę jest niezgodne ze studium, z tego względu należy ją odrzucić.

3. Pan X* w piśmie z dnia 13.04.2017 r., wniósł uwagę o przeznaczenie działek o nr 30195/4, 30195/3 (w ewidencji gruntów brak jest wprowadzonego podziału działki pierwotnej nr 30195) pod budowę wytwórni konstrukcji stalowych z zapleczem socjalnym i parkingiem, o powierzchni zabudowy około 5 000 m² pod dachem.

Postanowiono o uwzględnieniu ww. uwagi.

W projekcie planu ww. działka jest częściowo przeznaczona pod zabudowę usługowo – produkcyjną, części te są oznaczone na rysunku planu symbolami: 20U/P, 25U/P. Pozostała jej część jest przeznaczona pod obwodnicę Suwałk, oznaczoną na rysunku planu symbolem 2aKD. Ustalenia projektu planu są zgodne ze ustaleniami obowiązującego studium, które przeznacza ww. działki pod potencjalną rezerwę pod rozbudowę miasta po realizacji obwodnicy (dotyczy terenów 20U/P, 25U/P). Projekt planu ustala dla ww. terenów w ramach przeznaczenia podstawowego realizację:

- 1) zakładów rzemieślniczych i produkcyjnych, składów hurtowych, baz transportowych i przedsiębiorstw budowlanych, warsztatów obsługi technicznej pojazdów, warsztatów samochodowych, stacji paliw płynnych i gazowych, myjni, innych baz i zapleczy;
- 2) budynków pomocniczych, gospodarczo - garażowych, dozoru technicznego itp.;
- 3) urządzeń komunikacyjnych wewnętrznych: dojazdy, zespoły parkingowe, w tym samochodów ciężarowych, place manewrowe;
- 4) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 5) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;
- 6) urządzeń służących utrzymaniu porządku oraz urządzeń pomocniczych;
- 7) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Ww. zapisy planu dają możliwość realizacji wnioskowanej inwestycji.

4. Pan X* w piśmie z dnia 24.04.2017 r., wniósł uwagę o wykreślenie z treści § 53 ust. 8 pkt 6 o brzmieniu „, wysokość zabudowy gospodarczej, garażowej i usługowej do 6,0 m i powierzchni zabudowy do 80 m² łącznie” wyrażenia „, i usługowej”.

Postanowiono o uwzględnieniu ww. uwagi.

Z tekstu planu w § 53 ust. 8 pkt 6 wykreślono wyrażenie „, i usługowej”, ponieważ zapisy dotyczące parametrów zabudowy usługowej zawarte są w § 53 ust. 8 pkt 7.

5. Państwo XY* w piśmie z dnia 25.04.2017 r., wnieśli uwagę, dotyczącą konturu oznaczonego symbolem 16R, w której kwestionują zakaz zabudowy na działkach o nr 31223, 31224 i wnoszą o przeznaczenie ich pod zabudowę mieszkaniową.

Postanowiono o nieuwzględnieniu ww. uwagi.

Zgodnie z ustaleniami projektu planu działki nr 31223, 31224, znajdują się w konturze oznaczonym na rysunku planu symbolem 16R i przeznaczone są pod uprawy rolne. Działki te nie są zabudowane i użytkowane rolniczo. W zakresie przeznaczenia podstawowego, na terenie 16R projekt planu ustala: utrzymanie dotychczasowego użytkowania terenu i wykorzystania do celów związanych z produkcją rolniczą z zakazem: tworzenia nowych siedlisk rolniczych, budowy obiektów kubaturowych stałych i tymczasowych, w tym rolniczych, gospodarczych, garażowych oraz wiat. Na tym terenie dopuszczono możliwość zalesienia i budowę infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej i urządzeń melioracji. Powyższe ustalenia w stosunku do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania ww. działek są zgodne ze ustaleniami obowiązującego studium, według którego ww. działki położone są w obszarze rolniczym. Zapis ten wyklucza na ww. działkach możliwość zmiany funkcji terenu z przeznaczeniem ich pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Podstawą do sporządzenia planów miejscowych jest „studium, którego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów. Wynika to wprost z zapisów art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Naruszenie zasad sporządzania studium, powoduje nieważność uchwały rady w całości lub w części (art. 28 ust. 1 ww. ustawy). Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium.

6. Państwo XY* (lista) z dnia 27.04.2017 r., wnieśli uwagę tożsamej treści, w której kwestionują ustalenia przyjęte dla terenu upraw rolnych, oznaczonego symbolem 16R w zakresie:

- ustaleń zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko dotyczących przeznaczenia terenów,
- ograniczenia uprawnień właścicielskich poprzez wprowadzenie zakazów zabudowy bez podstawy prawnej,
- oznaczenia terenów, jako „uprawy rolne” niezgodnie z definicją zawartą w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego,
- braku dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej, usługowej lub produkcyjnej,
- braku dopuszczenia nowych obiektów związanych z gospodarką rolną, nowych siedlisk oraz wykonywania prac ziemnych naruszających naturalne ukształtowanie terenów.

Postanowiono o nieuwzględnieniu ww. uwagi w całości.

Podstawą odrzucenia uwagi są ustalenia obowiązującego studium, według którego ww. teren określony jest, jako obszar rolniczy. Teren 16R został wyznaczony i opisany zgodnie ze studium, które przeznacza go pod teren upraw rolnych. W zakresie przeznaczenia podstawowego, na terenie 16R projekt planu ustala: utrzymanie dotychczasowego użytkowania terenu i wykorzystania do celów związanych z produkcją rolniczą z zakazem: tworzenia nowych siedlisk rolniczych, budowy obiektów kubaturowych stałych i tymczasowych, w tym rolniczych, gospodarczych, garażowych oraz wiat. Na tym terenie dopuszczono możliwość zalesienia i budowę infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej i urządzeń melioracji. Ww. zapisy wykluczają na tym terenie możliwość zmiany funkcji terenu z przeznaczeniem pod zabudowę. Podstawą do sporządzenia planów miejscowych jest studium, którego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów. Wynika to wprost z zapisów art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Naruszenie zasad sporządzania studium, powoduje nieważność uchwały rady w całości lub w części (art. 28 ust. 1 ww. ustawy). Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń Studium.

Przyjęte w ustaleniach projektu planu warunki zagospodarowania i realizacji inwestycji, zapewniają właściwą ochronę terenu poprzez wprowadzane zakazy i ograniczenia w jego zabudowie, przy uwzględnieniu interesu prawnego jego właścicieli do zabudowy, zgodnie ustaleniami obowiązującego studium oraz wydanymi w indywidualnych sprawach decyzjami administracyjnymi. Zapewnienie zrównoważonego rozwoju miasta w zgodzie z ekologicznym systemem obszarów chronionych i niezabudowanej otwartej przestrzeni rolniczej jest priorytetem w realizacji polityki przestrzennej miast, dlatego tereny położone w konturze 16R powinny pozostać w dotychczasowym rolnym użytkowaniu. Takie przeznaczenie nie narusza uprawnień i interesu faktycznego właścicieli gruntów, ponieważ obecnie te tereny nie są zabudowane i we wcześniejszych planach miejscowych nie były przeznaczone pod zabudowę. Na tym terenie do 31.12.2002 r. obowiązywał miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk (uchwała nr XXVII/147/92 z dnia 10 czerwca 1992 r. wraz z jej zmianą uchwałą nr VI/38/94 z dnia 14 grudnia 1994 r. Rady Miejskiej w Suwałkach), zgodnie z którym teren 16R był również przeznaczony pod tereny upraw rolnych.

Ponadto należy wyjaśnić, iż wszystkie działki, które położone są pomiędzy projektowaną drogą 6KD a terenami usługowo – produkcyjnymi wzdłuż planowanej obwodnicy, z nielicznymi wyjątkami, są pozostawione w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym. W projekcie planu uwzględniono jedynie istniejącą zabudowę oraz wydane na wniosek właścicieli gruntów decyzje o warunków zabudowy, dla których wydzielono poszczególne kontury o przeznaczeniu umożliwiającym zabudowę, zgodnie z tymi decyzjami.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie błędnego oznaczenia terenów rolnych, jako uprawy rolne niezgodnie z definicją zawartą w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego.

W projekcie planu faktycznie brak jest definicji pojęcia „uprawy rolne”. Takie określenie jest jednak stosowane powszechnie w opracowaniach planistycznych. Określenie w planie terenów rolnych, jako uprawy rolne jest dopuszczalne i nie stanowi rażącego naruszenia prawa. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma za zadanie utrzymanie dotychczasowego rolniczego użytkowania tego terenu.

Stąd też nie uwzględniono tej uwagi.

Prognoza oddziaływania na środowisko wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk ograniczonego ulicami: Bakałarzewską, Mieszka I, Filipowską i granicami administracyjnymi miasta Suwałki nie ma charakteru aktu normatywnego. Zawiera ona informacje i propozycje rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań wynikających z projektu planu. Autor ww. prognozy dokonał analizy zgodności zamierzeń inwestycyjnych z ustaleniami studium i stanem faktycznym terenów. Odnosił się do wpływu proponowanych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym pod kątem zgodności z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi i przepisami prawa dotyczącymi ochrony środowiska oraz ochrony różnorodności biologicznej. Podkreślić należy, iż zarzuty do prognozy nie stanowią uwag do ustaleń planu miejscowego.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów objętych planem są zgodne z ustaleniami obowiązującego studium oraz dokumentami strategicznymi na szczeblu krajowym i międzynarodowym. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej, usługowej lub usługowo - produkcyjnej na obecnych działkach rolnych nie ma uzasadnienia i oparcia w przepisach prawa. W związku z powyższym ustalenia planu w stosunku do przeznaczenia terenu 16R pozostają bez zmian.

7. Państwo XY* w piśmie z dnia 27.04.2017., wnieśli uwagę, dotyczącą wypłaty odszkodowania za wydzieloną część działki o nr 31251/4 pod drogę publiczną, oznaczoną symbolem 7KD.

Postanowiono o nieuwzględnieniu ww. uwagi.

Projektowana droga jest celem publicznym, toteż grunty przeznaczone na jej realizację będą podlegać wykupowi. Do czasu realizacji tej drogi, grunty te mogą być użytkowane na cele rolne w dotychczasowy sposób. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie określa terminu realizacji tej drogi. W przypadku podjęcia tej inwestycji przez miasto wszyscy właściciele działek sąsiadujących zostaną o tym fakcie poinformowani, zgodnie z przepisami szczególnymi. Sprawy dotyczące odszkodowań dla właścicieli lub użytkowników wieczystych w sytuacji ograniczenia prawa własności lub obniżenia wartości nieruchomości w wyniku ustaleń planu miejscowego regulują przepisy art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wydatki na realizację urządzeń publicznych takich jak: drogi, parkingi przyuliczne, oraz infrastruktura techniczna realizowane będą zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi miasta Suwałk.

8. Państwo XY* w piśmie z dnia 27.04.2017., wnieśli uwagę, dotyczącą utrzymania dotychczasowego przeznaczenia działki o nr 31251/4.

Postanowiono o uwzględnieniu ww. uwagi.

W projekcie planu działka nr 31251/4, położona jest w konturze oznaczonym symbolem 46MNU o przeznaczeniu pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. Jest ona zabudowana budynkiem mieszkalnym zrealizowanym wg wydanego pozwolenia na budowę nr 12/2013 z dnia 29.01.2003 r., w ramach siedliska rolniczego.

W projekcie planu została dokonana korekta polegająca na zmianie jej przeznaczenia z funkcji mieszkalnej jednorodzinnej z usługami, na zabudowę zagrodową, zgodnie

z wydanym pozwoleniem. W tekście planu została dokonana zmiana polegająca na skreśleniu z § 53 ust. 1 konturu oznaczonego symbolem cyfrowym i literowym 46MNU i dodanie tego samego symbolu cyfrowego ze zmienioną funkcją, jako 46RM do zapisów w § 47 ust. 1 ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenów dla zabudowy zagrodowej.

Wprowadzone zmiany do projektu planu nie naruszają idei planu oraz interesów osób trzecich. Nie wymagają ponowienia procedury planistycznej.

9. Pan X* w piśmie z dnia 27.04.2017 r., wniósł uwagę o dokonanie korekty linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami 41U i 43P w taki sposób, aby linia rozgraniczająca pokrywała się ze wschodnią granicą działki o numerze geodezyjnym 31168/1.

Postanowiono o uwzględnieniu ww. uwagi.

W projekcie planu w części rysunkowej została dokonana korekta polegająca na poprowadzeniu linii rozgraniczającej wydzielającej tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 41U i 43P od strony wschodniej po granicy działki o nr 31168/1.

10. Państwo XY* w piśmie z dnia 28.04.2017 r., wnieśli uwagę o zmianę przeznaczenia działki o nr 31216/9, oznaczonej symbolem 16R z terenu upraw rolnych z zakazem budowy na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Zgodne z ustaleniami projektu planu działka nr 31216/9, przeznaczona jest pod uprawy rolne, znajduje się w konturze oznaczonym na rysunku planu symbolem 16R.

Podstawą sporządzenia planów miejscowych jest studium, którego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów. Wynika to z zapisów art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Naruszenie zasad sporządzania studium, powoduje nieważność uchwały Rady w całości lub w części (art. 28 ust. 1 ww. ustawy).

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium, zgodnie z którym działka nr 31216/9 położona jest w konturze, który określono jako „Obszary rolnicze”.

Powyższy zapis wyklucza na ww. działce możliwość zmiany funkcji terenu z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

11. Państwo YY* w piśmie z dnia 02.05.2017., wnieśli uwagę, w której:

- 1) wnioskują o utrzymanie przeznaczenia działek 31251/8 i 31251/7, oznaczonych symbolem 16R, jako zabudowy zagrodowej zgodnie z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy: AGP.6730.28.2016.2017.EBA i AGP.6730.29.2016.2017.EBA z dnia 20 lutego 2017 r;
- 2) kwestionują przeznaczenie działek o nr 31251/6, 31251/9, 31251/10, 31228, 31229, oznaczonych symbolem 16R pod uprawy rolne z zakazem jakiegokolwiek zabudowy i ograniczenia prawa własności właścicieli;
- 3) kwestionują nazewnictwo tego terenu jako „uprawy rolne”;
- 4) wnioskują o utrzymanie przeznaczenia działki nr 31251/1 oznaczonej symbolem 46MNU, jako zabudowy zagrodowej.

Postanowiono o częściowym uwzględnieniu uwagi. Postanowiono uwzględnić uwagę w zakresie zawartym w pkt. 1 i 4, oraz w części w pkt 2 dotyczącym działki o nr 31251/6, nie uwzględnić uwagi w zakresie zawartym w pkt 2 dotyczącym działek nr: 31251/10, 31228, 31229 oraz częściowo działki nr 31251/9, oraz nie uwzględnić uwagi zawartej w pkt 3.

Biorąc pod uwagę wydane przez Prezydenta Suwałk decyzje o warunkach zabudowy, w projekcie planu dokonano korekty polegającej na zmianie przeznaczenia działek nr 31251/8 i 31251/7, oznaczonych na rysunku planu symbolem 16R, z terenu upraw rolnych na zabudowę zagrodową. Na rysunku planu wyznaczono nowy teren oznaczony symbolem 46RM. W granicach tego terenu ujęto działki o nr: 31251/8, 31251/7 i 31251/6 oraz w części działkę 31251/9 stanowiącej dojazd do ww. działek.

Działka o nr 31251/1, jest zabudowana budynkiem mieszkalnym i gospodarczym. W projekcie planu położona jest w konturze oznaczonym symbolem 46MNU o przeznaczeniu pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. Wniosek dotyczy zmiany jej przeznaczenia na zabudowę zagrodową, zgodnie z dotychczasowym jej użytkowaniem. Wniosek zasługuje na uwzględnienie. W projekcie planu została wprowadzona korekta polegająca na zmianie jej przeznaczenia. Po dokonaniu zmian, teren ten oznaczony jest symbolem 46RM.

W wyniku uwzględnienia ww. uwag w tekście planu została ponadto dokonana zmiana polegająca na skreśleniu z § 53 ust. 1 konturu oznaczonego symbolem cyfrowym i literowym 46MNU i dodaniu symbolu cyfrowego ze zmienioną funkcją, jako 46RM do zapisów w § 47 ust. 1 ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenów dla zabudowy zagrodowej. Wprowadzone ww. zmiany do projektu planu nie naruszają idei planu oraz interesów osób trzecich. Nie wymagają ponowienia procedury planistycznej.

Zgodnie z ustaleniami projektu planu działki nr 31251/10, 31228, 31229 oraz część działki 31251/9, znajdują się w konturze oznaczonym na rysunku planu symbolem 16R i przeznaczone są pod uprawy rolne. Działki te nie są zabudowane i są użytkowane rolniczo. W zakresie przeznaczenia podstawowego, na terenie 16R do ww. działek projekt planu przewiduje utrzymanie dotychczasowego użytkowania terenu i jego wykorzystania do celów związanych z produkcją rolniczą z zakazem tworzenia nowych siedlisk rolniczych, budowy obiektów kubaturowych stałych i tymczasowych, w tym rolniczych, gospodarczych, garażowych oraz wiat. Na tym terenie dopuszczono możliwość zalesienia i budowę infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej i urządzeń melioracji.

Powyższe ustalenia w stosunku do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania działek są zgodne ze ustaleniami obowiązującego studium, według którego ww. działki położone są w obszarze rolniczym. Powyższy zapis wyklucza na ww. działkach możliwość zmiany funkcji terenu z przeznaczeniem ich pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Podstawą do sporządzenia planów miejscowych jest studium, którego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów. Wynika to wprost z zapisów art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Naruszenie zasad sporządzania studium, powoduje nieważność uchwały rady w całości lub w części (art. 28 ust. 1 ww. ustawy). Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium.

Odnosząc się do uwagi zawartej w pkt 3 dotyczącej błędnego oznaczenia terenów rolnych, jako uprawy rolne należy stwierdzić, iż w projekcie planu faktycznie brak jest definicji pojęcia „uprawy rolne”. Takie określenie jest jednak stosowane powszechnie w opracowaniach planistycznych. Określenie w planie terenów rolnych, jako uprawy rolne jest dopuszczalne i nie stanowi rażącego naruszenia prawa. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma za zadanie utrzymanie dotychczasowego rolniczego użytkowania tego terenu. Stąd też nie uwzględniono tej uwagi w tym zakresie.

12. Pan X* w piśmie z dnia 05.05.2017 r., wniósł uwagę dotyczącą braku w planie rozwiązań, umożliwiających przywrócenie do produkcji rolnej działek o nr 35027/7, 31171/10, oznaczonych symbolami 19R,ZN i 32MN podtopionych przez nasyp na działce sąsiedniej o nr 31169/4.

Postanowiono o nieuwzględnieniu ww. uwagi.

Zgłoszona uwaga, dotyczy kwestii rozwiązań technicznych, których rozstrzygnięcie nie jest przedmiotem ustaleń planu i nie leży w kompetencji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i nie może być rozstrzygnięta przy opracowaniu planu miejscowego. Ustalenia dotyczące przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów 19R,ZN, 32MN, 41U są powtórzeniem ustaleń poprzedniego miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla Zielona Górka II, zatwierdzonego

uchwałą Miejskiej Rady Narodowej w Suwałkach nr VIII/39/85 z dnia 4 grudnia 1985 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Suwalskiego nr 4/86 z dnia 10 stycznia 1986 r., poz.2, który obowiązywał do 31.12.2002 r. Tym samym nie powodują ograniczeń w obecnym i projektowanym przeznaczeniu nieruchomości i nie naruszają interesu prawnego wnoszącego uwagę.

13. Pan X* w piśmie z dnia 05.05.2017 r., Pani Y* w piśmie z dnia 05.05.2017 r., Pan X* w piśmie z dnia 05.05.2017 r. wnieśli uwagi tożsamej treści, dotyczące konturu oznaczonego symbolem 16R, w których wnoszą o zmianę przeznaczenia działki nr 31220/1, z terenu upraw rolnych z zakazem budowy, oznaczonej symbolem 16R na zabudowę mieszkaniową.

Zgodne z ustaleniami projektu planu działka nr 31220/1 znajduje się w konturze oznaczonym na rysunku planu symbolem 16R i przeznaczona jest pod uprawy rolne. Jest ona niezabudowana i użytkowana rolniczo.

Podstawą do sporządzenia planów miejscowych jest studium, którego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów. Wynika to z zapisów art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Naruszenie zasad sporządzania studium, powoduje nieważność uchwały rady w całości lub w części (art. 28 ust. 1 ww. ustawy). Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium, zgodnie z którym działka o nr 31220/1 położona jest w konturze, który określono jako „tereny rolnicze”.

Powyższy zapis wyklucza na ww. działce możliwość zmiany funkcji terenu z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

14. Państwo XY* w piśmie z dnia 05.05.2017 r., wnieśli uwagę, w której kwestionują przeznaczenie działek o nr 31216/8, 31216/6 pod uprawy rolne z zakazem budowy, oznaczonej symbolem 16R oraz zabudowy zagrodowej, oznaczonej symbolem 29RM.

Na działce nr 31216/8 znajduje się istniejące siedlisko rolnicze, w ramach którego znajduje się budynek mieszkalny i kilka budynków gospodarczych. Działka ta jest położona w konturze oznaczonym na rysunku planu symbolem 29RM. W zakresie przeznaczenia podstawowego, na terenie 29RM przewiduje się adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów, uzupełnienie terenów nowymi budynkami i urządzeniami związanymi z prowadzoną działalnością rolniczą.

Natomiast działka nr 31216/6 położona jest w konturze, oznaczonym na rysunku planu symbolem 16R. Jest ona niezabudowana i uprawiana rolniczo. W zakresie przeznaczenia podstawowego, na terenie 16R projekt planu ustala: utrzymanie dotychczasowego użytkowania terenu i wykorzystania do celów związanych z produkcją rolniczą z zakazem: tworzenia nowych siedlisk rolniczych, budowy obiektów kubaturowych stałych i tymczasowych, w tym rolniczych, gospodarczych, garażowych oraz wiat. Na tym terenie dopuszczono możliwość zalesienia i budowę infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej i urządzeń melioracji.

Ustalenia projektu planu w stosunku do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania ww. terenów są zgodne z ustaleniami obowiązującego studium, zgodnie z którym obie działki położone są w konturze, oznaczonym jako „Obszary rolnicze”.

Powyższy zapis wyklucza na ww. działkach możliwość zmiany funkcji terenu z przeznaczeniem ich pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Podstawą do sporządzenia planów miejscowych jest studium, którego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów. Wynika to wprost z zapisów art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Naruszenie zasad sporządzania studium, powoduje nieważność uchwały rady w całości lub w części (art. 28 ust. 1 ww. ustawy).

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium.

Reasumując wszystkie wniesione do wyłożonego projektu planu uwagi, należy stwierdzić, iż ustalenia projektu planu w przedstawionej formie zapewniają takie ukształtowanie przestrzeni, które stworzy harmonijną całość oraz uwzględni w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno – estetyczne. Przyjęte ustalenia są wyrazem polityki przestrzennej miasta w odniesieniu do tego obszaru i mają na celu umożliwienie jego zagospodarowania z zachowaniem zasad ładu przestrzennego.

Należy też zauważyć, iż na terenie miasta, w dotychczas opracowanych i obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego są wyznaczone bardzo duże rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

W związku z powyższym nie ma uzasadnienia ekonomicznego wprowadzanie nowych terenów o takiej funkcji, która będzie wymagała skomunikowania i budowy kosztownej infrastruktury. Jest to tym bardziej uzasadnione, iż PWiK sp. z o.o., we wnioskach do planu, poinformował, że nie ma obecnie możliwości uzbrojenia tego terenu w sieć wodociagową i kanalizacyjną.

Wprowadzone zmiany do projektu planu nie naruszają idei planu oraz interesów osób trzecich. Nie wymagają ponowienia procedury planistycznej.

Do projektu planu została wykonana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego dla budżetu Gminy Miasta Suwałki. Szacunkowy koszt realizacji celów publicznych określonych niniejszym planem miejscowym to kwota ok. 23 656 082 zł, w tym:

- koszty wykupu gruntów – 993 670 zł,
- podział geodezyjny i wycena nieruchomości – 35 700 zł,
- koszty budowy dróg i parkingów z infrastrukturą – 22 626 712 zł.

Przewidywane wpływy związane z realizacją planu to kwota ok. 13 687 279 zł z tytułu:

- sprzedaży nieruchomości – 9 016 190 zł,
- wzrostu podatku od gruntów – 388 893 zł,
- wzrostu podatku od nieruchomości – 1780 320 zł,
- roczny podatek od budowli – 76 429 zł,
- renta planistyczna – 2 425 447 zł.

Wydatki na realizację urządzeń publicznych, takich jak drogi, parkingi przyuliczne, ciągi piesze i rowerowe oraz infrastruktura techniczna, realizowane będą zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi Miasta Suwałki. Zrekompensowane będą one w części z podatków od nieruchomości, budowli oraz działalności gospodarczej.

Zgodnie z art. 15 ust. 2, w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przedmiotowym planie ustalono stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %, 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 uchwał Nr XVI/136/07 z dnia 31 października 2007 r. Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu osiedla Zielona Górka w Suwałkach (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 264 z dnia 6 grudnia 2007 r. poz. 2812) oraz nr XVI/178/2016 z dnia 27 stycznia 2016 r. Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pożwirowych Krzywólka w Suwałkach (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 22 lutego 2016 r. poz. 972).

Reasumując powyższe, należy stwierdzić, że projekt planu został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami. Uchwalenie planu w zaproponowanym brzmieniu zapewni właściwe kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej tej części miasta.

Suwałki 21... 07.2017 r.

