

**UCHWAŁA NR XXV/328/2020  
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia 30 września 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego u zbiegu ulic Bakalarzewskiej i Grunwaldzkiej w Suwałkach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) 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 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378) w związku z uchwałą Nr VI/71/2019 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego u zbiegu ulic Bakalarzewskiej i Grunwaldzkiej w Suwałkach – Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk” uchwalonego uchwałą Nr XX/232/2016 z dnia 25 maja 2016 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego u zbiegu ulic Bakalarzewskiej i Grunwaldzkiej w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 6,84 ha.

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

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**Rozdział 1.  
USTALENIA OGÓLNE**

**§ 3.** Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy;
- 2) ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej oraz parametrów dróg;
- 3) ustalenie zasad inwestowania, w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne;
- 4) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych.

**§ 4. 1.** W niniejszym planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dokonywanych zgodnie z Działem III, Rozdz. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 65, 284, 471 i 782) ze względu na brak wyznaczonych w planie obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

**§ 5. 1.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 3) teren zabudowy usługowo - produkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem U/P;
- 4) teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem E.

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

3. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych 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. W granicach opracowania planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) linie zabudowy - nieprzekraczalne;
- 4) symbole literowe określające przeznaczenie terenów oraz ich numery porządkowe.

§ 7. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu dotyczące lokalnych wymagań szczególnych dla inwestora i zagospodarowania terenu są oznaczeniami informacyjnymi wynikającymi z dokumentów i decyzji według przepisów odrębnych:

- 1) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy przy ul. Bakalarzewskiej, objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zastawie w Suwałkach (uchwała Nr VI/39/07 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 stycznia 2007 r.), wyznaczona zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze - 50,0 m (Dz.U. Nr 52 poz. 315) ;
- 2) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy przy ul. Bakalarzewskiej, objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zastawie w Suwałkach (uchwała Nr VI/39/07 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 stycznia 2007 r.), wyznaczona zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze - 150,0 m.

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

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszy akt prawa miejscowego uchwalony przez Radę Miejską w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego u zbiegu ulic Bakalarzewskiej i Grunwaldzkiej w Suwałkach wraz z rysunkiem planu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) tekście planu – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń i informacji wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) ustaleń planu – należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 6) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 7) 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 tekście planu;
- 8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięty element budynku, przy czym linie te nie dotyczą: kondygnacji podziemnej, która jest wysunięta poza obrys kondygnacji naziemnej i w całości znajduje się poniżej poziomu terenu oraz zadaszeń i wiat nad śmietnikami i parkingami;
- 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 obszarze w ograniczonym czasie, określonym

w decyzji administracyjnej, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych i odrębnych;

- 13) 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;
- 14) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami i wiatami;
- 15) powierzchni użytkowej podstawowej - należy przez to rozumieć sumę części powierzchni kondygnacji budynków netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynków i jest liczona zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 16) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na danym terenie przez powierzchnię tego terenu;
- 17) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> oraz wodę powierzchniową na tym terenie; do powierzchni terenu biologicznie czynnego nie wlicza się powierzchni dojazdów;
- 18) urządzeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, urządzenie ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenie służące informacji o terenie, a także ogólnodostępny automat telefoniczny;
- 19) infrastrukturze technicznej i urządzeniach sieciowych – należy przez to rozumieć urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną i ciepłą, gaz, łączność, wodę oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe;
- 20) urządzeniach służących utrzymaniu porządku – należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia i osłony wraz z zielenią izolacyjną
- 21) elewacjach uprzywilejowanych - należy przez to rozumieć elewacje eksponowane, o wysokich standardach architektonicznych i materiałowych, z wykluczeniem zastosowania okładzin z blach, za wyjątkiem blach tytanowych oraz montażu urządzeń technicznych typu klimatyzatory, wentylatory itp.

2. Ustalone wskaźniki dotyczące powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę.

3. Ustalone w planie wysokości należy odnosić do nowej zabudowy, za wyjątkiem realizacji zabudowy w granicy działek, gdzie należy stosować zasadę przyległości, zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. Zabudowa lokalizowana w granicy działek nie może być wyższa od budynków istniejących, za wyjątkiem sytuacji, gdy istniejący na granicy budynek jest niższy niż ustalona w planie wysokość dla nowej zabudowy; w takim przypadku wysokość budynku projektowanego określa się zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

5. Ustalone w planie wysokości nie dotyczą infrastruktury technicznej, słupów, masztów itp.

#### **§ 9. 1. Zasady podziału terenów w granicach planu:**

- 1) zakazuje się podziału terenu oznaczonego symbolem 1U;
- 2) przy podziale terenu 2U dopuszcza się wydzielenie dwóch działek o powierzchni minimum 0,5 ha każda oraz drogi wewnętrznej o szerokości minimum 10,0 m;
- 3) podziału terenu 2U można dokonać na podstawie zatwierdzonego projektu zagospodarowania obejmującego cały teren 2U lub po realizacji inwestycji, przy założeniu, że każda wydzielona

zabudowana działka stanowić będzie całość techniczno-użytkową związaną z funkcją obiektu znajdującego się na tej działce;

- 4) podziału terenu 3U/P można dokonać na podstawie zainwestowania, zgodnie z przepisami szczególnymi, przy zapewnieniu dojazdu do drogi publicznej, minimalna powierzchnia działki 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszcza się wydzielanie działek na uzupełnienie działek sąsiednich, celem uzyskania korzystniejszych warunków zabudowy;
- 6) w granicach terenu 3U/P dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 8,0 m, służących do obsługi kilku działek budowlanych.

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

**§ 10.** Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji systemu komunikacyjnego:

- 1) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, należy przewidywać w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2U i 3U/P, według poniższych wskaźników:
  - a) 1 miejsce postojowe na 45 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego, przy rozbudowie istniejących budynków lub budowie nowych obiektów,
  - b) 1 miejsce postojowe na 45 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej obiektu produkcyjnego, przy rozbudowie istniejących budynków lub budowie nowych obiektów,
  - c) 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej obiektu handlowego,
  - d) przy realizacji miejsc postojowych, wg wskaźników wymienionych w pkt 1, w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2U i 3U/P, należy przewidzieć miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
    - 1 miejsce na każde 25 miejsc postojowych jeżeli liczba stanowisk wynosi do 100,
    - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi  $\geq 101$ ,
  - e) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ilość miejsc należy zapewnić zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020. poz. 470, 471 i 1087),
  - f) w granicach wydzielonych parkingów należy przewidzieć miejsca przeznaczone do parkowania rowerów i wyposażyć je w niezbędne do tego urządzenia;
- 2) miejsca postojowe do obsługi terenu 1U w oparciu o parkingi zewnętrzne zlokalizowane w pasach drogowych ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4KD i 5KD, istniejące parkingi w pasie drogowym ulicy Grunwaldzkiej oraz miejsca postojowe projektowane w granicach terenu 1U;
- 3) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych do obsługi terenu 3U/P z miejscami postojowymi w pasie drogowym ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD, jeśli prawo do korzystania z nich wynika z umowy zawartej z administratorem drogi, z przepisów prawa, czynności prawnych, orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej; prawo do korzystania z terenów dróg publicznych wymaga zgody zarządcy drogi;
- 4) 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 normami i przepisami szczególnymi;
- 5) elementy funkcjonalne, wymienione do realizacji w granicach linii rozgraniczających dróg, należy traktować jako postulowane i mogą być one na etapie projektów realizacyjnych uzupełnione o nowe elementy lub zastąpione innymi rozwiązaniami, w zależności od potrzeb, zgodnie z przepisami szczególnymi;

6) rozwiązania skrzyżowań ulic i innych rozwiązań technicznych w zakresie komunikacji publicznej, określone w planie mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych, zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

- 1) projektowane inwestycje należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych;
- 2) ustalone na rysunku planu linie zabudowy odnoszą się do nowych inwestycji, obiekty istniejące nieprzeznaczone do rozbiórki mogą funkcjonować i być przekształcane, za wyjątkiem elementów budynków, np. ganków, znajdujących się w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających pasy dróg publicznych;
- 3) ustalone na rysunku planu linie zabudowy nie dotyczą:
  - a) dociepleń budynków istniejących,
  - b) rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących w linii stanowiącej przedłużenie linii zabudowy tych budynków, za wyjątkiem elementów budynków, np. schodów, pochylni, znajdujących się w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających pasy dróg publicznych;
  - c) urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, urządzeń telekomunikacyjnych, urządzeń pomocniczych,
  - d) żaluzji zewnętrznych;
  - e) małej architektury;
  - f) wiat śmietnikowych, zadaszeń nad miejscami postojowymi i zadaszeń nad wejściami.
- 4) zakazuje się sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu, o ile z ustaleń niniejszego planu nie wynika inaczej;
- 5) ustalone w planie wysokości budynków nie dotyczą infrastruktury technicznej (w tym masztów, słupów itp.); budowa obiektów o wysokości powyżej 50,0 m wymaga uzgodnienia z Urzędem Lotnictwa Cywilnego; obiekty o wysokości równej i większej od 50,0 m nad poziom terenu, każdorazowo, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP;
- 6) ustala się możliwość realizacji obiektów tymczasowych przy zachowaniu wyznaczonych w planie linii zabudowy i wysokości do 9,0 m.

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ŚRODOWISKA PRZYRODY I KRAJOBRAZU, OCHRONY ZDROWIA, BEZPIECZEŃSTWA LUDZI I MIENIA ORAZ POTRZEB OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA**

**§ 12. 1.** W granicach obszaru objętego planem, w zasięgu 50-cio metrowej strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy usługowej, związanej z żywieniem zbiorowym, produkcją i przechowywaniem artykułów żywnościowych;
- 2) zakaz powyższy nie dotyczy ewentualnej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, w granicach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) obowiązuje nakaz zaopatrzenia istniejących budynków w wodę do picia i celów spożywczych ze zbiorczej sieci wodociągowej.

2. W granicach obszaru objętego planem, dla istniejącej i nowej zabudowy, znajdującej się w zasięgu od 50,0 m do 150,0 m od cmentarzy ustala się nakaz zaopatrywania w wodę do picia i celów spożywczych ze zbiorczej sieci wodociągowej.

**§ 13.** W granicach opracowania planu nie występują obszary chronione, ustanowione na podstawie ustawy o ochronie środowiska.

**§ 14.** W granicach opracowania planu nie występują tereny uzdrowiskowe, ani pozostałe obszary chronione ustanowione na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

**§ 15.** W celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się następujące zasady:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych;
- 2) zakaz tworzenia składowisk wszelkich rodzajów odpadów;
- 3) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 4) zakaz wydobywania kopalin.

**§ 16.** Zasady ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:

- 1) realizacja i utrzymanie inwestycji (obiektów i urządzeń) celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, w tym budowa i utrzymanie:
  - a) układu drogowego, spełniającego poniższe warunki:
    - ulice i drogi powinny posiadać szerokość uniemożliwiającą zagruzowanie,
    - połączenia z traktami przelotowymi powinny zapewniać sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia,
  - b) obiektów usługowych,
  - c) publicznych sieci i urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę,
  - d) publicznych sieci oświetleniowych, przystosowanych do zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa,
  - e) publicznych sieci przesyłowych telekomunikacyjnych, służących powiadamianiu i alarmowaniu w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 2) realizacja w obiektach wymienionych w punkcie 1 lit. b miejsc ochronnych w ukryciach podstawowej odporności dla takiej liczby osób, która wynika z założeń projektowych dla danego budynku lub zespołu budynków, umożliwiających adaptację tych obiektów do funkcji ochronnych w przypadku podwyższenia stanu gotowości obronnej państwa lub wystąpienia innego zagrożenia.
- 3) projekty budowlane obiektów wymienionych w punkcie 1 lit. b, podlegają uzgodnieniu pod kątem wymagań OC na terenie gminy przez właściwego szefa obrony cywilnej gminy.

### **Rozdział 3.**

#### **USTALENIA DOTYCZĄCE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

**§ 17.** W granicach terenu objętego planem położone są następujące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) teren targowiska miejskiego, oznaczony na rysunku planu symbolem 1U,
- 2) drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 4KD i 5KD.

## **Rozdział 4.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE ZACHOWANIA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

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

2. W granicach planu nie występują zabytki nieruchome i stanowiska archeologiczne.

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

## **Rozdział 5.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ**

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

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

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

- 1) pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych i przeciwpożarowych należy realizować z miejskich sieci wodociągowych - istniejących lub po ich rozbudowie;
- 2) pobór wody do celów przeciwpożarowych należy realizować bezpośrednio z miejskich sieci wodociągowych lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;
- 3) do budowy sieci wodociągowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej poza ciągiem komunikacyjnym, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

**§ 21.** Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) nakaz odprowadzania ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej kanalizacji miejskiej, a w miejscach, gdzie brak jest kanalizacji miejskiej - po jej wybudowaniu;



- 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację i użytkowanie szczelnych zbiorników na nieczystości;
- 3) kanały sanitarne, jak również przyłącza, muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 4) do budowy kanału sanitarnego należy zarezerwować pas terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 5) dopuszcza się lokalizację kanału sanitarnego poza ciągiem komunikacyjnym, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

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

- 1) wody opadowe i roztopowe z ulic i parkingów należy odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzenie do gruntu zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez np.: bezpośrednie odprowadzenie do ziemi przy spełnieniu warunków określonych w przepisach szczególnych;
- 3) w przypadku braku możliwości odprowadzania do ziemi, dopuszcza się odprowadzanie do istniejącej lub zaprojektowanej i wybudowanej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych w przepisach szczególnych;
- 4) do budowy kanałów deszczowych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne; dopuszcza się lokalizację kanałów deszczowych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

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

- 1) zaopatrzenie w ciepło terenów budowlanych objętych planem przewiduje się w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą lub gazową;
- 2) dla terenów 1U i 3U/P dopuszcza się zastosowanie indywidualnych źródeł ciepła spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 3) dopuszcza się stosowanie źródeł ciepła, które nie emitują zanieczyszczeń (energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła) lub źródła ciepła opalane drewnem (lub innymi paliwami odnawialnymi), olejem, gazem.

**§ 24.** 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) szafki gazowe powinny być lokalizowane zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu.

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

- 1) nakaz składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów, stosownie do ich charakteru, na warunkach określonych przez gminę i w przepisach szczególnych;
- 2) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;

- 3) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących zespół działek budowlanych.

## **Rozdział 6.**

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

§ 26. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej, usług publicznych o powierzchni ok. 2,71 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 1U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 1U przewiduje się funkcję Targowiska Miejskiego.

3. W granicach obszaru 1U, możliwa jest realizacja:

- 1) hali targowej o powierzchni sprzedażowej do 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) parterowych pawilonów usługowo-handlowych o wysokości do 6,0 m i powierzchni zabudowy do 200 m<sup>2</sup> każdy z możliwością łączenia pawilonów w zabudowę zwartą;
- 3) parterowych obiektów socjalnych i budynków gospodarczych o wysokości do 6,0 m i powierzchni zabudowy do 200 m<sup>2</sup>;
- 4) zadaszeń stanowisk handlowych;
- 5) namiotów;
- 6) obiektów małej architektury;
- 7) tymczasowych zadaszeń, wiat i urządzeń terenowych;
- 8) utwardzonych dróg wewnętrznych i chodników;
- 9) parkingów dla samochodów osobowych;
- 10) parkingu dla samochodów ciężarowych;
- 11) innych niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, uzupełniających funkcje targowiska.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) dojazdy przewiduje się z ulic: Grunwaldzkiej, Targowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD i Bazarowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KD;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni terenu;
- 4) powierzchni terenu biologicznie czynnego nie ustala się;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy 0,01 do 0,6;
- 6) miejsca postojowe w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników, należy zapewnić zgodnie z ustaleniami § 10 niniejszej uchwały.

5. Zaleca się zastosowanie jednolitej formy architektonicznej i kolorystyki pawilonów projektowanych w granicach terenu 1U.

6. Ustala się następujące warunki architektoniczne dla hali targowej:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy do 9,00 m od średniego poziomu terenu przed wejściem do budynku do górnej krawędzi elewacji frontowej lub dachu;
- 2) szczególnego opracowania wymagają elewacje od strony dróg publicznych, w szczególności ulicy Grunwaldzkiej, które należy traktować jako uprzywilejowane;
- 3) nie ustala się geometrii dachów;
- 4) zakazuje się stosowania na pokrycia dachowe niepowlekanej blachy stalowej, w tym ocynkowanej.

**§ 27. 1.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej, w tym handlowej o powierzchni ok. 1,39 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 2U.

2. W granicach obszaru 2U, możliwa jest realizacja:

- 1) obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej do 2000 m<sup>2</sup> każdy;
- 2) obiektów o charakterze usług ogólnomiejskich, za wyjątkiem stacji paliw, myjni, warsztatów i zakładów rzemieślniczych;
- 3) innych niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, uzupełniających funkcję podstawową.

3. Dopuszcza się podział terenu 2U na odrębne nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w § 9 niniejszej uchwały.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) dojazdy przewiduje się z ulic: Grunwaldzkiej i Bakalarzewskiej poprzez istniejące wjazdy;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni terenu inwestycji;
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego minimum 5% powierzchni terenu inwestycji;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy 0,3 do 0,9;
- 6) miejsca postojowe w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników, należy zapewnić zgodnie z ustaleniami § 10 niniejszej uchwały;
- 7) niezabudowane i nieutwardzone części terenu należy zagospodarować zielenią niską i wysoką.

5. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy nie wyżej niż 9,00 m od średniego poziomu terenu przed wejściem do budynku do górnej krawędzi elewacji frontowej;
- 2) szczególnego opracowania wymagają elewacje od strony dróg publicznych, w szczególności ulic: Bakalarzewskiej i Grunwaldzkiej, które należy traktować jako uprzywilejowane;
- 3) zakazuje się stosowania na pokrycia dachowe niepowlekannej blachy stalowej, w tym ocynkowanej.

**§ 28. 1.** Ustala linie rozgraniczające wyznaczające teren istniejącej i projektowanej zabudowy usługowo - produkcyjnej, w tym także zakładów drobnej wytwórczości, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem 3U/P, o powierzchni ok. 1,68 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 3U/P adaptuje się istniejące obiekty i urządzenia.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, możliwa jest lokalizacja:

- 1) nowych obiektów usługowych, zakładów produkcyjnych, rzemieślniczych, baz, składów, hurtowni, przedsiębiorstw budowlanych, innych baz i ich zapleczy;
- 2) budynków pomocniczych, w tym: dozoru technicznego itp.;
- 3) urządzeń pomocniczych;
- 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej.

4. Zakazuje się wprowadzania funkcji mieszkaniowej.

5. Obsługę komunikacyjną przewiduje się z ulic Bakalarzewskiej i ulicy Targowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD.

6. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni terenu;
- 3) nie ustala się powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 1,0;
- 5) działki powinny posiadać bezpośredni dostęp do układu drogowego;
- 6) wysokość projektowanych obiektów do 9,0 m;
- 7) nie ustala się geometrii dachów.

**§ 29. 1.** Ustala się linie rozgraniczające ulicy Targowej, wyznaczające pas drogi publicznej klasy "D" – dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających od 14,00 do 32,00 m, o powierzchni ok. 0,61 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 4KD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) zatoki parkingowe;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 4KD ustala się następujące parametry:

- 1) linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowania z ulicami Bakalarzewską i Bazarową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 5KD projektuje się jako zwykłe;
- 3) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych zlokalizowanych w granicach terenu 4KD z miejscami postojowymi w granicach terenu 3U/P.

**§ 30. 1.** Ustala się linie rozgraniczające ulicy Bazarowej, wyznaczające pas drogi publicznej klasy "D" – dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających 18,00 m, o powierzchni ok. 0,44 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 5KD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) zatoki parkingowe;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 5KD ustala się następujące parametry:

- 1) linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowania z ulicami Grunwaldzką i Targową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 4KD projektuje się jako zwykłe.

**§ 31. 1.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren urządzeń elektroenergetycznych o powierzchni ok. 0,006 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem E.

2. Dopuszcza się wydzielenie nowych terenów pod projektowane stacje transformatorowe w granicach terenów objętych planem, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

3. Dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejącej stacji transformatorowej na warunkach zarządcy sieci i przy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej.

**Rozdział 7.**  
**USTALENIA KOŃCOWE**

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

§ 33. W granicach objętych planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Bakalarzewską, Grunwaldzką, Zarzecze, Zastawie i terenem byłej bocznic kolejowej w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/411/2013 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 czerwca 2013 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z 2013 r. poz. 3229.

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

§ 35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Suwałkach

**Zdzisław Przelomiec**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXV/328/2020  
Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia 30 września 2020 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego u zbiegu ulic Bakalarzewskiej i Grunwaldzkiej w Suwałkach**

Uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wniesiono.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXV/328/2020

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 30 września 2020 r.

**Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego u zbiegu ulic Bakalarzewskiej i Grunwaldzkiej w Suwałkach, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378) 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.