

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Łąkowej  
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. 239, 471, 782, 1086 i 1378) w związku z uchwałą Nr IV/54/2019 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Łąkowej w Suwałkach – Rada Miejska w Suwałkach uchwała, 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., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Łąkowej w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 35,5 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;

RADCA PRAWNY

*Bogusław Nieszczyszewski*  
E. -S-129

- 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 osuwania się mas ziemnych;
  - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów 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.
3. Zasady i warunki podziału nieruchomości, dokonywane w celu uzyskania działek o parametrach zgodnych z ustaleniami planu zawarte są w § 9 tekstu niniejszej uchwały.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

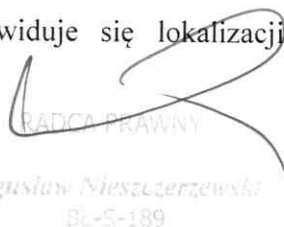
- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 2) tereny ciągów komunikacyjnych pieszych lub pieszo-jezdnymi, oznaczone na rysunku planu symbolem CK;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 5) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem E;
- 6) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 7) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS.

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>.

  
RADCA PRAWNY  
Bogusław Nieszczerzewski  
BL-S-189

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) obszar szczególnego zagrożenia powodzią,
- 2) udokumentowane stanowisko archeologiczne.

§ 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 rejonu ulicy Łąkowej 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 wiat, zadaszeń, schodów i pochylni zewnętrznych oraz tarasów;
- 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) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą lub usługową, których ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez tą

ADCA PRAWNY  
Bogusław Nieszczerzewski  
BI-S-189

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;

- 14) 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;
- 15) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami i wiatami;
- 16) 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;
- 17) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na danym terenie przez powierzchnię tego terenu;
- 18) 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 i dojazdów;
- 19) 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;
- 20) 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;
- 21) urządzeniach służących utrzymaniu porządku – należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia i osłony wraz z zielenią izolacyjną.

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

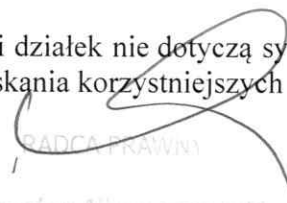
3. Ustalony w planie wysokości należy odnosić do nowej zabudowy; istniejące budynki, które są wyższe od podanych w ustaleniach niniejszej uchwały, mogą podlegać przekształceniom i zmianie geometrii dachu z zachowaniem istniejącej wysokości.

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

§ 9. 1. Przy podziale terenu, należy zachować szerokości i wielkości działek budowlanych, zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 20,00 m;
- 2) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 12,00 m;
- 3) wskaźniki dotyczące szerokości i wielkości działek nie dotyczą sytuacji wydzielania działek na uzupełnienie działek sąsiednich, celem uzyskania korzystniejszych warunków zabudowy.

  
RADCA PRAWNY

Bogusław Nieszczerewski  
BI-S-189

2. Dopuszcza się łączenie działek w ramach jednej własności pod zagospodarowanie przez jednego inwestora w celu uzyskania korzystniejszych warunków użytkowych lub korygowanie ich granic zgodnie z zasadami określonymi w ustępie 1 oraz z przepisami szczególnymi, w tym:

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

3. 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 objętych inwestycją, według poniższych wskaźników:
  - a) 1 miejsce postojowe na 45 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego,
  - b) 1 miejsce postojowe na jedną działkę budowlaną w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) przy realizacji miejsc postojowych, wg wskaźników wymienionych w pkt 1, 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  $\geq 101$ .
  - d) 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 r. poz. 470, 471 i 1087);
  - e) w granicach wydzielonych parkingów publicznych należy przewidzieć miejsca przeznaczone do parkowania rowerów i wyposażyć je w niezbędne do tego urządzenia;
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) rozwiązania skrzyżowań ulic, określone w planie mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych;
- 5) dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań technicznych w zakresie komunikacji publicznej, niż określone w planie, 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:

ADCA PRKWN  
*Bogusław Nieszczerzewski*  
B-5-189

- a) dociepleń budynków istniejących,
  - b) rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących w linii stanowiącej przedłużenie linii zabudowy tych budynków, za wyjątkiem elementów budynków, np. ganków, 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 i zadaszeń,
  - g) zadaszeń wejść o wysokości do 2,00 m od lica budynku;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego należy zagospodarować zielenią urządzoną niską i wysoką;
- 5) 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;
- 6) zakazuje się stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekaniej;
- 7) architektura nowych obiektów winna być dostosowana do otoczenia i krajobrazu.

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

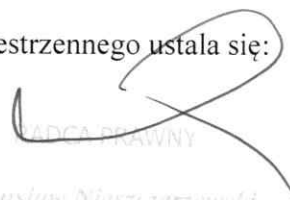
§ 13. 1. W granicach opracowania planu występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią tj. obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, określony w opracowaniu „Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej – ETAP I rzeka Czarna Hańcza”.

2. Na obszarze, o którym mowa w ustępie 1, ustala się priorytet wymagań ochrony środowiska, a w szczególności ochrony krajobrazu poprzez zakaz:

- a) wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe,
- b) wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych,
- c) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk,
- d) zmiany w ukształtowaniu terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z utrzymaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie.

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

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

  
Bogusław Nieszczyszewski

- 1) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem małej architektury oraz obiektów sezonowych związanych z prowadzeniem działalności usługowej i handlowej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu oraz prowadzenia działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu.

§ 16. 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 kopalini.

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

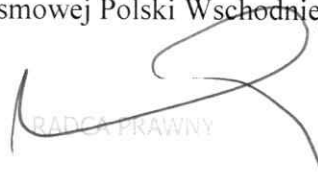
- 1) realizacja i utrzymanie inwestycji (obiektów i urządzeń) celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, w tym budowa i utrzymanie:
  - a) układu drogowego, spełniającego poniższe warunki:
    - ulice i drogi powinny posiadać szerokość uniemożliwiającą zagruzowanie,
    - połączenia z traktami przelotowymi powinny zapewniać sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia,
  - b) publicznych sieci i urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę,
  - c) publicznych sieci oświetleniowych, przystosowanych do zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa,
  - d) publicznych sieci przesyłowych telekomunikacyjnych, służących powiadamianiu i alarmowaniu w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 2) realizacja w obiektach usługowych miejsc ochronnych w ukryciach podstawowej odporności dla takiej liczby osób, która wynika z założeń projektowych dla danego budynku lub zespołu budynków (nie dotyczy obiektów istniejących) 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

§ 18. 1. W granicach terenu objętego planem położone są następujące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) droga publiczna klasy „Z” – zbiorcza w terenie miejskim zabudowanym (ulica Utrata), oznaczona na rysunku planu symbolem 1KD;
- 2) droga publiczna klasy „Z” – zbiorcza (ulica Wojska Polskiego), oznaczona na rysunku planu symbolem 2KD;
- 3) elementy światłowodowej Sieci Szerokopasmowej Polski Wschodniej.



Bogusław Nieszczerzewski  
191-5-189

2. W granicach terenu objętego planem położone są następujące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 3KD, 4KD, 5KD, 6KD, 7KD, 8KD, 9KD, 10KD, 11KD, 12KD, 13KD, 14KD, 15KD, 16KD.

#### **Rozdział 4.**

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

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

2. W granicach planu nie występują zabytki nieruchome.

3. W granicach planu występuje pojedyncze stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków – obszar 17-84, stanowisko archeologiczne (33/37) osada , późne średniowiecze - okres nowożytny.

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

#### **Rozdział 5.**

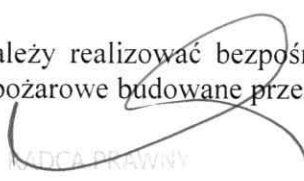
### **USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ**

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

§ 21. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb bytowych 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;

ADCA PRAWNY  




- 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.

**§ 22.** 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) kanały sanitarne, jak również przyłącza, muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 3) do budowy kanału sanitarnego należy zarezerwować pas terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 4) dopuszcza się lokalizację kanału sanitarnego poza ciągiem komunikacyjnym, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 5) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków oraz szczelnych zbiorników na nieczystości.

**§ 23.** 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 istniejącej lub do gruntu;
- 2) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez bezpośrednie odprowadzenie do ziemi przy spełnieniu warunków określonych w przepisach szczególnych;
- 3) w przypadku braku możliwości odprowadzania do ziemi, dopuszcza się odprowadzanie do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

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

- 1) zaopatrzenie w ciepło terenów budowlanych objętych planem przewiduje się z indywidualnych źródeł ciepła spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 2) dopuszcza się stosowanie źródeł ciepła nie emitujących zanieczyszczeń (energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła) lub źródła ciepła opalane drewnem lub innymi paliwami odnawialnymi, olejem oraz gazem;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie z sieci gazowej lub miejskiej sieci ciepłowniczej.

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

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się z 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;
- 6) zakazuje się lokalizowania szafek gazowych w pasach dróg publicznych.

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

ADCA PRAWNI

- 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.

**§ 27.** Ustala się następujące zasady zasilania w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców odbywać się będzie ze stacji 110/20 kV za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii średniego napięcia 20kV oraz w oparciu o projektowane i istniejące stacje transformatorowe SN/nn (20/0,4 kV); bezpośrednia obsługa odbiorców odbywać się będzie projektowanymi i istniejącymi liniami niskiego napięcia oraz przyłączami napowietrznymi i kablowymi;
- 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nn na wszystkich obszarach w granicach planu;
- 3) projektowane stacje transformatorowe zasilić liniami kablowymi z miejskiej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 4) 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;
- 5) dopuszcza się instalowanie ogniw fotowoltanicznych;
- 6) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;
- 7) 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;
- 8) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 9) trasy adaptowanych w planie istniejących urządzeń elektrycznych mogą ulec zmianie w wyniku ich modernizacji;
- 10) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci.

**§ 28.** Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 2) sieci telefoniczne realizować w oparciu o linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne;
- 3) przyłącza do poszczególnych budynków wykonać zgodnie z warunkami technicznymi przez administratora sieci.

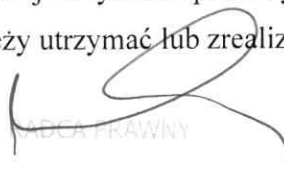
## **Rozdział 6.**

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

**§ 29. 1.** Ustala się linie rozgraniczające ulicy Utrata w ciągu dwujezdniowej drogi wojewódzkiej, wyznaczające pas drogi publicznej klasy technicznej „Z” – zbiorcza w terenie miejskim zabudowanym, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 32,00÷41,50 m, o powierzchni ok. 0,11 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD.

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

- 1) most na rzece Czarna Hańcza;



ADCA PRAWNY

- 2) dwie jezdnie po dwa pasy ruchu każda;
- 3) chodniki;
- 4) drogi rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe.

§ 30. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy „Z” – zbiorcza w ciągu ulicy Wojska Polskiego o szerokości w liniach rozgraniczających 20,00÷35,00 m, o powierzchni ok. 0,57 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD.

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

- 1) most na rzece Czarna Hańcza;
- 2) jezdnię;
- 3) chodniki;
- 4) drogi rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe;
- 5) uzbrojenie techniczne;
- 6) zieleń izolacyjną;
- 7) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku.

3. Dla ulicy 2KD ustala się:

- 1) linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu i w odległości minimum 5,00 m od linii rozgraniczającej ulicy;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 3KD jako zwykłe.

4. Dla ulicy 2KD obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 3, 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 31. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” – lokalna w ciągu ulicy Łąkowej o szerokości w liniach rozgraniczających 15,00÷47,00 m, o powierzchni ok. 1,78 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD.

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

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) drogi rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe;
- 4) uzbrojenie techniczne;
- 5) zieleń izolacyjną;
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) przystanki komunikacji miejskiej.

3. Dla ulicy 3KD ustala się:

- 1) linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu i w odległości minimum 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy;
- 2) skrzyżowania z ulicami 2KD, 4KD, 5KD, 6KD, 8KD jako zwykłe.

4. Dla ulicy 3KD obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 3, 4 i 5 niniejszej uchwały.



Bogusław Niezaczarzewski  
27-11-2020

§ 32. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pasy dróg publicznych klasy „D” – dojazdowa, oznaczone na rysunku planu symbolami: 4KD o szerokości w liniach rozgraniczających 10,00÷31,00 m, o powierzchni ok. 1,67 ha, 5KD o szerokości w liniach rozgraniczających 9,00÷10,00 m, o powierzchni ok. 0,33 ha, 6KD o szerokości w liniach rozgraniczających 11,00÷17,00 m, o powierzchni ok. 0,17 ha - odcinek 6KD-1, 0,11 ha - odcinek 6KD-2, 7KD o szerokości w liniach rozgraniczających 9,00÷20,00 m, o powierzchni ok. 0,34 ha, 8KD o szerokości w liniach rozgraniczających 8,70÷15,00 m, o powierzchni ok. 0,05 ha - odcinek 8DK-1, 0,05 ha - odcinek 8DK-2, 0,23 ha - odcinek 8DK-3, 9KD o szerokości w liniach rozgraniczających 9,15÷15,00 m, o powierzchni ok. 0,41 ha, 10KD o szerokości w liniach rozgraniczających 10,00÷16,50 m, o powierzchni ok. 0,13 ha, 11KD o szerokości w liniach rozgraniczających 10,00÷16,20 m, o powierzchni ok. 0,10 ha, 12KD o szerokości w liniach rozgraniczających 9,60÷17,80 m, o powierzchni ok. 0,13 ha, 13KD o szerokości w liniach rozgraniczających 9,90÷17,80 m, o powierzchni ok. 0,14 ha, 14KD o szerokości w liniach rozgraniczających 9,60÷18,20 m, o powierzchni ok. 0,16 ha, 15KD o szerokości w liniach rozgraniczających 9,20÷16,40 m, o powierzchni ok. 0,07 ha.

2. W granicach pasów drogowych ulic dojazdowych należy utrzymać lub zrealizować:

- 1) jezdnie;
- 2) chodniki;
- 3) uzbrojenie techniczne;
- 4) zieleń izolacyjną;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) na zakończeniu ulic: 7KD, 8KD, 9KD, 10KD, 11KD, 12KD, 11KD, 12KD, 13KD, 14KD, 15KD place do zawracania.

3. Dla ulic dojazdowych ustala się:

- 1) linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu i w odległości minimum 5,00 m od linii rozgraniczającej ulicy;
- 2) skrzyżowania zwykłe.

4. Dla ulic wymienionych w ust 1 obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 3, 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 33. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pasy ciągów komunikacyjnych pieszo-jezdnymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: 16CK o szerokości w liniach rozgraniczających 19,00 m, o powierzchni ok. 0,07 ha, 17CK o szerokości w liniach rozgraniczających 4,70÷14,00 m, o powierzchni ok. 0,09 ha, 18CK o szerokości w liniach rozgraniczających 2,00÷2,60 m, o powierzchni ok. 0,01 ha.

2. W granicach terenów 16CK, 17CK i 18CK należy utrzymać lub zrealizować:

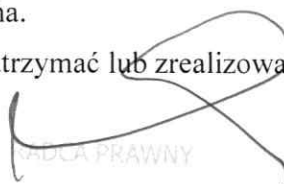
- 1) nawierzchnie utwardzone;
- 2) uzbrojenie techniczne;
- 3) małą architekturę.

3. Ustala się linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu i w odległości minimum 5,00 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych.

§ 34. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pasy ciągów komunikacyjnych pieszo-rowerowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 19CK o szerokości w liniach rozgraniczających 2,60÷2,80 m, o powierzchni ok. 0,02 ha, 20CK o szerokości w liniach rozgraniczających 9,80 m, o powierzchni ok. 0,06 ha.

2. W granicach terenów 19CK i 20CK należy utrzymać lub zrealizować:

- 1) nawierzchnie utwardzone;



ADCA PRAWNY

- 2) uzbrojenie techniczne;
- 3) małą architekturę.

3. Ustala się linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu i w odległości minimum 5,00 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych.

**§ 35.** 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 21MN o powierzchni ok. 0,24 ha, 22MN o powierzchni ok. 1,67 ha, 24MN o powierzchni ok. 0,52 ha, 25MN o powierzchni ok. 1,00 ha, 27MN o powierzchni ok. 1,28 ha, 29MN o powierzchni ok. 3,04 ha, 32MN o powierzchni ok. 1,45 ha, 33MN o powierzchni ok. 2,76 ha, 34MN o powierzchni ok. 1,03 ha, 35MN o powierzchni ok. 1,01 ha, 37MN o powierzchni ok. 2,07 ha, 38MN o powierzchni ok. 0,57 ha, 39MN o powierzchni ok. 1,40 ha, 40MN o powierzchni ok. 1,05 ha, 41MN o powierzchni ok. 1,04 ha, 42MN o powierzchni ok. 2,46 ha, 43MN o powierzchni ok. 1,21 ha, 45MN o powierzchni ok. 1,11 ha, 46MN o powierzchni ok. 0,24 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, dla terenów wymienionych w ustępie 1, ustala się adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, wymiany oraz uzupełnienia o nową zabudowę na warunkach niniejszego planu.

3. Dopuszcza się funkcjonowanie usług nie stwarzających uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, bez prawa realizacji nowych budynków o funkcjach niemieszkalnych, za wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej, o której mowa w ustępie 4 oraz z wyłączeniem działek o numerach geodezyjnych: 33308/4 i 33429/14, położonych przy ulicy Utrata, stanowiących jedną nieruchomość, w przypadku ich przeznaczenia na polepszenie warunków zabudowy nieruchomości zawierającej się w granicach konturu 50U, przy zapewnieniu dojazdu wyłącznie z ulicy Łąkowej.

4. Dopuszcza się utrzymanie istniejących oraz realizację nowych garaży i budynków gospodarczych, w tym lokalizowanych w granicy sąsiadujących między sobą nieruchomości.

5. Nie dopuszcza się realizacji zabudowy produkcyjnej.

6. Obsługa komunikacyjna terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 33MN, od strony ulicy Utrata, winna odbywać się jako zjazdy indywidualne do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wyłączeniem usług.

7. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy, dla zabudowy wolno stojącej maksimum 40%, bliźniaczej do 50%;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30%;
- 4) współczynnik intensywności zabudowy od 0,15 do 1,00;
- 5) wysokość zabudowy mieszkaniowej liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku, do okapu - do 9,00 m; do górnej krawędzi elewacji - do 10,00 m; do kalenicy - do 11,00 m;
- 6) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy - do 4,00 m;
- 7) dachy wielospadowe lub dwuspadowe; dopuszcza się dachy płaskie.

**§ 36.** 1. Ustala się linie rozgraniczające terenu zabudowy usługowej o powierzchni ok. 0,05 ha oznaczony na rysunku planu symbolem 36U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się adaptację istniejącego sklepu detalicznego.

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy maksimum 70%;
- 3) powierzenia biologicznie czynna minimum 5%;
- 4) współczynnik intensywności zabudowy od 0,60 do 0,90;
- 5) wysokość zabudowy usługowej liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do górnej krawędzi elewacji - do 4,50 m;
- 6) dachy wielospadowe lub dwuspadowe; dopuszcza się dachy płaskie.

§ 37. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające obszar zabudowy usługowej, o powierzchni ok. 0,38 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 44U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 44U ustala się funkcję usługową z zakresu wypoczynku, rekreacji i gastronomii.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja funkcji mieszkalnej.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) adaptuje się istniejące budynki z możliwością ich przebudowy i nadbudowy;
- 3) dojazd od ulicy 4KD;
- 4) powierzchnia zabudowy do 30%;
- 5) wysokość zabudowy nie wyżej niż 9,00 m do kalenicy lub attyki;
- 6) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia do 45°, dopuszcza się lukarny, dach płaski;
- 7) usytuowanie kalenicy głównej równoległe do osi przyległej drogi;
- 8) współczynnik intensywności zabudowy od 0,60 do 1,00.

§ 38. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające obszar zabudowy usługowej, w tym usług publicznych, o powierzchni ok. 0,81 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 47U.

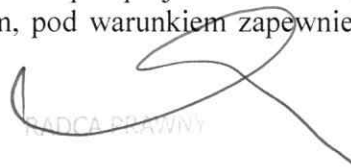
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 47U ustala się funkcję administracyjną związaną z funkcjonującą siedzibą Nadleśnictwa Suwałki.

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) adaptuje się istniejące budynki z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
- 3) dojazd od ulicy 2KD;
- 4) powierzenia zabudowy do 30%;
- 5) wysokość zabudowy nie wyżej niż 9,00 m, do kalenicy;
- 6) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia do 45° i pokryciu z blachy powlekanej lub dachówki ceramicznej, dopuszcza się dach płaski;
- 7) usytuowanie kalenicy głównej równoległe do osi przyległej drogi;
- 8) współczynnik intensywności zabudowy od 0,60 do 1,20.

§ 39. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren urządzeń elektroenergetycznych o powierzchni ok. 0,01÷0,02 ha, oznaczonych na rysunku planu symbolem E.

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

  
Bogusław Nienzler

3. Dopuszcza się zmiany lokalizacji stacji transformatorowych na warunkach zarządcy sieci i przy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej.

**§ 40.** 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 23ZP o powierzchni 0,09 ha, 26 ZP o powierzchni 0,09 ha, 28ZP o powierzchni 0,02 ha, 30ZP o powierzchni 0,01 ha, 31ZP o powierzchni 0,07 ha, 48 ZP o powierzchni 1,81 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach wymienionych w ustępie 1, przewiduje się możliwość realizacji ogólnodostępnej zieleni miejskiej o funkcji rekreacyjnej i ekologicznej.

3. W granicach terenu 48ZP, wzdłuż brzegu rzeki Czarnej Hańczy przewiduje się lokalizację ciągu pieszo-rowerowego o szerokości minimum 3,00 m oraz urządzeń terenowych przeznaczonych do wypoczynku i rekreacji.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) minimum 80% powierzchni terenu należy zagospodarować zielenią urządzoną;
- 2) zakazuje się budowy obiektów kubaturowych i ogrodzeń.
- 3) zakaz odprowadzania jakichkolwiek ścieków i rozsączkowania nieoczyszczonych ścieków do gruntu.

**§ 41.** 1. Ustala się linie rozgraniczające teren rzeki Czarnej Hańczy, o powierzchni ok. 1,24 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 49WS.

2. Dopuszcza się utrzymanie i realizację mostów i kładek przez rzekę oraz regulację brzegów rzeki.

**§ 42.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren istniejącej zabudowy usługowej, o powierzchni ok. 0,08 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 50U.

2. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja funkcji mieszkaniowej.

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejące budynki usytuowane poza liniami nieprzekraczalnej zabudowy z dopuszczeniem ich remontów, rozbudowy i nadbudowy;
- 2) ustala się wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 9,00 m do kalenicy lub attyki;
- 3) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki;
- 4) dojazd od ulicy Łąkowej;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia do 45°, dopuszcza się lukarny, dach płaski;
- 7) współczynnik intensywności zabudowy od 0,60 do 1,00.

## **Rozdział 7. USTALENIA KOŃCOWE**

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

  
RADCA PRAWNY  
Bogusław Niewiarowski  
6-5-189

§ 44. W granicach objętych planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w ciągu ulicy klasy "G" łączącej ulicę Utratę z Sejneńską w Suwałkach, uchwalonego Uchwałą Nr XXII/191/08 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 marca 2008 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego Nr 283 z dnia 19 listopada 2008 r. poz. 2826, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Śródmieście – Wschód w Suwałkach, uchwalonego Uchwałą Nr XIV/129/2011 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 października 2011 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 18 listopada 2011 r. Nr 277, poz. 3358, zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych zalewu Arkadia i terenów wzdłuż rzeki Czarnej Hańczy w Suwałkach, uchwaloną uchwałą Nr XXXI/332/2013 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 stycznia 2013 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 26 lutego 2013 r., poz. 1285, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, A. Mickiewicza i rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach uchwalonego Uchwałą Nr LIV/601/2014 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 października 2014 r., zmienionego Uchwałą Nr XXX/363/2017 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 22 lutego 2017 r. (tekst jednolity - Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 10 sierpnia 2017 r., poz. 3117), miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części rejonu ulicy Sportowej w Suwałkach, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVI/452/2017 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2017 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 2 października 2017 r., poz. 3595.

§ 45. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

Nie wnoszę zastrzeżeń  
formalno-prawnych i redakcyjnych

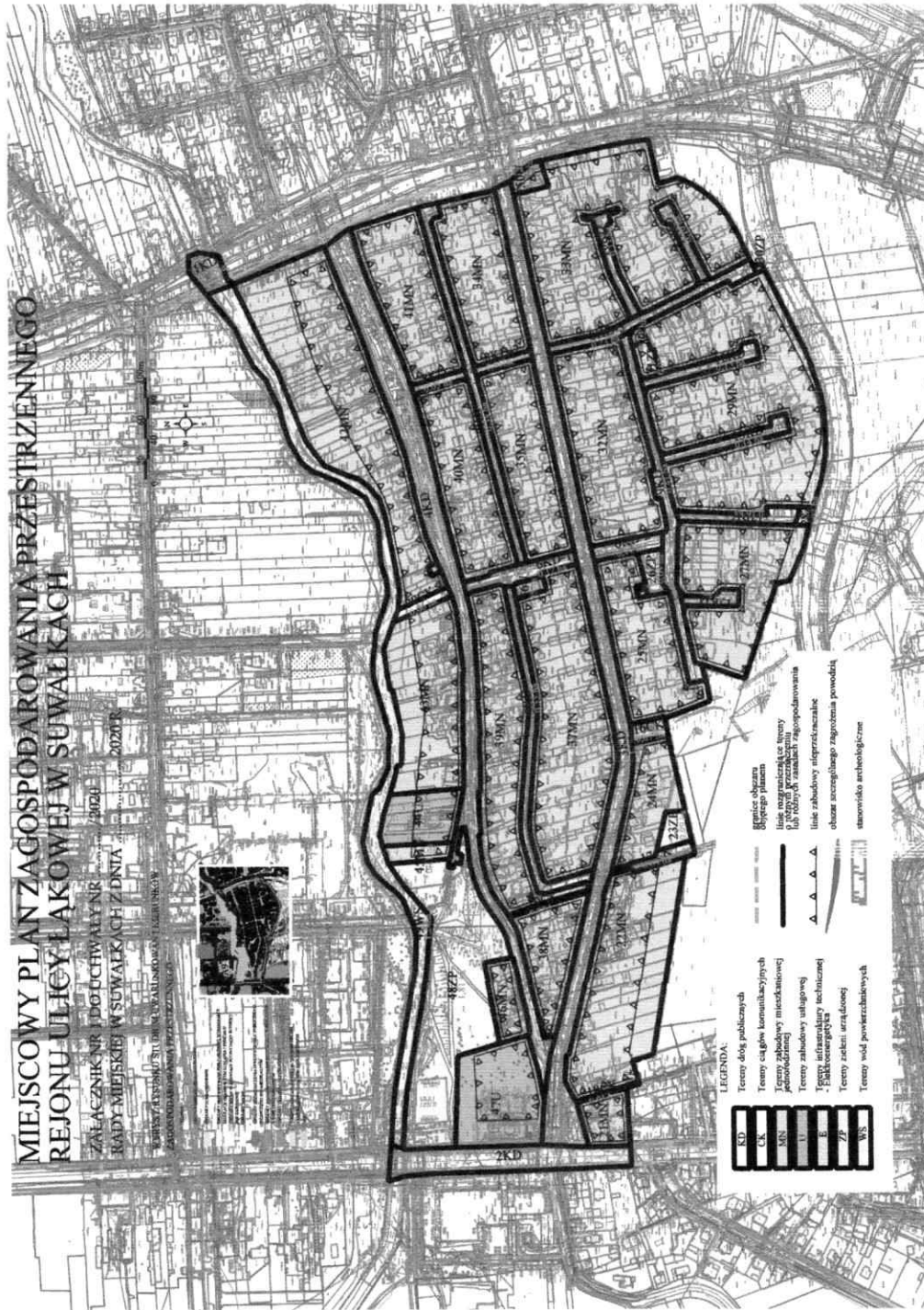
Suwałki, dn. 08-10-2020 r.

  
Bogusław Nieszczyszewski

Bogusław Nieszczyszewski  
BŁ-S-189



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
 Rady Miejskiej w Suwałkach  
 z dnia.....2020 r.



*Handwritten signature:*  
 ...DCA PRAWNY  
 ...Nawrotowski  
 ...-2-110

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia.....2020 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Łąkowej w Suwałkach.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 239, 471, 782, 1086 i 1378) 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 2020 r., poz. 283, 284, 322, 471 i 1378) rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

- 1) działki o numerze geodezyjnym 33342, zawierającej się w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 27MN, w zakresie dotyczącym wydzielenia tej działki w planie jako odrębnego konturu przeznaczonego pod usługi, oznaczonego symbolem U oraz uwzględnienia możliwości dojazdu do przedmiotowej działki bezpośrednio z ulicy A. Piłsudskiej, po ewentualnym wykupie terenów przylegających do działki o numerze 33342,
- 2) działki o numerze geodezyjnym 33343, zawierającej się w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 27MN, w zakresie dotyczącym dopuszczenia rozbudowy, przebudowy lub nadbudowy istniejącej zabudowy usługowej lub budowy nowych budynków w ramach istniejącej usługi oraz przesunięcia nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi (ustalenia jej w odległości 5,0 m od wyznaczonej na rysunku planu południowej granicy konturu 27MN).



RADCA PRAWNY  
Bogusław Nienczerter  
RE-5-189

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia.....2020 r.

**Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Łąkowej 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.

  
RADCA PRAWNY  
*Bogusław Nieszczerski*  
BL-5-189

## UZASADNIENIE

### **do projektu uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Łąkowej w Suwałkach.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Łąkowej w Suwałkach, został opracowany zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 239, z późniejszymi zmianami) oraz uchwałą intencyjną Nr IV/54/2019 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 lutego 2019 r.

Procedura formalno - prawna sporządzenia miejscowego planu została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowany projekt uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia określone w art. 17 pkt 6 lit. a i b ww. ustawy.

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

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

W procedurze sporządzania planu, w terminie zgłoszono łącznie 15 wniosków, 2 wnioski wpłynęły po terminie. Po pierwszym wyłożeniu do projektu planu zgłoszono sześć uwag, z których pięć uwzględniono w całości, jednej nie uwzględniono. Po drugim wyłożeniu zgłoszono dwie uwagi, z których jedną uwzględniono w całości, drugą w części.

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

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

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

Obszar opracowania planu, o powierzchni około 35,5 ha, obejmuje teren w rejonie ulicy Łąkowej w Suwałkach.

Granice opracowania planu objęto osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej oraz tereny położone nad rzeką Czarną Hańczą w rejonie siedziby Nadleśnictwa Suwałki. Granicę planu od zachodu stanowi ulica Wojska Polskiego, od północy rzeka Czarna Hańcza, od wschodu ulica Utrata. Od południa obszar opracowania planu ograniczony jest ulicą Aleksandry Piłsudskiej i terenem Rodzinnych Ogrodów Działkowych przy ulicy Sportowej.

Teren objęty opracowaniem planu, poza niewielkimi fragmentami na obrzeżach granic, nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przystąpienie do sporządzenia przedmiotowego planu wywołane było wnioskiem Prezydenta Miasta Suwałk, w związku z koniecznością uporządkowania istniejącego zagospodarowania.

„Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Suwałk w okresie od 1 lipca 2014 r. do 30 czerwca 2018 r.”, przyjęta uchwałą Nr LI/625/2018 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2018 r., (Załącznik nr 4) wskazuje przedmiotowy obszar

jako teren do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zatem podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu w lutym 2019 roku, było zgodne z ustaleniami ww. analizy.

Celem sporządzenia planu było:

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

Przewidywane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przeznaczenie oraz ustalenie zasad zagospodarowania i skomunikowania działek objętych planem, jest zgodne z ustaleniami zawartymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałki, uchwalonym uchwałą Nr XX/232/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r.

Planem objęto obszary oznaczone na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, jako: tereny zurbanizowane, tereny przewidziane do kształtowania zieleni krajobrazowej i ciągów ekologicznych, lasy oraz obszary przestrzeni publicznych.

Przez teren objęty granicami opracowania planu przebiegają: droga zbiorcza Z2/2 (ul. Utrata), droga zbiorcza Z1/2 (ul. Wojska Polskiego) oraz trasy głównej ścieżki rowerowej o znaczeniu komunikacyjnym i głównej ścieżki rowerowej o znaczeniu rekreacyjnym.

Obszar objęty granicami opracowania (poza terenem rzeki) znajduje się w granicach wyznaczonej na rysunku Studium jednostki podstawowej D1.

Jak wynika z ustaleń tekstu Studium dla jednostki podstawowej D1, funkcją dominującą jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Do funkcji pozostałych zalicza się: usługi podstawowe, zielenią urządzone, w szczególności tereny parkowe wzdłuż rzeki Czarnej Hańczy. Jako kierunki zmian wymienia się uzupełnienie istniejącej zabudowy.

Uporządkowanie terenów, wprowadzenia regulacji własnościowych oraz ustalenie przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów nim objętych, jest zatem zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze, po raz pierwszy był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 grudnia 2019 r. do 24 stycznia 2020 r. Uwagi do projektu planu można było składać w terminie do 10 lutego 2020 r.

W wyniku uwzględnienia części uwag zgłoszonych w trakcie pierwszego wyłożenia, konieczne było ponowienie procedury planistycznej, przedłożenie nowego projektu planu do uzgodnień i opiniowania oraz ponowne jego wyłożenie do publicznego wglądu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze po raz drugi był wyłożony do publicznego wglądu w dniach 18 czerwca 2020 r. do 21 lipca 2020 r. Uwagi do projektu planu można było składać w terminie do 5 sierpnia 2020 r.

Do projektu planu, po jego pierwszym wyłożeniu, w terminie wpłynęło 6 uwag. Pięć z nich uwzględniono w całości, jednej nie uwzględniono.

Po drugim wyłożeniu w terminie wpłynęły 2 uwagi, z których jedną uwzględniono w całości, drugą w części.

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

Po przeanalizowaniu uwag zgłoszonych, po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, postanowiono co następuje:

- 1) uwzględniono uwagę Pani XY\*, dotyczącą korekty przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy w granicach działek o numerach geodezyjnych: 33035/1 i 33034/3,

zawierających się w konturze oznaczonym symbolem 38MN, zgodnie z ustaleniami wydanej na ww. działki decyzji o warunkach zabudowy.

W wyniku uwzględnienia ww. uwagi dokonano zmian na rysunku planu i skorygowano przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy, wrysowując je zgodnie z liniami określonymi na załączniku graficznym do decyzji Prezydenta Miasta Suwałk znak: AGP.6730.100.2013.2014 z dnia 12 lutego 2014 r. o warunkach zabudowy.

2) uwzględniono uwagę Zarządu Dróg i Zieleni w Suwałkach, dotyczącą korekty przebiegu linii rozgraniczających pas drogowy ulicy Polnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD.

W wyniku uwzględnienia ww. uwagi dokonano zmian na rysunku planu i skorygowano przebieg linii rozgraniczających pas drogowy ulicy Polnej, zgodnie z załącznikiem graficznym przedłożonym przez Zarząd Dróg i Zieleni w Suwałkach.

3) uwzględniono uwagę Państwa XY\*, współwłaścicieli działki o numerze geodezyjnym 33128/3, dotyczącą korekty przebiegu linii rozgraniczających pas drogowy ulicy Polnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD, w miejscu styku z ww. działką, zgodnie z faktycznym jej zainwestowaniem i zagospodarowaniem.

4) uwzględniono uwagę Pana XY\*, właściciela działek o numerach geodezyjnych: 33127 i 33128/2, dotyczącą korekty przebiegu linii rozgraniczających pas drogowy ulicy Polnej, w miejscu styku z ww. działkami, zgodnie z faktycznym ich zainwestowaniem i zagospodarowaniem.

W wyniku uwzględnienia ww. uwag, w uzgodnieniu z Zarządem Dróg i Zieleni w Suwałkach, dokonano zmian na rysunku planu i skorygowano przebieg linii rozgraniczających pas drogowy ulicy Polnej na styku z ww. działkami.

5) uwagę Pani XY\*, dotyczącą korekty przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy w granicach działki o numerze geodezyjnym 33146, zawierającej się w konturze oznaczonym symbolem 37MN i przesunięcia jej na lico istniejącego ganku w celu umożliwienia rozbudowy budynku w tych gabarytach, uznać należy za bezzasadną. Ustalenia projektu planu zawarte w § 11 pkt. 3 stanowią bowiem, iż linie zabudowy nie dotyczą między innymi rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących w linii stanowiącej przedłużenie linii zabudowy tych budynków, za wyjątkiem elementów budynków, np. ganków znajdujących się w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających dróg publicznych.

Ganek budynku zlokalizowanego na działce o numerze 33146 znajduje się w granicach terenu zabudowy mieszkaniowej. Zatem dopuszczenie wnioskowanej w uwadze rozbudowy budynku do elewacji istniejącego ganku jest możliwe na podstawie ww. ustaleń projektu planu.

Nie uwzględniono natomiast:

1) uwagi Pana XY\* współwłaściciela działki o numerze geodezyjnym 33342, zawierającej się w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 27MN, w zakresie dotyczącym wydzielenia tej działki w planie jako odrębnego konturu przeznaczonego pod usługi, oznaczonego symbolem U oraz uwzględnienia możliwości dojazdu do przedmiotowej działki bezpośrednio z ulicy A. Piłsudskiej, po ewentualnym wykupie terenów przylegających do działki o numerze 33342.

W odniesieniu do przedmiotowej uwagi należy wyjaśnić, iż jest ona niezasadna.

Jak wynika z rysunku planu działka o numerze geodezyjnym 33342, której współwłaścicielem jest wnoszący uwagę oraz działka o numerze geodezyjnym 33441/8 stanowiąca własność Gminy Miasta Suwałki (której ewentualnym przyszłym zakupem zainteresowany jest wnoszący uwagę), znajdują się w granicach wyznaczonego na rysunku

planu terenu oznaczonego symbolem 27MN. Ustalenia w zakresie funkcji i przeznaczenia tego terenu zawarte są w § 35 tekstu planu. Zgodnie z którymi cyt.:

„§ 35. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 21MN o powierzchni ok. 0,24 ha, 22MN o powierzchni ok. 1,67 ha, 24MN o powierzchni ok. 0,52 ha, 25MN o powierzchni ok. 1,00 ha, 27MN o powierzchni ok. 1,28 ha, 29MN o powierzchni ok. 3,04 ha, 32MN o powierzchni ok. 1,45 ha, 33MN o powierzchni ok. 2,76 ha, 34MN o powierzchni ok. 1,03 ha, 35MN o powierzchni ok. 1,01 ha, 37MN o powierzchni ok. 2,07 ha, 38MN o powierzchni ok. 0,57 ha, 39MN o powierzchni ok. 1,42 ha, 40MN o powierzchni ok. 1,05 ha, 41MN o powierzchni ok. 1,04 ha, 42MN o powierzchni ok. 2,46 ha, 43MN o powierzchni ok. 1,21 ha, 45MN o powierzchni ok. 1,11 ha, 46MN o powierzchni ok. 0,24 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, dla terenów wymienionych w ustępie 1, ustala się adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, wymiany oraz uzupełnienia o nową zabudowę na warunkach niniejszego planu.

3. Dopuszcza się funkcjonowanie usług nie stwarzających uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, bez prawa realizacji nowych budynków o funkcjach niemieszkalnych, za wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej, o której mowa w ustępie 4, z wyłączeniem nieruchomości położonych wzdłuż ulicy Utrata, z której posiadają one jedyny dostęp.

4. Dopuszcza się utrzymanie istniejących oraz realizację nowych garaży i budynków gospodarczych, w tym lokalizowanych w granicy sąsiadujących między sobą nieruchomości.

5. Nie dopuszcza się realizacji zabudowy produkcyjnej. ....”

Jak wynika z powyższego plan dopuszcza funkcjonowanie usług niestwarzających uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej. Nie zabrania prowadzenia dotychczasowej działalności gospodarczej i zmiany funkcji na usługi nieuciążliwe. Nie dopuszcza natomiast rozbudowy istniejących obiektów usługowych i budowy nowych.

Powyższe zgodne jest z ideą planu, która ma na celu zachowanie podstawowej, mieszkaniowej funkcji terenu istniejącego osiedla, dotychczasowego charakteru zabudowy oraz niedopuszczenie do nowych konfliktów społecznych poprzez rozbudowę już istniejących i wprowadzenie kolejnych usług na tym terenie.

Podkreślić należy również, iż działka o numerze geodezyjnym 33342 w chwili obecnej graniczy od południa z działkami o numerach: 33442 (stanowiącą własność prywatną) oraz 33441/8 (stanowiącą własność Gminy Miasta Suwałki). Ww. działki o numerach: 33442 i 33441/8, objęte są ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części rejonu ulicy Sportowej w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/452/2017 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2017 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 2 października 2017 r., poz. 3595.

Z analizy ustaleń rysunku planu, w postaci linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania wynika, iż działka o numerze 33442 zawiera się w granicach konturu oznaczonego symbolem 32MN, wyznaczającego teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w granicach którego plan dopuszcza jedynie realizację usług nieuciążliwych wbudowanych w obiekt mieszkalny. Działka o numerze 33441/8 zawiera się w granicach konturu oznaczonego symbolem 27ZP, wyznaczającego teren zieleni urządzonej. Zatem utrzymanie w opracowywanym obecnie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Łkowej w Suwałkach, funkcji mieszkaniowej jako podstawowej dla działki o numerze 33342 jest zasadne. Nie powinno mieć miejsca utrwalanie funkcji warsztatu samochodowego, świadczącego między innymi usługi lakierniczo-blacharskie i dopuszczenie dalszej jego rozbudowy wśród zabudowy mieszkaniowej. Z istniejącego osiedla zabudowy mieszkaniowej, usługi tego typu, jak warsztaty samochodowe, powinny być stopniowo usuwane i przenoszone na tereny w planach

miejscowych przeznaczane pod tego typu funkcje. Funkcjonujący w tym miejscu warsztat samochodowy prowadzący usługi blacharsko-lakiernicze oraz usługi z zakresu pomocy drogowej, jak potwierdza sam właściciel, został przekształcony ok. 2005 r. z istniejącego w tym miejscu zakładu stolarskiego. Zakład, a następnie warsztat, o którym mowa w momencie powstawania zlokalizowany był na obrzeżach osiedla zabudowy mieszkaniowej. Po wybudowaniu ulicy A. Piłsudskiej omawiany obiekt stanowi eksponowaną obudowę tej ulicy, a jego sąsiedztwo stanowią budynki mieszkalne wielorodzinne powstającego w tym miejscu Osiedla Sobola Biel, zlokalizowane po przeciwnej stronie tej ulicy.

Ponadto należy dodać, iż obecnie działka o numerze geodezyjnym 33342, nie ma bezpośredniego dostępu do ulicy A. Piłsudskiej. Z ulicy tej wykonany jest jedynie zjazd indywidualny zapewniający dostęp do działki sąsiedniej o numerze 33442, przeznaczonej w obowiązującym planie pod zabudowę mieszkaniową. Nawet w przypadku dokupienia, przez właściciela działki 33342, terenów bezpośrednio do niej przyległych (to jest działki o numerze 33442 lub 33441/8) zjazd ten mógłby funkcjonować tylko jako indywidualny dojazd do nieruchomości. Zjazd do istniejącej działalności gospodarczej będzie już zjazdem publicznym. Lokalizacja zjazdów publicznych wymaga spełnienia przepisów ustawy o drogach publicznych, co nie będzie możliwe z uwagi na istniejące zagospodarowanie i kategorię ulicy A. Piłsudskiej oraz wykonaną w tym miejscu zatokę postojową. Potwierdza to uzyskana w tym zakresie opinia Zarządu Dróg i Zieleni w Suwałkach.

W związku z tym postanowiono o nieuwzględnieniu ww. uwagi w całości.

Po przeanalizowaniu uwag zgłoszonych, po drugim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, postanowiono co następuje:

1) uwzględniono uwagę Pan Łukasza Kurzyny Zastępcy Prezydenta Miasta Suwałk, dotyczącą:

- korekty przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy w granicach konturów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż ulicy A. Piłsudskiej, poprzez jej przesunięcie o 5,0 m w kierunku południowym w celu umożliwienia korzystniejszej zabudowy działek,
- korekty i uszczegółowienia ustaleń zawartych w § 35 ust. 3 tekstu planu w celu usunięcia wątpliwości interpretacyjnych, dotyczących działek o numerach geodezyjnych: 33308/4 i 33429/14 (stanowiących własność Gminy Miasta Suwałki), zawierających się w granicach wyznaczonego na rysunku planu konturu 33MN. Ponieważ działki te posiadają indywidualny zjazd z ulicy Utrata, mogą być zbyte jako jedna nieruchomość z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna z wykluczeniem usług, lub też mogą być zbyte na polepszenie warunków sąsiedniej nieruchomości położonej w konturze 50U z dojazdem wyłącznie z ulicy Łąkowej.

W wyniku uwzględnienia ww. uwagi dokonano zmian na rysunku planu i skorygowano przebieg nieprzekraczalnych linii w granicach konturów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż ulicy A. Piłsudskiej oraz skorygowano i zredagowano treść § 35 ust. 3 tekstu planu, który otrzymał brzmienie cyt.:

*„3. Dopuszcza się funkcjonowanie usług niestwarzających uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, bez prawa realizacji nowych budynków o funkcjach niemieszkalnych, za wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej, o której mowa w ustępie 4 oraz z wyłączeniem działek o numerach geodezyjnych: 33308/4 i 33429/14, położonych przy ulicy Utrata, stanowiących jedną nieruchomość, w przypadku ich przeznaczenia na polepszenie warunków zabudowy nieruchomości zawierającej się w granicach konturu 50U, przy zapewnieniu dojazdu wyłącznie z ulicy Łąkowej.”*

Wprowadzenie wnioskowanej korekty ma na celu jednoznaczne określenie przeznaczenia omawianego terenu. Intencją Prezydenta sporządzającego projekt miejscowego planu



zagospodarowania przestrzennego, kreującego politykę przestrzenną miasta, jest ograniczenie funkcji usługowej (poprzez zakaz budowy nowych usług i rozbudowy istniejących obiektów usługowych) na terenach zabudowy mieszkaniowej. W granicach planu usługi lokalizowane są na terenach przeznaczonych w planie na ten cel na ściśle określonych zasadach wynikających z tekstu planu.

Wprowadzenie do planu wnioskowanych w ww. uwagach zmian, nie wymaga ponowienia procedury planistycznej. Ze względu na fakt, iż Suwałki są miastem na prawach powiatu, Prezydent Miasta Suwałk jest równocześnie zarządcą wszystkich dróg w granicach administracyjnych miasta (w tym wojewódzkich i krajowych). Zadania i obowiązki Prezydenta Miasta Suwałk, związane z zarządzaniem drogami wykonuje na mocy Uchwały Nr XV/147/2011 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 listopada 2011 r., Zarząd Dróg i Zieleni w Suwałkach, reprezentowany z upoważnienia Prezydenta przez Dyrektora.

Ulica A. Piłsudskiej, która zrealizowana została na podstawie decyzji o ustaleniu realizacji inwestycji drogowej, jest drogą publiczną (docelowo gminną) i znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części rejonu ulicy Sportowej w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/452/2017 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2017 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 2 października 2017 r., poz. 3595.

Zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2020 r. poz. 470 z późniejszymi zmianami), obiekty budowlane przy drogach gminnych w terenie zabudowanym powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, co najmniej 6,0 m. Uwzględnienie uwagi w zakresie korekty przebiegu nieprzekraczalnych linii w granicach konturów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż ulicy A. Piłsudskiej, poprzez jej przesunięcie na odległość 5,0 m od linii rozgraniczającej te tereny, nie narusza powyższego przepisu. Krawężnik istniejącej jezdni znajduje się bowiem w odległości od ok. 10,0 m do 20,0 m od wyznaczonej w planie linii rozgraniczającej. Spełnione są zatem ww. warunki wynikające z przepisów szczególnych. Powyższe uzgodnione zostało ponadto z Zarządem Dróg i Zieleni w Suwałkach (pismo znak: DZP.5553.3.2019.2020 z dnia 17 sierpnia 2020 r.).

Uwzględnienie przedmiotowych uwag nie narusza istoty planu oraz zasad i trybu jego sporządzania, jak również interesów osób trzecich.

Nie uwzględniono:

- 1) uwagi Państwa XY\* właścicieli działki o numerze geodezyjnym 33343, zawierającej się w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 27MN, w zakresie dotyczącym dopuszczenia rozbudowy, przebudowy lub nadbudowy istniejącej zabudowy usługowej lub budowy nowych budynków w ramach istniejącej usługi oraz przesunięcia nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi (w odległości 5,0 m od wyznaczonej na rysunku planu południowej granicy konturu 27MN), co umożliwić ma zagospodarowanie omawianego terenu po ewentualnym zakupie działek o numerach 33439/6 i 33441/9.

Uwaga dotycząca korekty nieprzekraczalnej linii zabudowy została częściowo uwzględniona w związku z rozpatrzeniem uwagi Zastępcy Prezydenta Miasta Suwałk. W wyniku uwzględnienia tej uwagi dokonano zmian na rysunku planu i skorygowano przebieg nieprzekraczalnych linii w granicach konturów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż ulicy A. Piłsudskiej. W przypadku działki o numerze 33343 przesunięta linia zabudowy po korekcie pokrywa się z południową granicą tej działki.

Jak wynika z rysunku planu działka o numerze geodezyjnym 33343, której właścicielami są wnoszący uwagę oraz działki o numerach geodezyjnych: 33441/9 i 33439/6, stanowiące własność Gminy Miasta Suwałki (których ewentualnym przyszłym zakupem zainteresowani

są wnoszący uwagę), znajdują się w granicach wyznaczonego na rysunku planu terenu oznaczonego symbolem 27MN. Ustalenia w zakresie funkcji i przeznaczenia tego terenu zawarte są w § 35 tekstu planu. Zgodnie z którymi cyt.:

„§ 35. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 21MN o powierzchni ok. 0,24 ha, 22MN o powierzchni ok. 1,67 ha, 24MN o powierzchni ok. 0,52 ha, 25MN o powierzchni ok. 1,00 ha, 27MN o powierzchni ok. 1,28 ha, 29MN o powierzchni ok. 3,04 ha, 32MN o powierzchni ok. 1,45 ha, 33MN o powierzchni ok. 2,76 ha, 34MN o powierzchni ok. 1,03 ha, 35MN o powierzchni ok. 1,01 ha, 37MN o powierzchni ok. 2,07 ha, 38MN o powierzchni ok. 0,57 ha, 39MN o powierzchni ok. 1,42 ha, 40MN o powierzchni ok. 1,05 ha, 41MN o powierzchni ok. 1,04 ha, 42MN o powierzchni ok. 2,46 ha, 43MN o powierzchni ok. 1,21 ha, 45MN o powierzchni ok. 1,11 ha, 46MN o powierzchni ok. 0,24 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, dla terenów wymienionych w ustępie 1, ustala się adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, wymiany oraz uzupełnienia o nową zabudowę na warunkach niniejszego planu.

3. Dopuszcza się funkcjonowanie usług nie stwarzających uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, bez prawa realizacji nowych budynków o funkcjach niemieszkalnych, za wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej, o której mowa w ustępie 4, z wyłączeniem nieruchomości położonych wzdłuż ulicy Utrata, z której posiadają one jedyny dostęp.

4. Dopuszcza się utrzymanie istniejących oraz realizację nowych garaży i budynków gospodarczych, w tym lokalizowanych w granicy sąsiadujących między sobą nieruchomości.

5. Nie dopuszcza się realizacji zabudowy produkcyjnej. ....”

Jak wynika z powyższego plan dopuszcza funkcjonowanie usług niestwarzających uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej. Nie zabrania prowadzenia dotychczasowej działalności gospodarczej i zmiany funkcji na usługi nieuciążliwe. Nie dopuszcza natomiast rozbudowy istniejących obiektów usługowych i budowy nowych.

Powyższe zgodne jest z ideą planu, która ma na celu zachowanie podstawowej, mieszkaniowej funkcji terenu istniejącego osiedla, dotychczasowego charakteru zabudowy oraz niedopuszczenie do nowych konfliktów społecznych poprzez rozbudowę już istniejących i wprowadzenie kolejnych usług na tym terenie.

Ponadto, podobnie jak w przypadku uwagi wniesionej w pierwszym wyłożeniu dotyczącej działki sąsiedniej o numerze 33342, należy podkreślić, iż po wybudowaniu ulicy A. Piłsudskiej, istniejąca na działce o numerze geodezyjnym 33343 zabudowa usługowa została wyekspozowana od strony tej ulicy. Jej dalsza rozbudowa i przybliżanie do pasa drogowego nie znajdują uzasadnienia. Tym bardziej, iż sąsiedztwo omawianego terenu stanowią budynki mieszkalne wielorodzinne powstającego w tym miejscu Osiedla Sobola Biel, zlokalizowane po przeciwnej stronie tej ulicy.

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

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

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

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

Do projektu planu została wykonana prognoza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu dla budżetu gminy. Z prognozy tej wynika, iż koszt realizacji celów publicznych określonych niniejszym miejscowym planem to kwota ok. 51 690,00 zł, w tym:

- koszty wykupu gruntów – 51 390,00 zł,
- podział geodezyjny i wycena nieruchomości – 300,00 zł.

Przewidywane wpływy związane z realizacją ustaleń planu to kwota ok. 935 088,00 zł, w tym:

- sprzedaż gruntów – 931 700,00 zł,
- wzrostu podatków od gruntów – 3 388,00 zł.

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

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

W granicach objętych planem tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w ciągu ulicy klasy "G" łączącej ulicę Utratę z Sejneńską w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XXII/191/08 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 marca 2008 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego Nr 283 z dnia 19 listopada 2008 r. poz. 2826,
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Śródmieście - Wschód w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XIV/129/2011 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 października 2011 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 18 listopada 2011 r. Nr 277, poz. 3358,
- 3) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych zalewu Arkadia i terenów wzdłuż rzeki Czarnej Hańczy w Suwałkach, uchwaloną uchwałą Nr XXXI/332/2013 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 stycznia 2013 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 26 lutego 2013 r., poz. 1285,
- 4) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, A. Mickiewicza i rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach, uchwalonego Uchwałą Nr LIV/601/2014 Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 29 października 2014 r., zmienionej uchwałą Nr XXX/363/2017 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 22 lutego 2017 r. - tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 10 sierpnia 2017 r., poz. 3117,

- 5) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części rejonu ulicy Sportowej w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/452/2017 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2017 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 2 października 2017 r., poz. 3595.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Łąkowej w Suwałkach, umożliwi w przyszłości realizację inwestycji w zgodzie z ładem przestrzennym i dotychczasowymi zasadami zagospodarowania. Plan pozwoli ponadto na dokonanie regulacji prawnych w stosunku do terenów nim objętych, w szczególności regulacji własnościowych.

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

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

Z up. PREZYDENTA  
*Łukasz Kurzyński*  
ZASTĘPCA PREZYDENTA

Suwałki, dnia 5 października 2020 r.

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu kopalni Sobolewo  
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, 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/69/2019 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu kopalni Sobolewo w Suwałkach, Rada Miejska w Suwałkach uchwała, 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 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu kopalni Sobolewo w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 109 ha.

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

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


**Rozdział 1.**  
**USTALENIA OGÓLNE**

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

- 1) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania;
- 2) określenie zasad kształtowania zabudowy;
- 3) określenie sposobu zagospodarowania oraz kierunku rekultywacji udokumentowanego złoża kopaliny;
- 4) określenie zadań publicznych, w szczególności wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym terenów komunikacji publicznej oraz wyposażenia w infrastrukturę społeczną i techniczną;
- 5) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w granicach objętych planem.

**§ 4. 1** Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczone symbolem literowym i numerem porządkowym:

- 1) teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW;

  
RADCA PRAWNY  
Bogusław Nieszczerzewski  
Bk.-S-189

- 3) teren eksploatacji kruszywa naturalnego z zakładem przeróbczym i boczną koleją, oznaczony na rysunku planu symbolem PE;
- 4) tereny poeksploatacyjne przeznaczone pod funkcje rolne z dopuszczeniem zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolem R/ZL;
- 5) tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL.

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

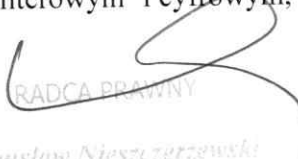
- 1) granica administracyjna miasta Suwałk;
- 2) granica opracowania planu;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi, nie będącymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszarów Natura 2000 "Puszcza Augustowska" i "Ostoja Augustowska";
- 2) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszcza i Jeziora Augustowskie;
- 3) granica udokumentowanego złoża kopaliny;
- 4) granica obszaru górniczego;
- 5) granica terenu górniczego;
- 6) główna ścieżka rowerowa;
- 7) pas ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 8) linia elektroenergetyczna 110 kV;
- 9) linie wymiarowe i ich wartości liczbowe.

**§ 6. 1** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu kopalni Sobolewo w Suwałkach wraz z rysunkiem planu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć akt prawa miejscowego, uchwalony przez Radę Miejską w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń i informacji, wykonany na mapie w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1 do 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;

  
RADCA PRAWNY

Bogusław Nieszczerzewski  
BŁ-S-189

- 5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięty element rzutu budynku, obiektu budowlanego, linia ta nie dotyczy:
  - a) dociepleń budynków,
  - b) elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich, jak np.: pilaster, gzyms, ryzalit, żaluzja zewnętrzna,
  - c) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, tarasów, ramp oraz podestów,
  - d) obiektów istniejących, a przy ich rozbudowie i nadbudowie obowiązuje zasada kontynuacji istniejącej linii zabudowy,
  - e) urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, urządzeń telekomunikacyjnych, urządzeń pomocniczych oraz służących utrzymaniu porządku,
  - f) obiektów małej architektury,
  - g) ogrodzeń,
  - h) boisk i urządzeń sportowych, parterowych budynków technicznych i portierni o wysokości do 4,0 m i powierzchni do 35 m<sup>2</sup>;
- 7) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji i aktów prawa miejscowego;
- 8) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustaloną w planie funkcję zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu przeważający na działce budowlanej, przy czym funkcja ta musi zajmować, co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej lub co najmniej 60% powierzchni całkowitej budynków;
- 9) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, dopuszczone w ustaleniach planu;
- 10) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię liczoną po obrysie zewnętrznych ścian kondygnacji nadziemnej budynku;
- 11) terenie biologicznie czynnym - należy przez to rozumieć teren o nawierzchni utwardzonej 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;
- 12) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 13) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) obiektach małej architektury - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, o których mowa w przepisach budowlanych;
- 15) 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;
- 16) urządzeniach pomocniczych – 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.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane powyżej, 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, ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH, OCHRONY ZDROWIA, BEZPIECZEŃSTWA LUDZI I MIENIA ORAZ POTRZEB OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA**

§ 7.1 W granicach opracowania planu nie występują obszary i obiekty objęte prawnymi formami ochrony przyrody.

2. Teren objęty planem graniczy z obszarami Natura 2000 "Puszcza Augustowska" i "Ostoja Augustowska".

3. Teren objęty planem graniczy z Obszarem Chronionego Krajobrazu Puszcza i Jeziora Augustowskie.

4. W granicach opracowania planu dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu.

5. Ustala się zachowanie istniejących lasów znajdujących się w granicach opracowania.

6. Zgodnie z przepisami prawa ochrony środowiska, dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, ustala się, że tereny określone w § 22 ust. 1 zalicza się do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

7. Na obszarze objętym planem nie występują przestrzenie publiczne, za wyjątkiem terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem IKDZ.

8. 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:

1) układu drogowego, spełniającego poniższe warunki:

a) ulice i drogi powinny posiadać szerokość umożliwiającą zagruzowanie,

b) połączenia z traktami przelotowymi powinny zapewnić sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia;

2) publicznych sieci oświetleniowych, przystosowanych do zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;

3) publicznych sieci przesyłowych telekomunikacyjnych, służących powiadamianiu i alarmowaniu w okresie podwyższonej obronności Państwa.

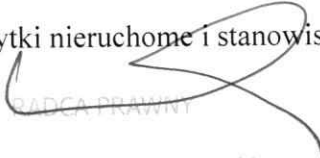
9. Zasady ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - zgodnie z Zarządzeniem Nr 7/2020 Wojewody Podlaskiego z dnia 19 stycznia 2020 r. w sprawie ustalenia wymagań obrony cywilnej.

## **Rozdział 3.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

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

2. Na terenie objętym planem nie występują zabytki nieruchome i stanowiska archeologiczne.

RADCA PRAWNY  




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

4. W granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

#### **Rozdział 4.**

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

§ 9. 1 W granicach terenu objętego planem zlokalizowana jest linia elektroenergetyczna 110 kV, stanowiąca inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

2. W granicach terenu objętego planem znajduje się droga powiatowa nr 1149B w ciągu ulicy Staniszewskiego, będąca drogą publiczną zbiorczą, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDZ, stanowiąca inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

#### **Rozdział 5.**

### **USTALENIA WYNIKAJĄCE Z GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA**

§ 10. 1 W granicach planu znajduje się udokumentowane złożo kopaliny "Sobolewo - Krzywe".

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują przepisy odrębne dotyczące złóż kruszywa naturalnego, w tym ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2020 r., poz. 1064 z późn. zm.).

3. Na obszarze planu występuje teren górniczy i obszar górniczy „Sobolewo I”, dla których ustala się:

- 1) prowadzenie eksploatacji zgodnie z koncesją na wydobycie złóż;
- 2) prowadzenie prac geologicznych i robót górniczych oraz zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami prawa i koncesją.

4. W granicach planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych; zagrożenia osuwania się mas ziemnych wynikające z wydobycia kruszywa powinny być eliminowane zgodnie z prawem geologicznym i górniczym oraz zasadami prowadzenia prac górniczych.

5. W granicach planu nie występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią.

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

#### **Rozdział 6.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM ORAZ WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY**

§ 11. 1 Nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ze względu na brak wyznaczonych w planie obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Wyznacza się na rysunku planu pas ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznej 110 kV (o szerokości 40 m, tj. po 20 m z każdej strony linii licząc od jej osi), w granicach której obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych.

ADCA PRAWNY

3. Eksploatacja kruszywa naturalnego w pasie ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznej 110 kV, jedynie na zasadach określonych przez właściciela urządzeń elektroenergetycznych.

4. Ustala się ograniczenia w zabudowie od strony lasów – zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W granicach terenu 3PE zlokalizowana jest bocznica kolejowa, dla której mają zastosowanie przepisy odrębne.

## **Rozdział 7.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

§ 12. Pobór wody dla potrzeb bytowych oraz przemysłowych należy realizować z indywidualnych ujęć wody; dopuszcza się zasilanie z miejskiej sieci wodociągowej.

§ 13. Ścieki sanitarne należy zagospodarować lokalnie np.: poprzez realizację szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości lub indywidualnych systemów oczyszczania ścieków z odprowadzeniem ścieków po oczyszczeniu do gruntu; dopuszcza się odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej.

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

- 1) wody opadowe lub roztopowe z powierzchni dachów oraz z terenów utwardzonych na obszarach zabudowy wielorodzinnej należy zagospodarowywać na działce inwestora lub na terenie, do którego inwestor ma prawo do dysponowania;
- 2) wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej terenów przemysłowych muszą być ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne przed wprowadzeniem ich do odbiornika, tj. ziemi;
- 3) ścieki opadowe i roztopowe z ulic należy odprowadzić do gruntu przy spełnieniu wymogów przepisów szczególnych;
- 4) jakość wód opadowych i roztopowych odprowadzanych do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych.

§ 15. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) utrzymanie istniejącego sposobu ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła;
- 2) spełnienie wymagań przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie z miejskiej sieci c. o. lub gazowej;
- 4) dopuszcza się pompy ciepła i ogniwa fotowoltaiczne;
- 5) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło budynków mieszkalnych, administracyjnych i socjalnych i z lokalnych ciepłowni przyzakładowych.

§ 16. 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) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu.

§ 17. Ustala się następujące zasady dotyczące gospodarki odpadami;

BUDCA PRAWNY

*Bogusław Nieszczerzewski*  
07-5-199

- 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) zagospodarowanie odpadów przemysłowych należy do zadań podmiotów je wytwarzających na zasadach określonych w przepisach szczególnych.

**§ 18.** 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 należyтым stanie technicznym – użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;
- 7) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych nie wymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleniach niniejszego planu;
- 8) sieci, jako inwestycje celu publicznego należy chronić przed zabudową;
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

**§ 19.** Ustalenia w zakresie liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.

1. Ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, sytuowane na poziomie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc do parkowania lub jako stanowiska w garażach podziemnych, nadziemnych lub naziemnych.

2. Dopuszcza się zatoki postojowe w liniach rozgraniczających dróg publicznych o szerokości, co najmniej 12,0 m pod warunkiem zapewnienia miejsca dla ruchu pieszego, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

3. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- 1) na terenie 2MW - 1,5 miejsca na jeden lokal mieszkalny;
- 2) na terenie 3PE - 1 miejsce na 10 pracowników, lecz nie mniej niż 10 miejsc.

4. Przy realizacji miejsc do parkowania, obsługujących tereny wymienione w ust. 3, należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

- 1) 1 miejsce na każde 25 miejsc postojowych jeżeli liczba stanowisk wynosi do 100;
- 2) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi  $\geq 101$ .

ADCA PRAWNY  
Bogusław Nieszczerecki  
PE-S-189

5. 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 r., poz. 470 ze zm.).

#### Rozdział 8.

### USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBU I TERMINU TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

§ 20. W granicach planu nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### Rozdział 9.

### USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 21. 1 Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren drogi publicznej klasy Z – zbiorcza w ciągu ulicy Stanisława Staniszewskiego, o szerokości w liniach rozgraniczających w granicach planu od 10,0 m do 50,0 m oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDZ** o powierzchni ok. 3,48 ha.

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

- 1) jezdnię o szerokości minimum 7,0 m;
- 2) chodniki;
- 3) zatoki autobusowe komunikacji miejskiej;
- 4) drogę rowerową;
- 5) uzbrojenie techniczne;
- 6) zielen izolacyjną;
- 7) obiekty i urządzenia małej architektury oraz służące utrzymaniu porządku.

3. Od ulicy 1KDZ ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości od 10,0 m do 19,0 m od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. 1 Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **2MW**, o powierzchni ok. 0,28 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 2MW adaptuje się istniejące budynki o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się ich przebudowy, rozbudowy, nadbudowy.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, ustala się możliwość realizacji:

- 1) garaży;
- 2) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 3) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 4) placów zabaw dla dzieci;
- 5) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 6) oświetlenia terenu, urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) boisk i urządzeń sportowych, portierni, budynków technicznych i pomocniczych.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy - 0,5;
- 2) minimalna intensywność zabudowy - 0,1;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 25 % powierzchni działki;

RADCA PRAWNY

Bogusław Nieszczereński  
91-101-189

- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25%;
- 5) maksymalna wysokość budynku o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej 3 kondygnacje, nie wyżej niż 10,0 m do górnej krawędzi elewacji;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia dopuszczalnego jedna kondygnacja, nie wyżej niż 4,0 m;
- 7) dachy płaskie;
- 8) obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od 10,0 m do 17,0 m od granic terenu 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23. 1 Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren eksploatacji kruszywa naturalnego z zakładem przeróbczym i bocznica kolejową, oznaczony na rysunku planu symbolem 3PE o powierzchni ok. 45,25 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego terenu 3PE ustala się eksploatację kruszywa naturalnego, w tym lokalizację zakładu przeróbczego kruszywa naturalnego, wstępną obróbkę i przetwórstwo kruszywa naturalnego oraz produkcję i kruszenie betonu.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii .

4. Ustala się utrzymanie istniejącej bocznic kolejowej, celem jej wykorzystania do wywozu wydobytego kruszywa poza granice opracowania planu, w kierunku ciągu transportowego E-75 Warszawa - Białystok - Suwałki -Trakiszki (granica państwa).

5. Adaptuje się istniejącą zabudowę biurową i administracyjno-socjalną; dopuszcza się przebudowy i rozbudowy na następujących zasadach:

- 1) maksymalna wysokość budynków nie wyżej niż 10,0 m do górnej krawędzi elewacji;
- 2) nie określa się wysokości obiektów i urządzeń technologicznych;
- 3) dachy płaskie;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od 10,0 m do 19,0 m od granic terenu 1KDZ, a od strony północnej i południowej zgodnie z rysunkiem planu.

6. Nie ustala się parametrów i wskaźników zabudowy takich jak: minimalna powierzchnia biologicznie czynna, minimalna i maksymalna intensywność zabudowy, maksymalna powierzchnia zabudowy, ich wielkość będzie zależna od zastosowanej technologii wydobywania, obróbki i przetwórstwa.

7. Obiekty tymczasowe zakładu przeróbczego należy zlikwidować po zakończeniu eksploatacji.

8. Budowa obiektów o wysokości powyżej 50,0 m wymaga uzgodnienia z Urzędem Lotnictwa Cywilnego, obiekty o wysokości równej i większej 50,0 m nad poziom terenu, każdorazowo, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

9. Wydobywanie kruszywa odbywać się może wyłącznie na podstawie koncesji, o której mowa w przepisach prawa geologicznego i górniczego.

10. Na terenie 3PE obowiązują przepisy prawa geologicznego i górniczego, w tym zasady eksploatacji złoża określone w projekcie zagospodarowania złoża oraz planie ruchu zakładu górniczego.

11. Ustala się następujące warunki i sposób zagospodarowania mas ziemnych lub skalnych usuwanych lub przemieszczanych w związku z wydobywaniem kopalin ze złoża:

ADCA PRAWNY

Biłgoraj, dnia 15.11.2019 r.





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia.....2020 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego terenu kopalni Sobolewo w Suwałkach.**

Brak nieuwzględnionych uwag do projektu planu.



RADCA PRAWNY  
*Bogusław Nieszczerewski*  
BŁ-5-189



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia.....2020 r.

**Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu kopalni Sobolewo 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 i 782) 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.

  
RADCA PRAWNY  
Bogusław Niestczerzewski  
81-S-189

## UZASADNIENIE

### **do projektu uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu kopalni Sobolewo w Suwałkach.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu kopalni Sobolewo w Suwałkach, został opracowany zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471 i 782), oraz uchwałą intencyjną Nr VI/69/2019 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 marca 2019 r.

Procedura formalno - prawna sporządzenia miejscowego planu została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowany projekt uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia określone w art. 17 pkt 6 lit. a i b ww. ustawy.

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

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

W procedurze sporządzania planu wpłynęło 8 wniosków od instytucji i organów, nie zgłoszono wniosków właścicieli terenów. W projekcie planu uwzględniono wnioski instytucji i organów.

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

Plan miejscowy, jako akt prawa miejscowego, musi godzić interesy wszystkich stron przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę zasad kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej. Projekt planu w przedstawionej formie zapewnia takie ukształtowanie przestrzeni, które stworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne. Jego ustalenia regulują zasady zagospodarowania terenu pozwalają na dalszy rozwój obecnych funkcji i uzupełnianie istniejącej zabudowy nowymi obiektami na zasadach ściśle określonych w planie. W związku z tym, że na prawie całym obszarze objętym planem zlokalizowany jest teren górniczy „Sobolewo I” plan określa zasady postępowania po zakończeniu procesu wydobywczego oraz określa kierunek rekultywacji terenów powyrobowiskowych.

Na obszarze objętym miejscowym planem nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W bezpośrednim sąsiedztwie, od północy, teren planu graniczy z obszarem, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów poźwirowych – zbiornik Sobolewo w Suwałkach, uchwalony Uchwałą Nr XXIV/301/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 października 2016 r. Od wschodu, na terenie Gminy Suwałki obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie geodezyjnym Sobolewo w gminie Suwałki (Uchwała Nr XXXVI/307/17 Rady Gminy Suwałki z dnia 23 października 2017 r.). Od zachodu plan graniczy z opracowywanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu Papierni i Ustronia w Suwałkach.

Przystąpienie do sporządzenia planu wywołane było koniecznością uporządkowania istniejącego zagospodarowania, w szczególności pod względem ustalenia zasad rekultywacji

terenów powyrobiskowych oraz postępowania z obiektami budowlanymi zakładu przerobczego po zakończeniu eksploatacji kruszywa naturalnego. Procedurę w sprawie opracowania przedmiotowego planu rozpoczęto z inicjatywy miasta.

Podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu jest zgodne z ustaleniami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Suwałk w okresie od 1 lipca 2014 r. do 30 czerwca 2018 r.”, przyjętej uchwałą Nr LI/625/2018 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2018 r. W analizie, o której mowa przewidziane jest opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru w latach 2019-2020.

Celem sporządzenia planu było stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w tym:

1. ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania,
2. określenie zasad kształtowania zabudowy,
3. określenie sposobu zagospodarowania oraz kierunku rekultywacji udokumentowanego złoża kopaliny,
4. określenie zadań publicznych, w szczególności wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym terenów komunikacji publicznej oraz wyposażenia w infrastrukturę społeczną i techniczną,
5. stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w granicach objętych planem.

Projekt planu jest zgodny z ustaleniami obowiązującego 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. Zgodnie z ustaleniami zawartymi na rysunku ww. Studium obszar w granicach objętych uchwałą intencyjną położony jest w jednostce podstawowej F5. W granicach opracowania planu występują: ulica klasy „Z” - zbiorcza, główna ścieżka rowerowa o znaczeniu komunikacyjnym, obszary rolnicze, obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji, lasy, tereny udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego i tereny górnicze.

Jak wynika z ustaleń tekstu Studium dla jednostki podstawowej F5 powinny być podjęte działania z zakresu realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, polegające na:

- budowie nowych dróg i ścieżek rowerowych,
- budowie sieci infrastruktury technicznej,
- poprawie warunków i jakości życia mieszkańców,
- rekultywacji terenów powyrobiskowych.

Funkcją dominującą jednostki jest funkcja przemysłowa, związana z wydobyciem kruszywa naturalnego. Tereny częściowo są zrehabilitowane.

Kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz przeznaczeniu terenu położonego w jednostce F5 określono w Studium w sposób następujący:

- funkcja dominująca: tereny górnicze,
- funkcja pozostała: tereny rolne,
- kierunki zmian: rekultywacja terenów powyrobiskowych w kierunku wykorzystania ich na cele rekreacyjno – wypoczynkowe lub rolne.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 czerwca 2020 r. do 21 lipca 2020 r. Uwagi do projektu planu można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 5 sierpnia 2020 r.

Do projektu planu złożono 1 uwagę dotyczącą dopuszczenia na terenach 3 PE oraz 4 R/ZL możliwości lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii. Powyższa uwaga została rozpatrzona pozytywnie i uwzględniona w ustaleniach

planu. Brak jest nieuwzględnionych uwag do projektu planu, co potwierdza „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag” stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Do projektu planu została wykonana prognoza skutków finansowych jego uchwalenia dla budżetu gminy. Z prognozy tej wynika, iż miasto nie będzie ponosiło wydatków na cele publiczne.

Zgodnie z art. 15 ust. 2, w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu kopalni Sobolewo w Suwałkach, ustalono stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5 % (słownie: pięć procent) dla wszystkich terenów.

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

Z up. PREZYDENTA

*Łukasz Kwartyna*  
ZASTĘPCA PREZYDENTA

Suwałki, dnia <sup>5</sup>.....10.2020 r.

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części rejonu  
ulicy Szwajcaria 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 XXXVII/479/2017 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części rejonu ulicy Szwajcaria w Suwałkach – Rada Miejska w Suwałkach uchwała, 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., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniej części rejonu ulicy Szwajcaria w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 103,07 ha.

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

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

**Rozdział 1.**  
**USTALENIA OGÓLNE**

§ 3. 1. Na podstawie decyzji Marszałka Województwa znak: DGN-III.7151.44.2018 z dnia 14 grudnia 2018 r. przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne 0,0140 ha gruntów leśnych klasy LsV.

2. Tereny o których mowa w ustępie 1 przeznacza się w planie na cele komunikacji publicznej.

§ 4. 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.

§ 5. 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 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 zagospodarowywania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

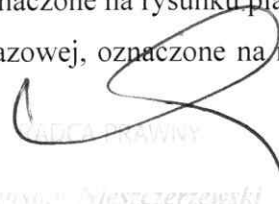
2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa dotyczących określenia granic krajobrazów priorytetowych;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dokonywanych zgodnie z Działem III, Rozdział 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.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości, dokonywane w celu uzyskania działek o parametrach zgodnych z ustaleniami planu zawarte są w § 9 tekstu niniejszej uchwały.

§ 6. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 3) teren parkingu publicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem KP;
- 4) teren wewnętrznych ciągów komunikacyjnych pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem CK;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 6) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 7) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem E;
- 8) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RM;
- 9) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 10) tereny rolnicze z dopuszczeniem zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem R/ZL;
- 11) tereny zieleni nieurządzonej o funkcji krajobrazowej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZN;



Województwo Mazowieckie  
Nieszczerezewski  
Nr-5-189

12) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL.

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> oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW.

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

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

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

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają znaczenie informacyjne:

- 1) treść mapy zasadniczej;
- 2) wymiarowanie;
- 3) powierzchnie poszczególnych terenów.

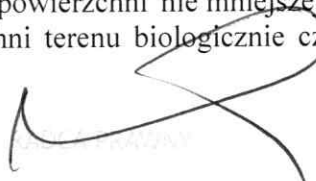
§ 8. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu dotyczące lokalnych wymagań szczególnych dla inwestora i zagospodarowania terenu są oznaczeniami informacyjnymi wynikającymi z dokumentów i decyzji według przepisów odrębnych:

- 1) zasięg 150-cio metrowej strefy ochrony sanitarnej od cmentarza komunalnego przy ul. Reja, projektowanego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Rejonu cmentarza komunalnego w Suwałkach (uchwała Nr L/556/2014 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 czerwca 2014 r.), wyznaczonej zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze,
- 2) linie elektroenergetyczne 110kV ze strefą ograniczonego użytkowania.

§ 9. 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 zachodniej części rejonu ulicy Szwajcaria 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 1:2000, 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) 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;
- 14) 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;
- 15) szerokości frontu działki - należy przez to rozumieć bok działki przylegający do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 16) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy, górnej krawędzi elewacji lub attyki;
- 17) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami i wiatami;
- 18) 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;
- 19) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na danym terenie przez powierzchnię tego terenu;
- 20) 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 dojeżdż i dojazdów;





- 21) 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;
- 22) 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;
- 23) urządzeniach służących utrzymaniu porządku – należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia i osłony wraz z zielenią izolacyjną.

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

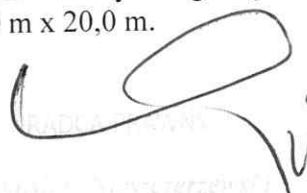
3. Ustalone w planie wysokości należy odnosić do nowej zabudowy, z wyjątkiem realizacji zabudowy w granicy działek, gdzie należy stosować zasadę przyległości, zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. Zabudowa lokalizowana w granicy działek nie może być wyższa od budynków istniejących, z 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. oraz instalacji i urządzeń technicznych.

**§ 10. 1.** Przy podziale terenu, należy zachować szerokości i wielkości działek budowlanych, zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 25,0 m;
- 2) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się zmniejszenie do 6,0 m frontu działki przeznaczonej na dojazd do dalszej części działki budowlanej, na której przewiduje się lokalizację zabudowy, szerokość tej części działki nie może być mniejsza od 25,0 m lub 5,0 m na dojazd do działek rolnych;
- 3) minimalna wielkość działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 1000 m<sup>2</sup>, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2;
- 4) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy usługowej – 40,0 m;
- 5) w zabudowie usługowej dopuszcza się zmniejszenie frontu działki przeznaczonej na dojazd do 8,0 m;
- 6) minimalna wielkość działek budowlanych dla zabudowy usługowej - 4000 m<sup>2</sup>;
- 7) wskaźniki dotyczące szerokości i wielkości działek nie dotyczą sytuacji wydzielania działek na uzupełnienie działek sąsiednich, celem uzyskania korzystniejszych warunków zabudowy oraz wydzielen pod infrastrukturę techniczną, urządzenia budowlane i drogi dojazdowe;
- 8) wydzielane działki powinny posiadać dostęp do dróg publicznych, przy czym w przypadku dojazdu drogą wewnętrzną jej szerokość nie może być mniejsza od:
  - 6,0 m dla dojazdu do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 8,0 m dla dojazdu do zabudowy usługowej,
  - 5,0 m dla dojazdu do terenów rolnych;
- 9) drogi wewnętrzne wydzielane na terenach zabudowy usługowej muszą być zakończone placem manewrowym o wymiarach minimum 20,0 m x 20,0 m.



2. Dopuszcza się łączenie działek w ramach jednej własności pod zagospodarowanie przez jednego inwestora w celu uzyskania korzystniejszych warunków użytkowych lub korygowanie ich granic zgodnie z zasadami określonymi w ustępie 1 oraz z przepisami szczególnymi, w tym:

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

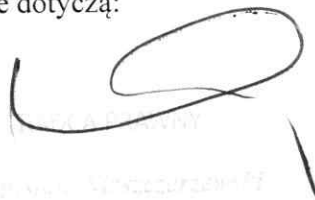
3. Zakazuje się podziału terenu bez zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

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

- 1) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, należy przewidywać w granicach terenów objętych inwestycją, według poniższych wskaźników:
    - a) 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny,
    - b) 1 miejsce postojowe na 45 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego, w tym rzemiosła,
    - c) 1 miejsce postojowe na 25 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej obiektu handlowego,
    - d) 1 miejsce postojowe na jedno stanowisko w warsztacie napraw samochodów oraz myjni,
    - e) 1 miejsce na 10 miejsc konsumpcyjnych w gastronomii,
    - f) 1 miejsce na 2 pokoje noclegowe w budynkach zamieszkania zbiorowego,
  - 2) przy wyznaczaniu miejsc postojowych, o których mowa w punkcie 1, 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  $\geq 101$ .
  - h) 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 2018 r. poz. 2068 z późniejszymi zmianami);
  - i) w granicach wydzielonych parkingów należy przewidzieć miejsca przeznaczone do parkowania rowerów i wyposażyć je w niezbędne do tego urządzenia;
- 2) parametry techniczne ulic, takie jak szerokości: jezdni, chodników, dróg 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;
- 3) rozwiązania skrzyżowań ulic mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych.

**§ 12.** 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 ograniczających 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. ganków, 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) zadaszeń przy budynkach, w tym zadaszeń na słupach o wysokości maksymalnie do 2,0 m,
  - e) żaluzji zewnętrznych;
  - f) małej architektury;
  - g) wiat śmietnikowych i zadaszeń nad miejscami postojowymi.
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego należy zagospodarować zielenią urządzoną niską i wysoką;
- 5) 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;
- 6) zakazuje się stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekanej;
- 7) architektura nowych obiektów powinna być dostosowana do otoczenia i krajobrazu.

## **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**

§ 13. W granicach opracowania planu nie występują tereny uzdrowiskowe, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz inne obszary chronione ustanowione na podstawie przepisów odrębnych.

§ 14. W celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem elementów małej architektury oraz obiektów sezonowych związanych z prowadzeniem działalności usługowej i handlowej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu;
- 3) zakaz wydobywania kopalin.

§ 15. 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 powiadomianiu 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, umożliwiającą 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**

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

- 1) projektowana obwodnica miasta Suwałki w ciągu drogi ekspresowej S61 - część węzła drogowego Suwałki Północ w początkowym fragmencie odcinka: koniec obwodnicy Suwałk - Budzisko, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KD;
- 2) istniejąca droga krajowa nr 8, oznaczona na rysunku planu symbolem 2KD;
- 3) linia elektroenergetyczna 110 kV relacji "Hańcza" - "Sejny";
- 4) linia elektroenergetyczna 110 kV relacji "Hańcza" - "Piaskowa".

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

- 1) drogi publiczne w ciągu ulicy Szwajcaria, oznaczone na rysunku planu symbolami: 3KD, 4KD, 5KD, i 6KD;
- 2) droga publiczna oznaczona na rysunku planu symbolem 7KD;
- 3) parking publiczny oznaczony na rysunku planu symbolem 8KP.

### **Rozdział 4.**

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

§ 17. 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.

### **Rozdział 5.**

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

§ 18. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) jako rozwiązanie docelowe dla nowych terenów inwestycyjnych należy przyjąć zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej; dla realizacji tego celu należy rozbudować istniejącą sieć wodociągową poza obszarem objętym planem dostosowując ją do zwiększonego zapotrzebowania na wodę, a następnie zaprojektować i przebudować istniejącą sieć wodociągową w istniejących drogach lub wybudować w projektowanych ulicach.

- 2) do czasu realizacji miejskich sieci wodociągowych zaopatrzenie w wodę realizować z indywidualnych ujęć wody;
- 3) pobór wody do celów przeciwpożarowych – z własnych ujęć wody lub zbiorników budowanych przez inwestorów; dopuszcza się pobór wody z sieci miejskiej po jej wybudowaniu, na zasadach określonych w przepisach szczególnych.
- 4) do budowy sieci wodociągowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 5) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej poza ciągiem komunikacyjnym, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

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

- 1) jako rozwiązanie docelowe dla terenów inwestycyjnych należy przyjąć odprowadzanie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej; dla realizacji tego celu należy zaprojektować i wybudować miejską sieć kanalizacji sanitarnej w istniejących i projektowanych ulicach;
- 2) dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników na nieczystości lub oczyszczalni przydomowych do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej lub w przypadku gdy na realizację sieci nie pozwalają warunki terenowe bądź też względy ekonomiczne;
- 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.

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

- 1) wody opadowe z powierzchni dachów oraz terenów utwardzonych zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej oraz usługowej należy zagospodarowywać na terenie własnym np. odprowadzić do gruntu;
- 2) do odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów projektowanych ulic należy zaprojektować i wybudować sieć kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem wód do gruntu lub odprowadzić wody z wykorzystaniem spływu powierzchniowego bezpośrednio do rowów przydrożnych;
- 3) do budowy kanałów deszczowych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne; dopuszcza się lokalizację kanałów deszczowych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 4) kanały i przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, uniemożliwiając tym samym oddziaływanie na wody gruntowe; nie dotyczy to rurociągów służących do wprowadzania wód do gruntu;
- 5) urządzenia do retencjonowania i rozsączania wód opadowych mogą być lokalizowane na dowolnym terenie, przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 6) zabrania się odprowadzania wody i ścieków z urządzeń melioracyjnych, gospodarskich lub zakładowych do rowów przydrożnych lub na jezdnie dróg publicznych;
- 7) zabrania się odprowadzania wód powierzchniowych z terenów przyległych do drogi krajowej, z wyłączeniem spływu naturalnego, do rowów przydrożnych.

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

- 1) ustala się utrzymanie istniejącego sposobu ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła dla istniejącej zabudowy;

- 2) dla nowej zabudowy przyjmuje się jako rozwiązanie podstawowe zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, dopuszcza się zaopatrzenie z sieci c.o. lub gazowej.

**§ 22.** 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 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.

**§ 23.** 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.

**§ 24.** Ustala się następujące zasady zasilania w energię elektryczną:

- 1) zasilanie istniejących odbiorców w energię elektryczną będzie odbywać się za pośrednictwem istniejących linii w oparciu o istniejące i projektowane stacje transformatorowe;
- 2) zasilanie nowych odbiorców w energię elektryczną odbywać się będzie nowymi liniami kablowymi nn za pośrednictwem złączy kablowo-pomiarowych; linie nn wyprowadzone będą ze stacji transformatorowych SN/nn wewnętrznych, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę napowietrznych linii SN i nn oraz słupowych stacji transformatorowych;
- 3) w granicach terenów wyznaczonych w planie dopuszcza się możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowe;
- 4) nowe stacje transformatorowe winny być realizowane zgodnie z potrzebami inwestora w ramach działki inwestora z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej;
- 5) projektowane stacje transformatorowe 20/0,4 kV zasilające jednego odbiorcę należy lokalizować na jego działce, natomiast stacje służące do zasilania kilku odbiorców – na działkach wydzielonych; powyższe należy uwzględnić przy opracowywaniu projektów zagospodarowania terenu;
- 6) wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania;
- 7) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 8) w oznaczonym na rysunku planu 40 metrowym pasie terenu wokół linii wysokiego napięcia 110 kV, które są źródłem pola elektroenergetycznego, dopuszczalna jest lokalizacja obiektów budowlanych jedynie po uzgodnieniu z PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok;

- 9) wymienione w pkt. 8 projektowane w sąsiedztwie linii 110kV obiekty, muszą spełniać normy i przepisy szczególne regulujące odległości obiektów od linii elektroenergetycznych oraz sposób ich budowy;
- 10) zmiana zagospodarowania terenu w pasie linii 110kV podlega uzgodnieniu z PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok, a przy istniejących liniach 20kV z Rejonem Energetycznym Suwałki;
- 11) projektowane oświetlenie uliczne i oświetlenie innych terenów publicznych realizować jako wydzieloną sieć kablową zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 12) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi.

**§ 25.** 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, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 3) przyłącza do poszczególnych budynków wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;
- 4) urządzenia telekomunikacyjne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci.

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

- 1) realizacje 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 administratorów sieci;
- 4) sieci infrastruktury technicznej, o ile nie wynika to z warunków technicznych, powinny być projektowane i prowadzone poza jezdniami ulic;
- 5) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należyтым stanie techniczno-użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;
- 7) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych nie wymienionych w tekście uchwały;
- 8) sieci, jako inwestycje celu publicznego należy chronić przed zabudową, przełożenie sieci, kolizje sieci z innym uzbrojeniem, wymagają uzgodnienia z administratorem sieci;
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 6.**

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

**§ 27. 1.** Ustala się linie rozgraniczające części projektowanego węzła komunikacyjnego "Suwałki Północ" o powierzchni w granicach opracowania 7,92 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **IKD**.

2. Węzeł komunikacyjny, o którym mowa w ustępie 1, będzie realizowany na podstawie decyzji Wojewody Podlaskiego o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

3. Po przekazaniu dodatkowej jezdni pełniącej funkcję drogi serwisowej położonej w granicach planu pod zarząd miasta Suwałki dopuszcza się jej dostosowanie do parametrów drogi dojazdowej do terenu usługowego oznaczonego w planie symbolem 19U.

4. Wyznacza się nieprzekraczalne linie projektowanej zabudowy usługowej w odległości 40,0 m od linii rozgraniczającej węzła komunikacyjnego "Suwałki Północ".

§ 28. 1. Ustala się linie rozgraniczające pas drogi publicznej, docelowo klasy "Z" o szerokości w liniach rozgraniczających od 25,0 m do 31,0 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KD** o powierzchni w granicach opracowania ok. 1,55 ha.

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

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) drogę rowerową lub ciąg pieszo-rowerowy;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne;

3. Skrzyżowanie z drogą lokalną 5KD projektuje się jako skanalizowane.

4. Zakazuje się w granicach planu budowy innych skrzyżowań i wjazdów na posesje bezpośrednio z drogi 2KD.

5. Wyznacza się dla nowych obiektów nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20,0 m od linii rozgraniczającej drogi.

§ 29. 1. Ustala się linie rozgraniczające pas drogi publicznej klasy "L" – lokalna, w ciągu ulicy Szwajcaria, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 10,0 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KD** o powierzchni ok. 1,42 ha.

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

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

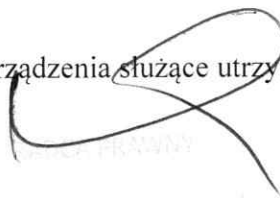
3. Dla ulicy 3KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających ulicy;
- 2) skrzyżowania z ulicami 5KD, 6KD i 9KDW zwykle.

§ 30. 1. Ustala się linie rozgraniczające pas drogi publicznej, o szerokości w liniach rozgraniczających od 8,0 m do 15,0 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KD** o powierzchni ok. 0,15 ha.

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

- 1) jezdnię;
- 2) plac manewrowy do zawracania;
- 3) chodnik;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne.





3. Dla ulicy 4KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających ulicy;
- 2) skrzyżowania z ulicami 3KD i 5KD jako zwykłe.

§ 31. 1. Ustala się linie rozgraniczające pas drogi publicznej klasy "L" – lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 25,0 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem **5KD** o powierzchni ok. 0,30 ha.

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

- 1) jezdnię;
- 2) chodnik;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) uzbrojenie techniczne;

3. Dla ulicy 5KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających ulicy;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 2KD skanalizowane, skrzyżowania z ulicami 3KD i 4KD zwykłe.

§ 32. 1. Ustala się linie rozgraniczające pas drogi publicznej o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem **6KD** o powierzchni ok. 0,43 ha.

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

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

3. Dla drogi 6KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi;
- 2) skrzyżowania zwykłe.

§ 33. 1. Ustala się linie rozgraniczające pas drogi publicznej o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem **7KD** o powierzchni ok. 0,11 ha.

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

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

3. Dla drogi 7KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi;
- 2) skrzyżowania zwykłe.

§ 34. 1. Ustala się linie rozgraniczające teren parkingu publicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem **8KP** o powierzchni ok. 0,18 ha.

2. W granicach terenu 8KP należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnie;
- 2) miejsca postojowe;
- 3) obiekty i urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) uzbrojenie techniczne.

3. W granicach terenu 8KP dopuszcza się możliwość realizacji obiektów rekreacyjnych, w tym wiat o wysokości do 4,0 m, toalet oraz elementów i urządzeń małej architektury; powierzchnia zabudowy do 5%, powierzchnia biologicznie czynna od 30%.

§ 35. 1 Ustala się linie rozgraniczające pas drogi wewnętrznej, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem **9KDW** o powierzchni ok. 0,28 ha.

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

- 1) jezdnie;
- 2) chodniki;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) urządzenia do parkowania rowerów;
- 5) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 9KDW ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości 5,0 m lub 10,0 m od linii rozgraniczających ulicy;
- 2) skrzyżowania zwykłe.

§ 36. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pasy wewnętrznych ciągów komunikacyjnych pieszo-jezdnych, o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m, oznaczone na rysunku planu symbolami: **10CK** o powierzchni ok. 0,04 ha i **11CK** o powierzchni ok. 0,05 ha.

2. W granicach ciągów komunikacyjnych pieszo-jezdnych należy zrealizować docelowo:

- 1) ciąg pieszo-jezdny;
- 2) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 3) uzbrojenie techniczne;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających.

§ 37. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pasy wewnętrznych ciągów komunikacyjnych pieszo-jezdnych, do obsługi terenów rolnych i siedlisk, o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m, oznaczone na rysunku planu symbolami: **12CK** o powierzchni ok. 0,03 ha, **13CK** o powierzchni ok. 0,03 ha, **14CK** o powierzchni ok. 0,03 ha, **15CK** o powierzchni ok. 0,03 ha i **16CK** o powierzchni ok. 0,03 ha.

2. W granicach ciągów komunikacyjnych pieszo-jezdnych należy zrealizować docelowo:

- 1) ciąg pieszo-jezdny;
- 2) uzbrojenie techniczne;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 5,0 m lub 10,0 m od linii rozgraniczających;
- 4) zakaz wykonywania zjazdów na działki przyległe przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, zawierające się w granicach terenów wymienionych w § 39.

§ 38. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren projektowanej zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **19U** o powierzchni ok. 8,34 ha.

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu wymienionego w ust. 1: funkcja zamieszkania zbiorowego i gastronomiczna.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja innych usług o charakterze komplementarnym do funkcji podstawowej w tym funkcji sportowo rekreacyjnych takich jak boiska, korty tenisowe, pole golfowe, inne terenowe urządzenia służące do rekreacji i wypoczynku oraz funkcji z zakresu obsługi transportu jako towarzyszącej funkcji podstawowej.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja innych usług, w tym z zakresu obsługi podróży oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej do 2000 m<sup>2</sup>.

5. Zakaz składowania i magazynowania towarów na zewnątrz obiektów.

6. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do terenów dróg;
- 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy do 16,0 m i do czterech kondygnacji;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,5.

§ 39. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **21MN** o powierzchni ok. 1,35 ha, **22MN** o powierzchni ok. 1,78 ha, **23MN** o powierzchni ok. 0,28 ha, **31MN** o powierzchni ok. 1,47 ha, **36MN** o powierzchni ok. 2,63 ha, **38MN** o powierzchni ok. 0,25 ha, **39MN** o powierzchni ok. 0,50 ha, **43MN** o powierzchni ok. 0,65 ha, **44MN** o powierzchni ok. 1,33 ha, **45MN** o powierzchni ok. 5,12 ha, **46MN** o powierzchni ok. 0,31 ha, **47MN** o powierzchni ok. 0,55 ha, **48MN** o powierzchni ok. 1,22 ha i **50MN** o powierzchni ok. 0,45 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów wymienionych w ustępie 1 przewiduje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych wbudowanych w obiekty mieszkalne do 30% powierzchni użytkowej całego obiektu, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 31MN, w granicach którego możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych wbudowanych w obiekty mieszkalne do 70% powierzchni użytkowej całego obiektu.

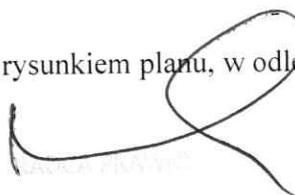
4. Adaptuje się funkcjonujący na działce o numerze geodezyjnym 20478, w granicach terenu 43MN plac zabaw, dopuszcza się:

- 1) możliwość rozbudowy o nowe elementy i urządzenia;
- 2) realizację obiektów i urządzeń rekreacyjnych oraz sportowych w tym wiat o wysokości do 4,0 m, toalet oraz małej architektury; powierzchnia zabudowy do 5%, powierzchnia biologicznie czynna od 20%;
- 3) podział nieruchomości w celu wydzielenia publicznego terenu rekreacyjnego, który wynikać powinien z docelowego zagospodarowania działki.

5. Przy dokonywaniu podziałów na działki budowlane należy uwzględnić konieczność wydzielenia dojazdów do pól o szerokości min 5,0 m.

6. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przy podziale terenu na działki budowlane, należy zachować zasady ustalone w § 9 niniejszej uchwały i określone na rysunku planu;
- 2) linie zabudowy nieprzekraczalne, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 5,0 m lub 10,0 m od linii rozgraniczających dróg;



- 3) powierzchnia zabudowy, na każdej wydzielonej działce budowlanej nie może być większa niż 20% powierzchni tej działki;
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego powinna zajmować nie mniej niż 50% powierzchni działki;
- 5) dopuszcza się realizację garaży na samochody osobowe, budynków gospodarczych, obiektów rekreacyjnych oraz wiat uzupełniających zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie altan ogrodowych, o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup> i wysokości do 4,5 m;
- 7) nakazuje się wydzielenie w granicach działek miejsc z dostępem do drogi, przeznaczonych na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 8) obsługę komunikacyjną terenów przewiduje się z projektowanych ulic lokalnych i dojazdowych oraz wewnętrznych.

7. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy z użytkowym poddaszem ustala się na 9,0 m do kalenicy, górnej krawędzi elewacji lub atyki;
- 2) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych do 0,9 m powyżej poziomu przyległego terenu przy głównym wejściu do budynku, nie dotyczy budynków istniejących;
- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°; dopuszcza się dachy jednospadowe i płaskie na budynkach gospodarczych, gankach, garażach i lukarnach;
- 4) pokrycie dachów wysokich dachówką lub materiałem dachówko podobnym, w tym blachą płaską w odcieniach brązów, czerwieni, grafitu, szarości, jednolite w obrębie działki budowlanej;
- 5) współczynnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,45;
- 6) w promieniu 300 m od obwodnicy należy stosować rozwiązania techniczne o podwyższonej izolacyjności akustycznej lub zagospodarowanie terenu np. zielenią izolacyjną przed hałasem komunikacyjnym.

§ 40. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny rolnicze z zabudową zagrodową, oznaczone na rysunku planu symbolami: **26RM** o powierzchni ok. 1,97 ha, **28RM** o powierzchni ok. 0,35 ha, **32RM** o powierzchni ok. 1,76 ha, **37RM** o powierzchni ok. 0,62 ha, **51RM** o powierzchni ok. 0,45 ha, **52RM** o powierzchni ok. 0,88 ha i **55RM** o powierzchni ok. 0,52 ha.

2. Adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową z dopuszczeniem remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, wymiany budynków zdekapitalizowanych i budowy nowych obiektów niezbędnych do prowadzenia produkcji rolniczej i zapewnienia potrzeb mieszkaniowych rodzinom rolników oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych właścicielom gruntów nie będących rolnikami w rozumieniu przepisów szczególnych.

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

4. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy mieszkalnej ustala się łącznie z użytkowym poddaszem nie wyżej niż 9,0 m do kalenicy, górnej krawędzi elewacji lub atyki;
- 2) poziom posadowienia parteru budynku mieszkalnego do 0,9 m powyżej poziomu przyległego terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°; dopuszcza się dachy jednospadowe i płaskie na gankach, garażach i lukarnach;

- 4) pokrycie dachów wysokich dachówką lub materiałem dachówko podobnym, w tym blachą płaską w kolorach brązów, czerwieni, grafitów, szarości, jednolite w obrębie jednego siedliska;
- 5) nowe budynki gospodarcze i inwentarskie w zabudowie zagrodowej należy realizować na niżej wymienionych zasadach:
  - a) powierzchnia zabudowy i wysokość budynków winna wynikać z potrzeb prowadzonego gospodarstwa rolnego, hodowlanego lub ogrodniczego,
  - b) maksymalna wysokość budynków do 10,5 m, w tym poddasze użytkowe,
  - c) maksymalna wysokość budowli towarzyszących obiektom rolniczym do 12,0 m.
  - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°, dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe lub łukowe;
- 6) w promieniu 300 m od obwodnicy należy stosować rozwiązania techniczne o podwyższonej izolacyjności akustycznej lub zagospodarowanie terenu np. zielenią izolacyjną przed hałasem komunikacyjnym;
- 7) współczynnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,35.

§ 41. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami: **20R** o powierzchni ok. 12,34 ha, **27R** o powierzchni ok. 6,72 ha, **42R** o powierzchni ok. 2,91 ha, **49R** o powierzchni ok. 0,93 ha, **53Ra** o powierzchni ok. 5,33 ha i **53Rb** o powierzchni ok. 1,92 ha.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego ustala się na terenach R funkcję rolniczą.

3. Ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem terenu 27R.

4. Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dojazdów do zabudowy siedliskowej.

5. W granicach terenu 27R dopuszcza się tworzenie nowych siedlisk dla rolników posiadających areał o wielkości przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w mieście, w dacie wydawania pozwolenia na budowę.

6. Budowa nowych budynków gospodarczych i inwentarskich w granicach terenu 27R podlega ograniczeniu polegającym na zakazie przekraczania łącznie 15DJP maksymalnej sumarycznej wielkości jednostek przeliczeniowych w ramach jednego gospodarstwa.

7. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy mieszkalnej ustala się łącznie z użytkowym poddaszem nie wyżej niż 9,0 m do kalenicy, górnej krawędzi elewacji lub attyki;
- 2) poziom posadowienia parteru budynku mieszkalnego do 0,9 m powyżej poziomu przyległego terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°; dopuszcza się dachy jednospadowe i płaskie na gankach, garażach i lukarnach;
- 4) pokrycie dachów wysokich dachówką lub materiałem dachówko podobnym, w tym blachą płaską w kolorach brązów, czerwieni, grafitów, szarości, jednolite w obrębie jednego siedliska;
- 5) nowe budynki gospodarcze i inwentarskie w zabudowie zagrodowej należy realizować na niżej wymienionych zasadach:
  - a) powierzchnia zabudowy i wysokość budynków winna wynikać z potrzeb prowadzonego gospodarstwa rolnego, hodowlanego lub ogrodniczego,
  - b) maksymalna wysokość budynków do 10,5 m, w tym poddasze użytkowe,
  - c) maksymalna wysokość budowli towarzyszących obiektom rolniczym do 12,0 m.

- d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°, dopuszcza się dachy jednospadowe lub łukowe;
- 6) w promieniu 300 m od obwodnicy należy stosować rozwiązania techniczne o podwyższonej izolacyjności akustycznej lub zagospodarowanie terenu np. zielenią izolacyjną przed hałasem komunikacyjnym;
- 7) współczynnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,35.

§ 42. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny rolnicze z dopuszczeniem zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolami: **30R/ZL** o powierzchni ok. 0,85 ha, **33R/ZL** o powierzchni ok. 9,65 ha, **54R/ZL** o powierzchni ok. 9,66 ha i **57R/ZL** o powierzchni ok. 0,41 ha.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego ustala się na terenach wymienionych w ust.1 funkcję rolniczą.

3. W ramach przeznaczenia dopuszczalnego na terenach wymienionych w ust.1 ustala się funkcję leśną.

4. Dla terenów wymienionych w ust.1, z wyjątkiem terenu 33R/ZL, ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów wymienionych w ust. 5, 6 i 7.

5. W granicach terenu 54R/ZL adaptuje się istniejący dojazd do zabudowy zagrodowej.

6. Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym dojazdów do zabudowy siedliskowej.

7. W granicach terenu 33R/ZL dopuszcza się tworzenie nowych siedlisk dla rolników posiadających areał o wielkości przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w mieście, w dacie wydawania pozwolenia na budowę.

8. Budowa nowych budynków gospodarczych i inwentarskich w granicach terenu 33R/ZL podlega ograniczeniu polegającemu na zakazie przekraczania łącznie 15DJP maksymalnej sumarycznej wielkości jednostek przeliczeniowych w ramach jednego gospodarstwa.

9. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy mieszkalnej ustala się łącznie z użytkowym poddaszem nie wyżej niż 9,0 m do kalenicy, górnej krawędzi elewacji lub attyki;
- 2) poziom posadowienia parteru budynku mieszkalnego do 0,9 m powyżej poziomu przyległego terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°; dopuszcza się dachy jednospadowe i płaskie na gankach, garażach i lukarnach;
- 4) pokrycie dachów wysokich dachówką lub materiałem dachówko podobnym, w tym blachą płaską w kolorach brązów, czerwieni, grafitów, szarości, jednolite w obrębie jednego siedliska;
- 5) nowe budynki gospodarcze i inwentarskie w zabudowie zagrodowej należy realizować na niżej wymienionych zasadach:
  - a) powierzchnia zabudowy i wysokość budynków powinna wynikać z potrzeb prowadzonego gospodarstwa rolnego, hodowlanego lub ogrodniczego,
  - b) maksymalna wysokość budynków do 10,5 m, w tym poddasze użytkowe,
  - c) maksymalna wysokość budowli towarzyszących obiektom rolniczym do 12,0 m.
  - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°, dopuszcza się dachy jednospadowe lub łukowe;
- 6) w promieniu 300 m od obwodnicy należy stosować rozwiązania techniczne o podwyższonej izolacyjności akustycznej lub zagospodarowanie terenu np. zielenią izolacyjną przed hałasem komunikacyjnym;
- 7) współczynnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,35.

§ 43. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny lasów, oznaczone symbolami: **24ZL** o powierzchni ok. 0,65 ha, **29ZL** o powierzchni ok. 0,17 ha, **34ZL** o powierzchni ok. 0,16 ha, **35ZL** o powierzchni ok. 0,26 ha, **41ZL** o powierzchni ok. 0,57 ha i **56ZL** o powierzchni ok. 0,85 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego utrzymuje się istniejące tereny leśne, jako obszary spełniające funkcję przyrodniczo – siedliskową i krajobrazową.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1. ustala się:

- 1) zakaz zabudowy, za wyjątkiem budowli i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz utrzymania zieleni, prowadzenia prac pielęgnacyjnych istniejącego drzewostanu i uzupełnianie gatunkami rodzimymi oraz niedopuszczenie do zacieniania roślin runa leśnego.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem 24ZL ustala się:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) zakaz niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obszaru;
- 3) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej lub wodnej;
- 4) zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających w istotny sposób naturalne ukształtowanie terenu oraz prowadzenia jakiegokolwiek działalności degradującej środowisko;
- 5) nakaz utrzymania dotychczasowego sposobu użytkowania terenów, kontynuacja gospodarki leśnej.

§ 44. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zieleni nieurządzonej o funkcji krajobrazowej oznaczony na rysunku planu symbolem **25ZN** o powierzchni ok. 3,64 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie wymienionym w ustępie 1 przewiduje się utrzymanie istniejącej naturalnej roślinności.

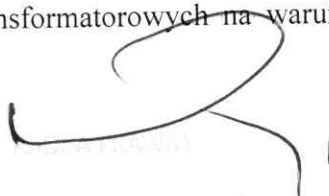
3. Dla terenu 25ZN ustala się:

- 1) zakazuje się zabudowy z wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się wykonywania prac ziemnych, naruszających naturalne ukształtowanie terenu oraz prowadzenia jakiegokolwiek działalności degradującej środowisko;
- 3) zakazuje się niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obszaru;
- 4) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej lub wodnej;
- 5) dopuszcza się pogłębienia i odkrzaczenia istniejącego zbiornika wodnego, o ile służyć to będzie ochronie przyrody;
- 6) zakazuje się odprowadzania jakichkolwiek ścieków i rozsączkowania nieoczyszczonych ścieków do gruntu.

§ 45. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny urządzeń elektroenergetycznych o powierzchni ok. 0,01 ha każdy, oznaczonych na rysunku planu symbolem **E**.

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

3. Dopuszcza się zmiany lokalizacji stacji transformatorowych na warunkach zarządcy sieci i przy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej.



## Rozdział 7. USTALENIA KOŃCOWE

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

§ 47. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Armii Krajowej w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XXXIV/320/09 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 marca 2009 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 24 kwietnia 2009 r. Nr 95, poz. 1046, zmienionego uchwałą Nr XXVIII/298/2012 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 listopada 2012 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 18 grudnia 2012 r., poz. 4127 (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 8 stycznia 2014 r., poz. 101).

§ 48. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

§ 49. 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. 13-10-2012 r.

*[Handwritten signature and initials]*  
pd. §-55





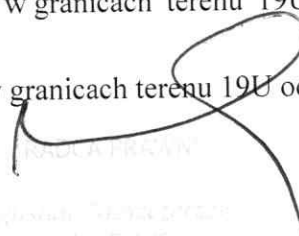
Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia.....2020 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części rejonu ulicy Szwajcaria w Suwałkach**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378) 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 2020 r. poz. 283, 284, 322, 471 i 1378) rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących\*:


- 1) przeznaczenia działki o numerze geodezyjnym 20578, położonej w granicach terenu 27R, pod zabudowę produkcyjno-usługową z uwzględnieniem drogi dojazdowej i niezbędnego uzbrojenia lub pod działalność gospodarczą,
- 2) zmiany linii rozgraniczającej tereny 22MN i 20R, w granicach działki o numerze geodezyjnym 20505/1 i ustalenia przebiegu tej linii w odległości ok. 80,0 m od północnej granicy działki wyznaczającej pas drogi 3KD,
- 3) zmiany treści § 10 ust. 1 pkt 1, dotyczącej minimalnej szerokości frontu działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej z 25,0 m na 20,0 m,
- 4) przekształcenia całej działki o numerze geodezyjnym 20484/2, zawierającej się w granicach terenów: 47MN, 53Ra, 54R/ZL, 56ZL na działkę budowlaną,
- 5) zmiany przeznaczenia działek o numerach geodezyjnych: 20455/5 i 21455/6, położonych w granicach terenu 33R/ZL pod zabudowę zagrodową oznaczoną symbolem RM z możliwością zabudowy mieszkalnej,
- 6) wydzielenia w granicach działek o numerach geodezyjnych: 20457 i 20571/1 nowego konturu (drogi dojazdowej) oznaczonego symbolem KDW,
- 7) zmiany linii rozgraniczających teren 32RM, poprzez włączenie działki o numerze geodezyjnym 20454/2 oraz działek sąsiednich o numerach: 20455/2, 20455/3, 20455/4, 20455/5, 20455/6 i 20458, zawierających się w granicach terenu 33R/ZL w granice terenu 32RM,
- 8) zmiany linii rozgraniczającej teren 31MN, poprzez włączenie całej powierzchni terenu 32RM, w granice terenu 31MN,
- 9) zmiany przeznaczenia działek o numerach geodezyjnych: 20455/2, 20455/3 i 20455/4 poprzez wydzielenie ich z granic obszaru 33R/ZL i przeznaczenie pod zabudowę zagrodową oznaczoną symbolem RM wraz z ustaleniem warunków dotyczących zabudowy i kształtowania zieleni,
- 10) usunięcia z tekstu planu dla działek położonych w granicach terenu 33R/ZL zakazu realizacji zabudowy mieszkaniowej,
- 11) ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w granicach terenu 19U od strony terenu 25ZN w odległości minimum 45,0 m oraz utworzenia strefy buforowej z drzewostanu wysokiego lub całkowitego wyeliminowania zabudowy usługowej z obszaru 19U,
- 12) ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w granicach terenu 19U od strony terenu 25ZN w odległości minimum 20,0 m,
- 13) ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w granicach terenu 19U od strony terenu 25ZN,

  
RADA MIEJSKA

- 14) zmniejszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej ustalonej dla terenu oznaczonego symbolem 31MN z 50% na 40%,
- 15) wydzielenia nowego terenu KD, obejmującego działki o numerach: 20457, 20571/1 i fragment działki 20492/7,
- 16) wyznaczenia w granicach terenu oznaczonego symbolem 32RM, na działce o numerze geodezyjnym 20458, linii zabudowy oddalonej minimum 15,0 m od granic działek drogowych oznaczonych numerami geodezyjnymi: 20457, 20571/1 i 20492/7,
- 17) zmiany ustalonego w planie dla terenu 19U wskaźnika powierzchni zabudowy z 30% na 20% powierzchni działki budowlanej,
- 18) zmiany ustalonego w planie dla terenu 19U wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, na nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- 19) zmiany przeznaczenia działki o numerze geodezyjnym 20487/2, położonej w granicach konturu oznaczonego symbolem 55RM, wyznaczającego teren zabudowy zagrodowej, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- 20) zmiany przeznaczenia działki o numerze geodezyjnym 20580/2, położonej w granicach konturu oznaczonego symbolem 26RM, wyznaczającego teren zabudowy zagrodowej, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- 21) zmiany granic terenu 21MN, w celu rozszerzenia możliwości zabudowy wzdłuż drogi 5KD do granicy strefy ograniczonego użytkowania wynikającej z przebiegu linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia,
- 22) zmiany ustalonych w projekcie planu dla terenu 19U parametrów zabudowy w zakresie: powierzchni zabudowy, poprzez zwiększenie z 30% do 40% oraz powierzchni biologicznie czynnej, poprzez zmniejszenie z 25% do 15%,
- 23) usunięcia z tekstu planu ograniczenia zawartego w § 42 odnoszącego się do terenu oznaczonego symbolem 33R/ZL, polegającego na dopuszczeniu tworzenia nowych siedlisk, jedynie dla rolników posiadających areał o wielkości przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w mieście,
- 24) zmiany zapisu § 42 i wprowadzenia minimalnej wielkości gospodarstwa rolnego wynikającej z przepisów wyższego rzędu,
- 25) dopuszczenia budowy siedlisk dla rolników posiadających 1 ha powierzchni gruntów rolnych,
- 26) zapewnienia w planie dojazdu do działek o numerach geodezyjnych: 20456 i 20455/1 przez drogę – działka o numerze 20457 oraz działki 20571/1 i 20492/7,
- 27) zapewnienia w planie dojazdu do działki o numerze geodezyjnym 20456 przez działkę o numerze 20457 oraz działki 20571/1 i 20492/7,
- 28) zapewnienia dla działki o numerze geodezyjnym 20455/1, dojazdu przez działki o numerach geodezyjnych: 20457, 20571/1 i 20492/7,
- 29) zmniejszenia wartości powierzchni biologicznie czynnej ustalonej dla terenu oznaczonego symbolem 31MN z 50% na 40%,
- 30) zmiany ustalonego w § 39 dla terenu 19U współczynnika powierzchni biologicznie czynnej z 25% na 50%,
- 31) wydzielenia w planie działki o numerze 20457 oraz działki o numerze 20571/1 i części działki 20492/7 jako odrębnego terenu (drogi KD) i dodatkowo poszerzenia go o część działki o numerze 20458,
- 32) zmiany przebiegu drogi 3KD od strony działek drogowych o numerach: 20457, 20571/1 i 20492/7, w zakresie przeniesienia skrzyżowania dróg i uproszczenia układu drogowego, w taki sposób, aby działki o numerach 20457, 20571/1 i 20492/7, mogły stanowić przedłużenie drogi o numerze 20573/4,

- 33) zapewnienia w planie zjazdu z terenu 32RM przez działki o numerach 20457 oraz 20571/1 i 20492/7 do drogi 3KD,
- 34) usunięcia z tekstu planu ograniczenia polegającego na zakazie przekraczania 15DJP w ramach jednego gospodarstwa,
- 35) umożliwienia budowy budynków gospodarczych w ramach jednego siedliska bez ograniczeń,
- 36) zmiany ustalonego w planie dla terenu 31MN poziomu posadowienia budynków mieszkalnych z ustalonego 0,9 m do 1,6 m.

\*oznaczenia cyfrowe i literowe odnoszą się do oznaczeń zawartych na rysunku stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały



RADCA PRZEWI  
ANNA K. K.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia.....2020 r.

**Sposób realizacji oraz zasad finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części rejonu ulicy Szwajcaria 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.



.....  
.....

## UZASADNIENIE

### **do projektu uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części rejonu ulicy Szwajcaria w Suwałkach.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części rejonu ulicy Szwajcaria w Suwałkach, został opracowany zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 239 ze zmianami) oraz uchwałą intencyjną Nr XXXVII/479/2017 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 października 2017 r.

Procedura formalno - prawna sporządzenia miejscowego planu została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowany projekt uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia wymagane art. 17 pkt 6 lit. a i b ww. ustawy.

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

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

W procedurze sporządzania planu, w terminie zgłoszono łącznie 27 wniosków. Projekt planu był czterokrotnie wykładany do publicznego wglądu. Po pierwszym wyłożeniu do projektu planu zgłoszono dziewięć uwag, z których trzy uwzględniono w całości, dwie uwzględniono w części, czterech nie uwzględniono. Po drugim wyłożeniu zgłoszono dwadzieścia osiem uwag, z których dwanaście uwzględniono w całości, jedenaście uwzględniono w części, pięciu nie uwzględniono. Po trzecim wyłożeniu zgłoszono cztery uwagi, z których jedną uwzględniono w całości, trzy uwzględniono w części. Po czwartym wyłożeniu zgłoszono dwadzieścia uwag, z których dwie uwzględniono w całości, osiemnastu nie uwzględniono. Dodatkowo jedną uwagę zgłoszono po terminie.

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

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

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

Obszar opracowania planu, o powierzchni około 103,07 ha, obejmuje tereny położone w rejonie sołectwa Szwajcaria, po zachodniej stronie ulicy Gen. K. Pułaskiego.

Od północy obszar opracowania planu ograniczony jest terenami leśnymi, od wschodu ulicą Gen. K. Pułaskiego. Od południa terenem obwodnicy miasta Suwałk. Od zachodu granicami działek o numerach geodezyjnych: 20454/1, 20577, 20578 i 21821/2.

Część terenu objętego opracowaniem planu, położona na południe od ulicy Szwajcaria, objęta jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Armii Krajowej w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XXXIV/320/09 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 marca 2009 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 24 kwietnia 2009 r. Nr 95, poz. 1046, zmienionego uchwałą Nr XXVIII/298/2012 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 listopada 2012 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj.

Podlaskiego z dnia 18 grudnia 2012 r., poz. 4127 (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 8 stycznia 2014 r., poz. 101).

Przystąpienie do sporządzenia planu wywołane zostało koniecznością uporządkowania istniejącego zagospodarowania, w szczególności pod względem rozwiązań komunikacyjnych i umożliwienia racjonalnego wykorzystania terenów, w związku z rozpoczętą wówczas realizacją obwodnicy Suwałk.

Podjęcie uchwały intencyjnej podyktowane było również wnioskami właścicieli terenów położonych na północ od budowanej obwodnicy, wnoszących o zmianę funkcji terenów dotychczas użytkowanych jako rolne.

„Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Suwałk w okresie od 1 sierpnia 2012 r. do 30 czerwca 2014 r.”, przyjęta uchwałą Nr LI/566/2014 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 lipca 2014 r., (Załącznik nr 4) wskazuje przedmiotowy obszar jako teren do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zatem podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu w październiku 2017 roku, było zgodne z ustaleniami ww. analizy.

Celem sporządzenia planu było stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w tym:

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

Przewidywane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przeznaczenie oraz ustalenie zasad zagospodarowania i skomunikowania działek objętych planem, jest zgodne z ustaleniami zawartymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałki, uchwalonym uchwałą Nr XX/232/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r.

Planem objęto obszary oznaczone na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, jako: obszary przewidywane pod zabudowę wymagające regulacji granic w tym scalenia i podziału, tereny rolne stanowiące potencjalne rezerwy terenów pod zabudowę, obszary rolnicze, tereny zalecane do kształtowania zieleni krajobrazowej i ciągów ekologicznych oraz lasy. Ponadto, fragment południowej części terenu objętego opracowaniem planu znajduje się w obszarze projektowanej obwodnicy oraz węzła drogowego tej obwodnicy. Z zachodu na wschód przez omawiany teren przebiegają uwidocznione na rysunku Studium, istniejące linie elektroenergetyczne WN 110kV.

Teren objęty granicami opracowania planu zawiera się w granicach wyznaczonej na rysunku Studium jednostki podstawowej C13.

Jak wynika z ustaleń tekstu Studium, dla jednostki podstawowej C13 funkcjami dominującymi są: zabudowa handlowa o powierzchni sprzedażowej do 2000 m<sup>2</sup> i powyżej 2000 m<sup>2</sup>, cmentarze. Do funkcji pozostałych zalicza się: zabudowę mieszkaniową, usługi komercyjne, w tym obiekty handlowe do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej, komunikację, tereny rolne stanowiące potencjalne rezerwy terenów pod zabudowę, tereny przeznaczone pod zabudowę wymagające regulacji granic w tym scalenia i podziału.

Jako kierunki zmian dla ww. jednostki zakłada się: budowę obwodnicy i nowego układu komunikacyjnego, wprowadzenie nowej zabudowy, przekształcenia terenów przyległych do obwodnicy i projektowanej drogi G2/2, po ich realizacji przeznaczenie tych terenów pod zabudowę, rezerwowanie terenów pod realizację zieleni krajobrazowej i ciągów ekologicznych.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze czterokrotnie wykładany był do publicznego wglądu:

- po raz pierwszy w dniach od 27 marca 2019 r. do 30 kwietnia 2019 r. (uwagi do projektu planu można było składać w terminie do 23 maja 2019 r.),
- po raz drugi w dniach od 23 października 2019 r. do 26 listopada 2019 r. (uwagi do projektu planu można było składać w terminie do 13 grudnia 2019 r.),
- po raz trzeci w dniach od 25 marca 2020 r. do 27 kwietnia 2020 r. (uwagi do projektu planu można było składać w terminie do 19 maja 2020 r.),
- po raz czwarty w dniach od 18 czerwca 2020 r. do 21 lipca 2020 r. (uwagi do projektu planu można było składać w terminie do 5 sierpnia 2020 r.).

Do projektu planu, po jego pierwszym wyłożeniu, w terminie wpłynęło 9 uwag, z których 3 uwzględniono w całości, 2 uwzględniono w części, 4 uwag nie uwzględniono.

W wyniku uwzględnienia części uwag, konieczne było ponowienie procedury planistycznej, przedłożenie nowego projektu planu do uzgodnień i opiniowania oraz ponowne jego wyłożenie do publicznego wglądu.

Po drugim wyłożeniu w terminie wpłynęło 28 uwag, z których 12 uwzględniono w całości, 11 uwzględniono w części, 5 uwag nie uwzględniono.

W wyniku uwzględnienia części uwag, konieczne było ponowienie procedury planistycznej, przedłożenie nowego projektu planu do uzgodnień i opiniowania oraz ponowne jego wyłożenie do publicznego wglądu.

Po trzecim wyłożeniu 4 uwagi, z których 1 uwzględniono w całości, 3 uwzględniono w części.

W wyniku uwzględnienia części uwag, konieczne było ponowienie procedury planistycznej, przedłożenie nowego projektu planu do uzgodnień i opiniowania oraz ponowne jego wyłożenie do publicznego wglądu.

Po czwartym wyłożeniu 20 uwag, z których 2 uwzględniono w części, 18 nie uwzględniono. Dodatkowo jedną uwagę zgłoszono po terminie.

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

Po przeanalizowaniu uwag zgłoszonych, po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, postanowiono co następuje:

W całości uwzględniono:

- 1) uwagę Pani XY(1)\*, dotyczącą dopuszczenia zabudowy na działce o numerze geodezyjnym 20480/2, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo obszaru 35MN i ustalenia w zakresie przeznaczenia podstawowego realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego realizacji usług nieuciążliwych wbudowanych w obiekty mieszkalne do 30% powierzchni użytkowej całego obiektu oraz dopuszczenia realizacji garaży na samochody osobowe, budynków gospodarczych, obiektów rekreacyjnych oraz wiat uzupełniających zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

W wyniku uwzględnienia ww. uwagi dokonano zmian na rysunku planu i skorygowano linie rozgraniczające teren 35MN, włączając w jego granice działkę o numerze geodezyjnym 20480/2. Po dokonaniu korekt wynikających z uwzględnienia pozostałych uwag, kontur 35MN otrzymał nowe oznaczenie: 45MN.

- 2) uwzględniono uwagę Państwa XY(4)\* współwłaścicieli działki o numerze geodezyjnym 20480/3, dotyczącą włączenia ww. działki do obszaru 41MN, z dopuszczeniem możliwości podziału tej działki oraz ustalenia w planie zapisów dających możliwość jej zabudowy.



W wyniku uwzględnienia ww. uwagi dokonano zmian na rysunku planu i skorygowano linie rozgraniczające teren 41MN, włączając w jego granice działkę o numerze geodezyjnym 20480/3. Rozwiązanie to pozwoli na wydzielenie w granicach własności wnoszących uwagę, dwóch działek budowlanych, bez konieczności zmiany parametrów dotyczących szerokości frontów działek. Po dokonaniu korekt wynikających z uwzględnienia pozostałych uwag, kontur 41MN otrzymał nowe oznaczenie: 45MN.

Bezzasadna w związku z powyższym stała się część przedmiotowej uwagi, w zakresie zmiany treści § 10 ust. 1 pkt 1, dotyczącej ustalenia minimalnej szerokości frontu działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej z 25,0 m na 20,0 m.

3) uwzględniono uwagę Pana XY(5)\* współwłaściciela działki o numerze geodezyjnym 20479/1, dotyczącą włączenia całej ww. działki w granice terenu zabudowy zagrodowej oznaczonej symbolem RM, zgodnie z zapisami § 35 projektu planu.

W wyniku uwzględnienia ww. uwagi dokonano zmian na rysunku planu i skorygowano linie rozgraniczające tereny 36MN i 39R, wydzielając odrębny kontur oznaczony symbolem 37RM, obejmujący działkę o numerze geodezyjnym 20479/1.

W części uwzględniono natomiast:

- 1) uwagę Pana XY(7)\* dotyczącą działki o numerze geodezyjnym 20455/1, zawierającej się w granicach konturu 30RM - wyznaczającego teren zabudowy zagrodowej, w zakresie włączenia przedmiotowej działki w granice konturu 29MN - wyznaczającego teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ze względu na fakt funkcjonowania w jej obrębie wyłącznie zabudowy mieszkaniowej.
- 2) uwagę Pani XY(9)\* dotyczącą działki o numerze geodezyjnym 20456, zawierającej się w granicach konturu 30RM - wyznaczającego teren zabudowy zagrodowej, w zakresie włączenia przedmiotowej działki w granice konturu 29MN - wyznaczającego teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ze względu na fakt funkcjonowania w jej obrębie wyłącznie zabudowy mieszkaniowej.

W wyniku uwzględnienia ww. uwag, dokonano zmian na rysunku planu i skorygowano linie rozgraniczające tereny: 29MN i 30RM, włączając działki o numerach geodezyjnych: 20455/1 i 20456 w granice konturu 29MN. Po dokonaniu korekt wynikających z uwzględnienia pozostałych uwag, kontur 29MN otrzymał nowe oznaczenie: 31MN.

Dodać należy, iż żądanie zawarte w uwadze Pani XY(9)\*, dotyczące dodania w § 35 ust. 4 pkt 4 zapisu o treści „pokrycie dachów blachą płaską” jest bezzasadne, gdyż ustalenia planu zawarte w cytowanym przepisie już dopuszczają możliwość stosowania blachy płaskiej.

Uwzględnienie przedmiotowych uwag w ww. zakresie, spowodowało konieczność ponownienia procedury planistycznej, przedłożenia nowego projektu planu do uzgodnień i opiniowania oraz ponownego jego wyłożenia do publicznego wglądu.

Ponadto w części nie uwzględniono:

- 1) uwagi Pana XY(7)\* w zakresie dotyczącym:
  - zmiany przeznaczenia działek o numerach geodezyjnych: 20455/5 i 21455/6, położonych w granicach terenu 31R/ZL pod zabudowę zagrodową oznaczoną symbolem RM z możliwością zabudowy mieszkalnej,
  - wydzielenia w granicach działek o numerach geodezyjnych: 20457 i 20571/1 nowego konturu (drogijazdowej) oznaczonego symbolem KDW,
- 2) uwagi Pana XY(9)\* w zakresie dotyczącym:
  - zmiany linii rozgraniczającej teren 29MN poprzez włączenie całej powierzchni terenu 30RM do terenu 29MN,
  - wydzielenia liniami rozgraniczającymi nowego obszaru KDW, obejmującego działkę drogową o numerze 20457 oraz 20571/1,

- zmiany przeznaczenia działek o numerach geodezyjnych: 20455/2, 20455/3 i 20455/4 poprzez wydzielenie ich z granic obszaru 31R/ZL i przeznaczenie pod zabudowę zagrodową oznaczoną symbolem RM wraz z ustaleniem warunków dotyczących zabudowy i kształtowania zieleni.

O odrzuceniu części ww. uwag zdecydowały te same względy. Zmiana przeznaczenia wyznaczonego w planie konturu oznaczonego symbolem 31R/ZL, wyznaczającego tereny rolnicze z dopuszczeniem zalesienia, byłaby niezgodna z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, zgodnie z którym obszar ten określony jest jako tereny zalecane do kształtowania zieleni krajobrazowej i ciągów ekologicznych. Brak wydzielenia wnioskowanego w uwagach terenu drogi wewnętrznej pomiędzy ww. działkami jest wynikiem dokonanych uzgodnień z Zarządem Dróg i Zieleni w Suwałkach. Podkreślić należy, iż działka o numerze geodezyjnym 20457 stanowiąca własność Gminy Miasta Suwałki sklasyfikowana jest jako droga. Brak jest zatem podstaw do wydzielenia nowego konturu drogi wewnętrznej.

W całości nie uwzględniono natomiast:

- 1) uwagi Państwa XY(2)\* współwłaścicieli działki o numerze geodezyjnym 20578, położonej w granicach terenu 25R, dotyczącej przeznaczenia jej pod zabudowę produkcyjno-usługową z uwzględnieniem drogi dojazdowej i niezbędnego uzbrojenia i braku zgody na ujęcie ww. działki jako rolniczej, ze względu na bliskość obwodnicy i niską jakość gruntów.

W odniesieniu do przedmiotowej uwagi należy wyjaśnić, iż jest ona niezasadna.

Jak wynika z rysunku planu działka o numerze geodezyjnym 20578, której współwłaścicielami są wnoszący uwagę, znajdowała się w granicach wyznaczonego na rysunku planu terenu oznaczonego symbolem 25R, wyznaczającego tereny rolne bez prawa zabudowy. O takim przeznaczeniu tego terenu zadecydowało jego dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie, a przede wszystkim ustalenia wynikające z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, zgodnie z którym teren ten określony jest jako obszary rolnicze. Zatem brak jest podstaw do zmiany funkcji tego terenu w opracowywanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ze względu na niezgodność z ustaleniami studium.

- 2) uwagi Państwa XY(3)\* współwłaścicieli działki o numerze geodezyjnym 20505/1, dotyczącej zmiany linii rozgraniczającej obszary 20MN i 18R na terenie działki o numerze geodezyjnym 20505/1 i ustalenia przebiegu tej linii w odległości ok. 80 m od północnej granicy działki – pas drogi 3KD (obecnie odległość ta wynosi ok. 50 m).

W odniesieniu do przedmiotowej uwagi należy wyjaśnić, iż jest ona niezasadna.

Zgodnie bowiem z ideą i założeniami sporządzanego planu, celem było ograniczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jedynie do działek bezpośrednio przyległych do istniejących dróg publicznych, z dopuszczeniem głębokości tych terenów umożliwiających lokalizację zabudowy tylko i wyłącznie w jednej linii zabudowy, w celu zapewnienia właściwego ich skomunikowania. Przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć faktyczne położenie działek przy istniejącej drodze. Przy określaniu przeznaczenia omawianego terenu istotne znaczenie miały również ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk. Podkreślić należy ponadto, iż w planie nie wyznacza się nowych dróg publicznych, co w efekcie nie pozwala na wyznaczanie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

- 3) uwagi Pana XY(6)\* właściciela działki o numerze geodezyjnym 20484/2, dotyczącej przekształcenia ww. działki w całości na działkę budowlaną.

Zgodnie z ustaleniami planu, przedmiotowa działka zawierała się w granicach konturów oznaczonych odpowiednio symbolami: 43MN - przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (położonego bezpośrednio przy ulicy Szwajcaria), 49R - wyznaczającego tereny rolne, 50R/ZL - wyznaczającego tereny rolnicze z dopuszczeniem

zalesienia oraz 52ZL - wyznaczającego tereny lasów. Jak wynika z powyższego właściciel działki miał możliwość jej zabudowy obiektami o funkcji mieszkaniowej w granicach konturu 43MN. Nie znajduje natomiast uzasadnienia przeznaczanie całej ww. działki pod zabudowę (tym bardziej, iż w uwadze wnoszący nie precyzuje zarówno funkcji jak i rodzaju tej zabudowy). Brak jest ponadto możliwości zapewnienia właściwego dostępu do drogi publicznej, dla działek które mogłyby zostać wydzielone w granicach działki objętej uwagą. Przeznaczenie całej działki pod zabudowę niezgodne jest zarówno z założeniami planu (o których mowa powyżej w pkt. 2) jak i w części (w zakresie wydzielenia konturów: 50R/ZL i 52ZL) z ustaleniami obowiązującego studium, w którym zawierają się one w: granicach terenów zalecanych do kształtowania zieleni krajobrazowej i ciągów ekologicznych oraz oznaczonych na rysunku studium lasów.

4) uwagi Pani XY(8)\* dotyczącej zmiany linii rozgraniczających teren 30RM, poprzez włączenie działki o numerze geodezyjnym 20454/2 oraz działek sąsiednich o numerach: 20455/2, 20455/3, 20455/4, 20455/5, 20455/6 i 20458, zawierających się w granicach terenu 31R/ZL w granice terenu 30MR.

Zgodnie z ustaleniami planu, działka o numerze geodezyjnym 20454/2 zawierała się w granicach konturów oznaczonych odpowiednio symbolami: 29MN - przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (położonego bezpośrednio przy ulicy Szwajcaria) i 31R/ZL - wyznaczającego tereny rolnicze z dopuszczeniem zalesienia. Również działki sąsiednie o numerach: 20455/2, 20455/3, 20455/4, 20455/5, 20455/6 i północna część działki o numerze 20458 zawierały się w granicach konturu 31R/ZL. Południowa część działki o numerze 20458 zawierała się w granicach konturu 30RM, przeznaczonego pod zabudowę zagrodową. O takim przeznaczeniu omawianych nieruchomości zdecydowały ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, zgodnie z którym obszar ten określony jest jako tereny zalecane do kształtowania zieleni krajobrazowej i ciągów ekologicznych. Z powyższych względów postanowiono o odrzuceniu przedmiotowej uwagi.

Po przeanalizowaniu uwag zgłoszonych, po drugim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, postanowiono co następuje:

W całości uwzględniono:

- 1) dwie uwagi tej samej treści Państwa XY(1, 2)\*, dotyczące przekwalifikowania konturów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7KDW i 8KDW z dróg wewnętrznych na drogi publiczne,
- 2) osiem uwag tej samej treści Państwa XY(3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11)\*, dotyczących przekwalifikowania konturu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7KDW z drogi wewnętrznej na drogę publiczną.

Jak wynika z rysunku planu w granicach konturów oznaczonych symbolami 7KDW i 8KDW zawierają się istniejące drogi (ulicy Szwajcaria), w skład których wchodzi odpowiednio działki o numerach geodezyjnych: 20471 i 20466. Działki, o których mowa stanowią własność Gminy Miasta Suwałki w trwałym zarządzie Zarządu Dróg i Zieleni w Suwałkach. Wyznaczenie pasów drogowych oznaczonych symbolami: 7KDW i 8KDW, uwzględniających przebieg istniejących dróg z zakładanymi w planie korektami ich przebiegu, jako dróg publicznych jest zatem uzasadnione. Zaakceptowane zostało ponadto przez Zarząd Dróg i Zieleni w Suwałkach (pismo znak: DZP/5553-20.2/11430/2017/2019 z dnia 12 grudnia 2019 r.).

W wyniku uwzględnienia ww. uwag dokonano zmian na rysunku planu. Drogi: 7KDW i 8KDW oznaczone zostały kolorem białym i otrzymały odpowiednio symbole: 6KD i 7KD. Powyższe zostało również uwzględnione w tekście planu.

3) uwagę Pani XY(19)\*, zawierającą żądanie usunięcia z ustaleń planu ograniczenia dotyczącego ustalonej wysokości ogrodzeń w stosunku do terenu 31MN (ograniczenie do 1,8 m).

W wyniku uwzględnienia przedmiotowej uwagi z ustaleń planu zawartych w § 37 ust. 5 usunięto punkt 7 dotyczący wysokości ogrodzeń.

4) uwagę Pani XY(21)\*, zawierającą żądanie zwiększenia wartości parametrów powierzchni użytkowej obiektu przeznaczanego na usługi nieuciążliwe, ustalonej w tekście planu dla terenu oznaczonego symbolem 31MN z 30% do 70% powierzchni użytkowej całego obiektu.

W wyniku uwzględnienia przedmiotowej uwagi dokonano korekty ustaleń tekstu planu zawartych w § 37 ust. 3. Po dokonaniu zmian wynikających z uwzględnienia pozostałych uwag, § 37 otrzymał nową numerację: § 39, a jego ustęp 3 brzmienie cyt.: „3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych wbudowanych w obiekty mieszkalne do 30% powierzchni użytkowej całego obiektu, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 31MN, w granicach którego możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych wbudowanych w obiekty mieszkalne do 70% powierzchni użytkowej całego obiektu.”

W części uwzględniono:

1) uwagę Państwa XY(10)\*, współwłaścicieli działki o numerze geodezyjnym 20578, położonej w granicach terenu 27R, w zakresie umożliwienia zabudowy siedliskowej.

W wyniku uwzględnienia przedmiotowej uwagi ustalenia projektu planu zawarte w § 41 otrzymały brzmienie cyt.:

„§ 41. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami: 20R o powierzchni ok. 12,34 ha, 27R o powierzchni ok. 6,72 ha, 42R o powierzchni ok. 2,91 ha, 49R o powierzchni ok. 0,93 ha, 53Ra o powierzchni ok. 5,33 ha i 53Rb o powierzchni ok. 1,92 ha.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego ustala się na terenach R funkcję rolniczą.

3. Ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem terenu 27R.

4. Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dojazdów do zabudowy siedliskowej.

5. W granicach terenu 27R dopuszcza się tworzenie nowych siedlisk dla rolników posiadających areal o wielkości przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w mieście, w dacie wydawania pozwolenia na budowę.

6. Budowa nowych budynków gospodarczych i inwentarskich w granicach terenu 27R podlega ograniczeniu polegającym na zakazie przekraczania łącznie 15DJP maksymalnej sumarycznej wielkości jednostek przeliczeniowych w ramach jednego gospodarstwa.

7. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

1) maksymalną wysokość zabudowy mieszkalnej ustala się łącznie z użytkowym poddaszem nie wyżej niż 9,0 m do kalenicy, górnej krawędzi elewacji lub atyki;

2) poziom posadowienia parteru budynku mieszkalnego do 0,9 m powyżej poziomu przyległego terenu przy głównym wejściu do budynku;

3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°; dopuszcza się dachy jednospadowe i płaskie na gankach, garażach i lukarnach;

4) pokrycie dachów wysokich dachówką lub materiałem dachówko podobnym, w tym blachą płaską w kolorach brązów, czerwieni, grafitów, szarości, jednolite w obrębie jednego siedliska;

5) nowe budynki gospodarcze i inwentarskie w zabudowie zagrodowej należy realizować na niżej wymienionych zasadach:

a) powierzchnia zabudowy i wysokość budynków winna wynikać z potrzeb prowadzonego gospodarstwa rolnego, hodowlanego lub ogrodniczego,

b) maksymalna wysokość budynków do 10,5 m, w tym poddasze użytkowe,

- c) maksymalna wysokość budowli towarzyszących obiektom rolniczym do 12,0 m.
- d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°, dopuszcza się dachy jednospadowe lub łukowe;
- 6) w promieniu 300 m od obwodnicy należy stosować rozwiązania techniczne o podwyższonej izolacyjności akustycznej lub zagospodarowanie terenu np. zielenią izolacyjną przed hałasem komunikacyjnym;
- 7) współczynnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,35."

Ponadto w celu ograniczenia zabudowy siedliskowej oraz uniknięcia negatywnego oddziaływania na nią obwodnicy, w granicach terenu 27R wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy od granicy pasa drogowego obwodnicy.

- 2) pięć uwag tej samej treści Państwa XY(12, 14, 17, 18, 27)\*, w zakresie zawierającym żądanie usunięcia z części tekstowej planu w granicach terenu 33R/ZL zakazu zabudowy rolniczej, wiat, budynków rekreacyjnych, garażowych, gospodarczych, w tym związanych z produkcją rolniczą.

W wyniku uwzględnienia przedmiotowych uwag ustalenia projektu planu zawarte w § 42 otrzymały brzmienie cyt.:

„§ 42. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny rolnicze z dopuszczeniem zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolami: 30R/ZL o powierzchni ok. 0,85 ha, 33R/ZL o powierzchni ok. 9,65 ha, 54R/ZL o powierzchni ok. 9,66 ha i 57R/ZL o powierzchni ok. 0,41 ha.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego ustala się na terenach wymienionych w ust.1 funkcję rolniczą.

3. W ramach przeznaczenia dopuszczalnego na terenach wymienionych w ust.1 ustala się funkcję leśną.

4. Dla terenów wymienionych w ust.1, z wyjątkiem terenu 33R/ZL, ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów wymienionych w ust. 5, 6 i 7.

5. W granicach terenu 54R/ZL adaptuje się istniejący dojazd do zabudowy zagrodowej.

6. Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym dojazdów do zabudowy siedliskowej.

7. W granicach terenu 33R/ZL dopuszcza się tworzenie nowych siedlisk dla rolników posiadających areal o wielkości przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w mieście, w dacie wydawania pozwolenia na budowę.

8. Budowa nowych budynków gospodarczych i inwentarskich w granicach terenu 33R/ZL podlega ograniczeniu polegającemu na zakazie przekraczania łącznie 15DJP maksymalnej sumarycznej wielkości jednostek przeliczeniowych w ramach jednego gospodarstwa.

9. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy mieszkalnej ustala się łącznie z użytkowym poddaszem nie wyżej niż 9,0 m do kalenicy, górnej krawędzi elewacji lub attyki;
- 2) poziom posadowienia parteru budynku mieszkalnego do 0,9 m powyżej poziomu przyległego terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°; dopuszcza się dachy jednospadowe i płaskie na gankach, garażach i lukarnach;
- 4) pokrycie dachów wysokich dachówką lub materiałem dachówko podobnym, w tym blachą płaską w kolorach brązów, czerwieni, grafitów, szarości, jednolite w obrębie jednego siedliska;
- 5) nowe budynki gospodarcze i inwentarskie w zabudowie zagrodowej należy realizować na niżej wymienionych zasadach:
  - a) powierzchnia zabudowy i wysokość budynków powinna wynikać z potrzeb prowadzonego gospodarstwa rolnego, hodowlanego lub ogrodniczego,
  - b) maksymalna wysokość budynków do 10,5 m, w tym poddasze użytkowe,
  - c) maksymalna wysokość budowli towarzyszących obiektom rolniczym do 12,0 m.

d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°, dopuszcza się dachy jednospadowe lub lukowe;

6) w promieniu 300 m od obwodnicy należy stosować rozwiązania techniczne o podwyższonej izolacyjności akustycznej lub zagospodarowanie terenu np. zielenią izolacyjną przed hałasem komunikacyjnym;

7) współczynnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,35.”

3) pięć uwag tej samej treści Państwa XY(13, 15, 16, 26, 28)\*, zawierających żądanie ograniczenia zabudowy w granicach obszaru 18U względem obszaru 25ZN lub całkowitego wyeliminowania zabudowy usługowej z obszaru 18U.

Nie ustalono wprawdzie na rysunku planu wnioskowanej linii zabudowy od strony terenu 25ZN, zmniejszono jednak wartość ustalonego w tekście planu dla terenu 18U wskaźnika intensywności zabudowy (zmiana z „od 0,1 do 0,9” na „od 0,1 do 0,35”).

Uwzględnienie przedmiotowych uwag w ww. zakresie, spowodowało konieczność ponownienia procedury planistycznej, przedłożenia nowego projektu planu do uzgodnień i opiniowania oraz ponownego jego wyłożenia do publicznego wglądu.

W części nie uwzględniono natomiast:

1) pięciu ww. uwag tej samej treści Państwa XY(13, 15, 16, 26, 28)\*, w zakresie zawierającym żądanie ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy dla obszaru 18U względem obszaru 25ZN minimum 45 m oraz utworzenia strefy buforowej z drzewostanu wysokiego lub całkowitego wyeliminowania zabudowy usługowej z obszaru 18U.

Obowiązujące przepisy w tym art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2020 r. poz. 470 z późniejszymi zmianami), ustalają zasady sytuowania obiektów budowlanych względem dróg. Między innymi na tej podstawie wyznacza się linie zabudowy od dróg. Z obowiązujących przepisów nie wynika jednak obowiązek wyznaczania linii zabudowy pomiędzy terenami wyznaczanymi w planach miejscowych, przeznaczonymi pod inne funkcje niż drogowe. Kwestie wielkości zabudowy w stosunku do terenu regulowane są dodatkowo wskaźnikami: powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźnikiem intensywności zabudowy. Jak już wspomniano powyżej w wyniku rozpatrzenia przedmiotowych uwag, nie ustalono wprawdzie na rysunku planu wnioskowanej linii zabudowy od strony terenu 25ZN, zmniejszono jednak wartość ustalonego w tekście planu dla terenu 18U wskaźnika intensywności zabudowy (zmiana z od „0,1 do 0,9” na „0,1 do 0,35”). Brak jest natomiast podstaw do ustalenia żądanej w uwagach linii zabudowy.

2) uwagi Państwa XY(10)\* współwłaścicieli działki o numerze geodezyjnym 20578, położonej w granicach terenu 27R, dotyczącej przeznaczenia jej pod działalność gospodarczą.

Jak wynika z rysunku planu działka o numerze geodezyjnym 20578, której współwłaścicielami są wnoszący uwagę, znajdowała się w granicach wyznaczonego na rysunku planu terenu oznaczonego symbolem 27R, wyznaczającego tereny rolne. Jak opisano powyżej, w wyniku uwzględnienia części uwagi Państwa XY(10)\*, w granicach tego terenu dopuszczono zabudowę siedliskową. O takim przeznaczeniu tego terenu zdecydowało jego dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie, a przede wszystkim ustalenia wynikające z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, zgodnie z którym teren ten określony jest jako obszary rolnicze. Jak wynika z powyższego, brak jest podstaw do zmiany funkcji tego terenu w opracowywanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i przeznaczenia go pod funkcje inne niż rolnicze, w tym działalność gospodarczą, gdyż takie rozwiązanie niezgodne będzie z ustaleniami studium.

- 3) uwagi Pana XY(12)\* i uwagi Pani (17)\*, zawierającej żądanie usunięcia z części tekstowej mpzp dla działki o numerze geodezyjnym 20454/2, położonej w granicach terenu 33R/ZL zakazu realizacji zabudowy mieszkaniowej,
- 4) uwagi Pani XY(14)\*, zawierającej żądanie usunięcia z części tekstowej mpzp dla działki o numerze geodezyjnym 20458, położonej w granicach terenu 33R/ZL zakazu realizacji zabudowy mieszkaniowej,
- 5) uwagi Pani XY(18)\*, zawierającej żądanie usunięcia z części tekstowej mpzp dla działki o numerze geodezyjnym 20454/1, położonej w granicach terenu 33R/ZL zakazu realizacji zabudowy mieszkaniowej.
- 6) uwagi Pani XY(27)\*, zawierającej żądanie usunięcia z części tekstowej mpzp w granicach terenu 33R/ZL zakazu realizacji zabudowy mieszkaniowej.

Jak wynika z rysunku planu działki objęte ww. uwagami, znajdują się w granicach wyznaczonego na rysunku planu terenu oznaczonego symbolem 33R/ZL, wyznaczającego tereny rolnicze z dopuszczeniem zalesienia. O takim przeznaczeniu tego terenu zdecydowało jego dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie (tereny rolne z istniejącymi zadrzewieniami i zalesieniami), a przede wszystkim ustalenia wynikające z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, zgodnie z którym teren ten określony jest w części jako obszary rolnicze oraz tereny zalecane do kształtowania zieleni krajobrazowej i ciągów ekologicznych. Zatem brak jest podstaw do zmiany funkcji tego terenu i możliwości dopuszczenia w jego granicach w opracowywanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zabudowy mieszkaniowej ze względu na niezgodność z ustaleniami studium.

W całości nie uwzględniono:

- 1) uwagi Pani XY(20)\*, zawierającej żądanie zmniejszenia wartości powierzchni biologicznie czynnej ustalonej w tekście planu dla terenu oznaczonego symbolem 31MN z 50% na 40%,

Ustalenia zawarte w tekście planu dotyczące terenu 31MN odpowiadają standardom zawartym w obowiązującym studium oraz ogólnie przyjętym parametrom stosowanym na terenie miasta w opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Są wyrazem polityki przestrzennej miasta i stosowane są w celu zachowania ładu przestrzennego. Nie ma zatem uzasadnienia wprowadzenie do planu żądanych w uwadze zmian. Podkreślić należy ponadto, iż zachowanie ustalonego w planie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, dotyczy sytuacji w przypadku realizacji nowej zabudowy, a obszar w granicach terenu 31MN jest w zasadzie w całości zainwestowany (wyjątek stanowi działka niezabudowana o numerze geodezyjnym 20454/2).

- 2) uwagi Pani XY(22)\*, zawierającej żądanie wydzielenia na rysunku planu linii rozgraniczających nowy obszar KD, obejmujący działki o numerach: 20457, 20571/1 i fragment działki 20492/7,

Brak wydzielenia wnioskowanego w uwagach terenu drogi obejmującej ww. działki jest wynikiem dokonanych uzgodnień z Zarządem Dróg i Zieleni w Suwałkach. Podkreślić należy, iż działka o numerze geodezyjnym 20457, stanowiąca własność Gminy Miasta Suwałki sklasyfikowana jest jako droga. Brak wydzielenia jej w planie nie oznacza zatem, iż nie może funkcjonować ona na dotychczasowych zasadach.

- 3) uwagi Pani XY(23)\*, zawierającej żądanie wyznaczenia na rysunku planu w granicach terenu oznaczonego symbolem 32RM, na działce o numerze geodezyjnym 20458, linii zabudowy oddalonej minimum 15,0 m od granic działek drogowych oznaczonych numerami geodezyjnymi: 20457, 20571/1 i 20492/7,
- 4) uwagi Pani XY(24)\*, zawierającej żądanie zmiany ustalonego w planie dla terenów oznaczonych symbolami 18U i 19U wskaźnika powierzchni zabudowy z 30% na 20% powierzchni działki budowlanej,

5) uwagi Pani XY(25)\*, zawierającej żądanie zmiany ustalonego w planie dla terenów oznaczonych symbolami 18U i 19U wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej.

Powyższe trzy uwagi zostały nieuwzględnione z tych samych względów. Wnosząca uwagę nie jest właścicielką terenów objętych ww. uwagami, nie ma zatem interesu prawnego.

Po przeanalizowaniu uwag zgłoszonych, po trzecim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, postanowiono co następuje:

W całości uwzględniono:

1) uwagę Pana XY(2)\* w zakresie dotyczącym przekształcenia części działki o numerze geodezyjnym 25768 (zgodnie z załączoną mapą) z terenu rolnego na działkę budowlaną, w celu umożliwienia rozbudowy istniejącego gospodarstwa.

W wyniku uwzględnienia przedmiotowej uwagi, dokonano zmian na rysunku planu i skorygowano linie rozgraniczające teren 52RM, powiększając go o południową część działki w kierunku terenu 48MN.

W części uwzględniono:

1) uwagę Państwa XY(1)\*, współwłaścicieli działki o numerze geodezyjnym 20487/2, położonej w granicach terenów 55RM i 54R/ZL, w zakresie rozszerzenia granic konturu 55RM na całą działkę,

W wyniku uwzględnienia przedmiotowej uwagi, dokonano zmian na rysunku planu i skorygowano linie rozgraniczające teren 55RM, powiększając go do południowej granicy działki o numerze 20487/2.

Uwaga Państwa XY(3)\*, współwłaścicieli działki o numerze geodezyjnym 20578, położonej w granicach terenu 27R, w zakresie umożliwienia zabudowy siedliskowej w granicach ww. działki jest bezzasadna, gdyż zapisy planu w trakcie trzeciego wyłożenia zawierały już ustalenia (wprowadzone do projektu planu w wyniku rozpatrzenia uwag po drugim wyłożeniu projektu do publicznego wglądu) określające warunki realizacji wnioskowanej zabudowy siedliskowej w granicach terenu 27R.

2) uwagę Pana XY(4)\* w zakresie dotyczącym umożliwienia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w istniejącym siedlisku w granicach terenu oznaczonego symbolem 26RM.

W wyniku uwzględnienia przedmiotowej uwagi uszczegółowiono ustalenia odnoszące się do terenu 26RM, zawarte w § 40 ust. 2 tekstu planu, które otrzymały brzmienie cyt.:

*„2. Adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową z dopuszczeniem remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, wymiany budynków zdekapitalizowanych i budowy nowych obiektów niezbędnych do prowadzenia produkcji rolniczej i zapewnienia potrzeb mieszkaniowych rodzinom rolników oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych właścicielom gruntów nie będących rolnikami w rozumieniu przepisów szczególnych.”*

Uwzględnienie przedmiotowych uwag w ww. zakresie, spowodowało konieczność ponownienia procedury planistycznej, przedłożenia nowego projektu planu do uzgodnień i opiniowania oraz ponownego jego wyłożenia do publicznego wglądu.

W części nie uwzględniono natomiast:

1) uwagi Państwa XY(1)\* współwłaścicieli działki o numerze geodezyjnym 20487/2, położonej w granicach terenów 55RM i 54R/ZL, w zakresie dotyczącym zmiany jej przeznaczenia z terenu zabudowy zagrodowej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,



- 2) uwagi Państwa XY(3)\* współwłaścicieli działki o numerze geodezyjnym 20578, położonej w granicach terenu 27R, w zakresie dotyczącym przeznaczenia jej pod działalność gospodarczą,
- 3) uwagi Pana XY(4)\* w zakresie dotyczącym zmiany przeznaczenia działki o numerze geodezyjnym 20580/2, położonej w granicach terenu 26RM, z terenu zabudowy zagrodowej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

O odrzuceniu części ww. uwag zdecydowały ustalenia wynikające z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, zgodnie z którym tereny te określone są jako obszary rolnicze (26RM, 27R) oraz tereny zalecane do kształtowania zieleni krajobrazowej i ciągów ekologicznych (54R/ZL).

Brak jest zatem podstaw do zmiany funkcji tych terenów, w szczególności przeznaczenia ich pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w opracowywanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ze względu na niezgodność z ustaleniami studium.

W związku z powyższym postanowiono o nieuwzględnieniu części ww. uwag w omawianym zakresie.

Ze względu na zaistniałą od marca 2020 roku sytuację epidemiczną, na przełomie czerwca i lipca 2020 r., powtórzono procedurę wyłożenia planu do publicznego wyglądu, w celu umożliwienia czynnego uczestnictwa społeczeństwa w tym procesie.

Po przeanalizowaniu uwag zgłoszonych, po czwartym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, postanowiono co następuje:

W części uwzględniono:

- 1) uwagi Państwa XY(1)\* w zakresie dotyczącym:
  - likwidacji ciągu 17CK, dzielącego działki o numerach geodezyjnych: 20514/2 i 20512/2, do wysokości północnej granicy konturów 18U i 19U i włączenia go w tereny usługowe,
  - rozszerzenia funkcji określonych w planie dla terenów 18U i 19U o funkcje z zakresu obsługi transportu i oraz handlu o powierzchni sprzedażowej do 2000 m<sup>2</sup>,
  - zmiany ustalonych w projekcie planu parametrów zabudowy w zakresie zwiększenia: intensywności zabudowy (zmiana z „od 0,1 do 0,3” na „od 0,1 do 0,5”) oraz wysokości zabudowy (zwiększenie z 10,0 m do 16,0 m) i ustalenia ilości kondygnacji do 4.

W wyniku uwzględnienia przedmiotowych uwag, dokonano korekty na rysunku i w tekście planu. Z rysunku planu usunięto kontur oznaczony symbolem 17CK, co w efekcie spowodowało połączenie konturów: 18U i 19U. Powstały w ten sposób kontur zabudowy usługowej oznaczono jednym symbolem 19U. Ustalenia dotyczące warunków zagospodarowania terenów: 18U i 19U, zawarte w treści § 38 tekstu planu były tożsame. Dla zachowania przejrzystości i czytelności całej uchwały, z rysunku i tekstu usunięto oznaczenia graficzne i ustalenia tekstowe dotyczące terenów: 17CK i 18U, nie dokonano jednak przenumerowania oznaczeń kolejnych terenów.

W tekście planu dokonano ponadto zmian wynikających z uwzględnienia pozostałych uwag. Treść § 38 otrzymała nowe brzmienie cyt.:

*„§ 38. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren projektowanej zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 19U o powierzchni ok. 8,34 ha.*

*2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu wymienionego w ust. 1: funkcja zamieszkania zbiorowego i gastronomiczna.*

*3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja innych usług o charakterze komplementarnym do funkcji podstawowej w tym funkcji sportowo rekreacyjnych takich jak boiska, korty tenisowe, pole golfowe, inne terenowe urządzenia służące do rekreacji i wypoczynku oraz funkcji z zakresu obsługi transportu jako towarzyszącej funkcji podstawowej.*

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja innych usług, w tym z zakresu obsługi podróży oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>.

5. Zakaz składowania i magazynowania towarów na zewnątrz obiektów.

6. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do terenów dróg;
- 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy do 16,0 m i do czterech kondygnacji;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,5."

Wprowadzenie do planu wnioskowanych w ww. uwagach zmian, nie narusza istoty planu oraz interesów osób trzecich, nie wymaga również ponowienia procedury planistycznej.

Wyjaśnić należy, iż ze względu na fakt, iż Suwałki są miastem na prawach powiatu, Prezydent Miasta Suwałk jest równocześnie zarządcą wszystkich dróg w granicach administracyjnych miasta. Zadania i obowiązki Prezydenta Miasta Suwałk, związane z zarządzaniem drogami wykonuje na mocy Uchwały Nr XV/147/2011 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 listopada 2011 r., Zarząd Dróg i Zieleni w Suwałkach, jest reprezentowany z upoważnienia Prezydenta przez jego Dyrektora. Uwaga dotycząca kwestii likwidacji ciągu 17CK, została uzgodniona z Zarządem Dróg i Zieleni w Suwałkach. Z pisma znak: DZP.5553.20.2017.2020 z dnia 14 sierpnia 2020 r. wynika, iż przedmiotowy ciąg komunikacyjny położony na działce o numerze geodezyjnym 20513/4 (stanowiącej własność Gminy Miasta Suwałki, sklasyfikowanej w ewidencji gruntów jako droga - dr), jest zbędny na potrzeby komunikacyjne terenów 18U i 19U. Istniejąca w tym miejscu droga gruntowa może jednak funkcjonować do czasu realizacji ustaleń planu, które w istotnym stopniu zmieniają funkcję tych terenów i wymagać będą regulacji kwestii własnościowych, w tym dotyczących działki o numerze geodezyjnym 20513/4, które będą przedmiotem odrębnych postępowań.

2) uwagę Państwa XY(19)\* w zakresie dotyczącym zmiany ustalonych w § 39 (dla terenu 31MN) warunków architektonicznych dotyczących poziomu posadowienia parteru budynku mieszkalnego do 0,9 m powyżej poziomu przyległego terenu przy głównym wejściu do budynku.

Wyjaśnić należy, iż ustalone w planie warunki realizacji zabudowy dotyczą nowych obiektów. W celu sprecyzowania i uściślenia ustaleń planu w tym zakresie, w wyniku uwzględnienia przedmiotowej uwagi, dokonano korekty w tekście planu, uzupełniając treść § 39, ust. 7 pkt 2 o powyższe, cyt.:

„2) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych do 0,9 m powyżej poziomu przyległego terenu przy głównym wejściu do budynku, nie dotyczy budynków istniejących.”

Wprowadzenie do planu ww. zapisu, nie narusza istoty planu oraz interesów osób trzecich, nie wymaga również ponowienia procedury planistycznej.

Nie uwzględniono natomiast w części:

1) uwag Państwa XY(1)\* w zakresie dotyczącym:

- rozszerzenia możliwości zabudowy w granicach terenu 21MN wzdłuż drogi 5KD do granicy strefy ograniczonego użytkowania wynikającej z przebiegu linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia,
- zmiany ustalonych w projekcie planu dla terenów 18U i 19U parametrów zabudowy w zakresie: powierzchni zabudowy (zwiększenie z 30% do 40%) oraz powierzchni biologicznie czynnej (zmniejszenie z 25% do 15%).

W odniesieniu do uwagi dotyczącej terenu 21MN należy wyjaśnić, iż jest ona niezasadna.

Zgodnie bowiem z ideą i założeniami sporządzanego planu, celem było ograniczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jedynie do działek bezpośrednio przyległych do istniejących dróg publicznych, z dopuszczeniem głębokości tych terenów umożliwiających lokalizację zabudowy tylko i wyłącznie w jednej linii zabudowy, w celu zapewnienia właściwego ich skomunikowania. Podkreślić należy ponadto, iż w planie nie wyznacza się nowych dróg publicznych, co w efekcie nie pozwala na wyznaczanie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

W odniesieniu do uwagi dotyczącej terenów: 18U i 19U należy wyjaśnić, iż łączna ich powierzchnia przekracza 8 ha. Kwestie wielkości zabudowy w stosunku do tych terenów regulowane są poza ustaloną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy wskaźnikami: powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźnikiem intensywności zabudowy, ustalonymi wskaźnikami parkingowymi oraz poza ustaleniami planu obowiązującymi przepisami szczególnymi. Parametry, o których mowa określone zostały w treści § 38 ust. 6 tekstu planu cyt.:

*„6. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:*

- 1) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej;*
- 2) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do terenów dróg;*
- 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej;*
- 4) wysokość zabudowy do 16,0 m i do czterech kondygnacji;*
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,5.”*

oraz § 11 w zakresie ilości miejsc postojowych.

Ustalenia te odpowiadają standardom zawartym w obowiązującym studium oraz ogólnie przyjętym parametrom stosowanym na terenie miasta w opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Są wyrazem polityki przestrzennej miasta i stosowane są w celu zachowania ładu przestrzennego. Nie ma zatem uzasadnienia wprowadzenie do planu żądanych w uwadze zmian, polegających na zwiększeniu powierzchni zabudowy i zmniejszeniu powierzchni biologicznie czynnej.

W całości nie uwzględniono:

- 1) czterech uwag tej samej treści Państwa XY(2, 5, 13, 20)\*, zawierających żądanie wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w granicach obszaru 18U od strony obszaru 25ZN (w uwadze nr 20 dodatkowo podano wnioskowaną odległość położenia tej linii od granic terenu wynoszącą minimum 20,0 m),
- 2) uwagi Pani XY(6)\* w zakresie dotyczącym zmniejszenia wartości powierzchni biologicznie czynnej ustalonej dla terenu oznaczonego symbolem 31MN z 50% na 40%,
- 3) uwagi Pani XY(7)\* w zakresie dotyczącym zmiany ustalonego w § 39 dla terenów 18U i 19U współczynnika powierzchni biologicznie czynnej z 25% na 50%,

Obowiązujące przepisy w tym art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2020 r. poz. 470 z późniejszymi zmianami), ustalają zasady sytuowania obiektów budowlanych względem dróg. Między innymi na tej podstawie wyznacza się linie zabudowy od dróg. Z obowiązujących przepisów nie wynika jednak obowiązek wyznaczania linii zabudowy pomiędzy terenami wyznaczanymi w planach miejscowych, przeznaczonymi pod inne funkcje niż drogowe. Kwestie wielkości zabudowy w stosunku do terenu regulowane są dodatkowo wskaźnikami: powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźnikiem intensywności zabudowy. Ustalone w planie wskaźniki pozwalające na realizację zabudowy, zawarte w treści § 38 ust. 6 tekstu planu, o których mowa powyżej, a których nie zmieniono nawet na żądanie właściciela terenu, już w znacznym stopniu ograniczają możliwość zabudowy i jej intensywność. Zarówno nieuzasadnione jest żądanie zwiększenia współczynników powierzchni biologicznie czynnej

i dodatkowe ograniczenia w postaci wyznaczenia linii zabudowy, wnioskowane przez osoby nie posiadające gruntów w granicach terenu 19U, jak również wnioskowane przez właściciela gruntów położonych w granicach terenem 19U (o których mowa powyżej) żądania zwiększenia współczynnika powierzchni zabudowy i równocześnie zmniejszenia współczynnika powierzchni biologicznie czynnej.

Ustalenia zawarte w tekście planu dotyczące terenu 19U odpowiadają standardom zawartym w obowiązującym studium oraz ogólnie przyjętym parametrom stosowanym na terenie miasta w opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Są wyrazem polityki przestrzennej miasta i stosowane są w celu zachowania ładu przestrzennego. Nie ma zatem uzasadnienia wprowadzenie do planu żądanych w omawianych uwagach zmian.

- 4) czterech uwag Państwa XY(3, 11, 15, 18)\*, zawierających sprzeciw wobec ustaleń planu dotyczących ograniczenia zawartego w § 42 odnoszącego się do terenu o symbolu 33R/ZL, polegającego na dopuszczeniu tworzenia nowych siedlisk jedynie dla rolników posiadających areal o wielkości przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w mieście (uwaga nr 15 zawiera żądanie zmiany tego zapisu i wprowadzenia minimalnej wartości gospodarstwa rolnego wynikającej z przepisów wyższego rzędu, uwagi nr 11 i 18 zawierają żądanie dopuszczenia budowy siedliska dla rolników posiadających 1 ha powierzchni gruntów rolnych),

Wyjaśnić należy, iż ideą planu było stworzenie warunków do realizacji nowej zabudowy w tym rejonie miasta, z przewagą funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustalenia planu honorują wprawdzie istniejące na tym terenie nieliczne siedliska, niemniej jednak należy podkreślić, iż w granicach planu nie funkcjonują duże gospodarstwa rolne. Jak wynika z danych z Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami, średnia gospodarstwa rolnego w granicach miasta wynosi 2,6347 ha (dane aktualne na dzień 6 maja 2020 r.). Z dokonanej analizy wynika, że żadna z osób wnoszących ww. uwagi nie posiada gruntów rolnych o takim areale. Ponadto, poza Panią XY(15)\*, posiadającą grunty zabudowane budynkami wchodzącymi w skład siedliska, pozostałe osoby wnoszące uwagi posiadają jedynie budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące (obecnie w planie w wyniku uwzględnienia uwag zgłoszonych przez nich podczas pierwszego wyłożenia wyraźnie oznaczone w planie jako tereny zabudowy mieszkaniowej o symbolu 31MN).

Ograniczenie ustalone w planie, dotyczące wymogu posiadania gruntów o średniej gospodarstwa rolnego na terenie miasta, przy realizacji nowego siedliska, są wynikiem polityki przestrzennej miasta i mają za zadanie zachowanie ładu przestrzennego. Wprowadzenie tego typu ograniczeń jest zasadne, z tego też względu postanowiono o odrzuceniu ww. uwag.

- 5) uwagi Pana XY(4)\* w zakresie dotyczącym zarzutu braku zapewnia w planie dojazdu do działek o numerach geodezyjnych: 20456 i 20455/1 przez drogę – działka o numerze 20457 oraz działki 20571/1 i 20492/7 oraz uwagi Pani XY(8)\* w zakresie dotyczącym zarzutu braku zapewnia w planie dojazdu do działek o numerach geodezyjnych: 20456 przez działkę o numerze 20457 oraz działki 20571/1 i 20492/7 i jednocześnie uwagi Pana XY(18)\* w zakresie żądania zapewnienia dla działki o numerze geodezyjnym 20455/1, dojazdu przez działki o numerach geodezyjnych: 20457, 20571/1 i 20492/7,
- 6) uwagi Pani XY(9)\* zawierającej żądanie wydzielenia w planie działki o numerze 20457 oraz działki o numerze 20571/1 i części działki 20492/7 jako odrębnego obszaru i dodatkowo poszerzenie go o część działki o numerze 20458,
- 7) uwagi Pani XY(10)\* zawierającej żądanie zmiany przebiegu drogi 3KD od strony działek drogowych o numerach: 20457, 20571/1 i 20492/7, w zakresie przeniesienia skrzyżowania dróg i uproszczenia układu drogowego, w taki sposób, aby działki o numerach 20457, 20571/1 i 20492/7, mogły stanowić przedłużenie drogi o numerze 20573/4,

- 8) uwagi Pani XY(12)\* zawierającej żądanie ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce o numerze geodezyjnym 20458, położonej w granicach terenu 32MR, wzdłuż działek drogowych o numerach geodezyjnych: 20457, 20571/1 i 20492/7, oddalonych od granicy tej działki minimum 15,0 m.

Jak już wspomniano Suwałki są miastem na prawach powiatu, Prezydent Miasta Suwałk jest równocześnie zarządcą wszystkich dróg w granicach administracyjnych miasta. Zadania i obowiązki Prezydenta Miasta Suwałk, związane z zarządzaniem drogami wykonuje na mocy Uchwały Nr XV/147/2011 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 listopada 2011 r., Zarząd Dróg i Zieleni w Suwałkach jest reprezentowany z upoważnienia Prezydenta przez jego Dyrektora.

Uwagi dotyczące kwestii dróg, w tym wydzielania ich nowych odcinków oraz przebudowy już istniejących, zostały ostatecznie uzgodnione z Zarządem Dróg i Zieleni w Suwałkach. Dodatkowo z pisma znak: DZP.5553.20.2017.2020 z dnia 14 sierpnia 2020 r., zawierającego opinię zarządcy dróg w kwestii zgłoszonej do planu uwagi wynika, iż nie ma podstaw do zmiany ustaleń planu w zakresie wnioskowanego przeniesienia skrzyżowania i zmiany układu drogowego. Kwestie szerokości pasów drogowych jak i rozwiązań technicznych w tym zakresie powinny zostać rozstrzygnięte na etapie opracowywania dokumentacji projektowej. Ze względu na powyższe nie uwzględniono przedmiotowych uwag i odstąpiono od dokonania rozstrzygnięć w zakresie rozwiązań drogowych w procedurze opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wyjaśnić należy ponadto, iż kwestia rozwiązania układu drogowego w rejonie objętego uwagą skrzyżowania została rozstrzygnięta, w obecnym przebiegu w 2007 roku, na wniosek właścicieli przyległych terebnów w uzgodnieniu z Zarządem Dróg i Zieleni w Suwałkach.

- 9) uwagi Pani XY(14)\* zawierającej żądanie zapewnienia w planie wjazdu na teren 32RM przez działki o numerach 20457 oraz 20571/1 i 20492/7 do drogi 3KD,

Wyjaśnić należy, iż działka o numerze 20458, zawierająca się w granicach terenu 32RM, stanowiąca własność wnoszącej uwagę, posiada istniejący bezpośredni wjazd z ulicy Szwajcaria (3KD) od strony południowej. Nie ma zatem potrzeby w zapisach planu ustalania szczególnych warunków realizacji wjazdu na teren 32RM. Ponadto plan nie zabrania realizacji wjazdów indywidualnych na ww. teren. Kwestie te uregulowane są przepisami szczególnymi, a rozstrzygane są w odrębnych postępowaniach. W związku z powyższym w planie nie uwzględniono przedmiotowej uwagi.

- 10) uwagi Pani XY(16)\* w zakresie dotyczącym zarzutu ograniczenia w granicach terenu 32RM budowy nowych budynków gospodarczych poprzez wprowadzenie w § 40 tekstu planu zakazu przekraczania 15DJP w ramach jednego gospodarstwa oraz zawierającej żądanie umożliwienia budowy budynków gospodarczych w ramach jednego siedliska bez ograniczeń,

- 11) uwagi Pana XY(18)\* w zakresie dotyczącym zarzutu ograniczenia w planie budowy nowych budynków gospodarczych w postaci zakazu przekraczania 15DJP w ramach jednego gospodarstwa,

Wyjaśnić należy, iż ideą planu było stworzenie warunków do realizacji nowej zabudowy w tym rejonie miasta, z przewagą funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustalenia planu honorują wprawdzie istniejące na tym terenie nieliczne siedliska, niemniej jednak należy podkreślić, iż w granicach planu nie funkcjonują duże gospodarstwa rolne, a nawet gospodarstwa z obsadą powyżej 15DPJ. Ograniczenie ustalone w planie, dotyczące ustanowienia zakazu przekraczania 15DJP, przy realizacji budynków gospodarczych wynika z faktu, iż w bezpośrednim sąsiedztwie terenów z zabudową rolniczą dopuszczona została zabudowa mieszkaniowa. Wprowadzenie tego typu ograniczeń jest zasadne, z tego też względu postanowiono o odrzuceniu ww. uwag.

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

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

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

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

Do projektu planu została wykonana prognoza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu dla budżetu gminy. Z prognozy tej wynika, iż koszt realizacji celów publicznych określonych niniejszym miejscowym planem to kwota ok. 12 117 590,00 zł, w tym:

- koszty wykupu gruntów – 807 590,00 zł,
- podział geodezyjny i wycena nieruchomości – 58 800,00 zł,
- uzbrojenie i zagospodarowanie terenu – 11 251 200,00 zł,

Przewidywane wpływy związane z realizacją ustaleń planu to kwota ok. 5 259 021,00 zł, w tym:

- sprzedaż gruntów – 3 462 360,00 zł,
- wzrostu podatków od gruntów – 95 483,60 zł,
- wzrostu podatków od budynków – 197 817,60 zł,
- renty planistycznej – 1 503 360,00 zł,

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

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

W granicach objętych planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Armii Krajowej w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XXXIV/320/09 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 marca 2009 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 24 kwietnia 2009 r. Nr 95, poz. 1046, zmienionego uchwałą Nr XXVIII/298/2012 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 listopada 2012 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 18 grudnia 2012 r., poz. 4127 (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 8 stycznia 2014 r., poz. 101).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniej części rejonu ulicy Szwajcaria w Suwałkach, umożliwi w przyszłości realizację inwestycji w zgodzie z ładem przestrzennym i dotychczasowymi zasadami zagospodarowania. Plan pozwoli ponadto na dokonanie regulacji prawnych w stosunku do terenów nim objętych, w szczególności regulacji własnościowych.

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

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

Suwałki, dnia 13 października 2020 r.

PREZYDENT  
*Czesław Benkiewicz*