

UCHWAŁA NR LIX/789/2023
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 26 lipca 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Sportowej
i Aleksandry Piłsudskiej w Suwałkach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) oraz art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w związku uchwałą Nr XXVIII/375/2021 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Sportowej i Aleksandry Piłsudskiej 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 XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Sportowej i Aleksandry Piłsudskiej w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 66,46 ha., w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

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

- 1) ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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

- 1) opracowania ekofizjograficznego;
- 2) prognozy skutków oddziaływania planu na środowisko przyrodnicze;
- 3) prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

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

- 1) ustalenie zasad inwestowania oraz zasad skomunikowania terenów objętych planem, w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne;
- 2) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie zasad ich zagospodarowania, w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego i własnościowego;
- 3) określenie zasad zabudowy;

- 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. W niniejszym planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i zagospodarowywania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w granicach objętych planem miejscowym, dokonywanych zgodnie z Działem III, Rozdz. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 344 z późniejszymi zmianami);
- 3) warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 2) teren parkingu publicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem KP;
- 3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 4) teren komunikacji pieszej, oznaczony na rysunku planu symbolem CP;
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 6) tereny zabudowy usługowej o funkcji oświatowej, oznaczone na rysunku planu symbolem UO;
- 7) tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem U/P;

- 8) teren usług z zakresu sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US;
- 9) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U;
- 10) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW;
- 11) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U;
- 12) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 13) teren parkingów dla samochodów osobowych, oznaczony na rysunku planu symbolem KP;
- 14) tereny parkingów i zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem KP/ZP;
- 15) tereny zieleni urządzonej i parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP/KP;
- 16) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 17) teren zieleni nieurządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZN;
- 18) teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem ZD;
- 19) teren infrastruktury technicznej - kanalizacji sanitarnej, oznaczony na rysunku planu symbolem K;
- 20) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem E.

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 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 m².

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

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

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

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

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszy akt prawa miejscowego uchwalony przez Radę Miejską w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Sportowej i Aleksandry Piłsudskiej 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, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

- 5) ustaleniach 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) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 12) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte zewnętrzne lico ściany budynku w poziomie parteru, przy czym ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, obiektów małej architektury, urządzeń pomocniczych oraz budynków istniejących, również w przypadku ich przebudowy bez powiększania gabarytów;
- 13) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, za wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 14) zakazie zabudowy – należy przez to rozumieć zakaz budowy obiektów budowlanych nadziemnych i podziemnych;
- 15) zasadach wyposażenia w urządzenia sieciowe lub uzbrojenia technicznego – należy przez to rozumieć zasady: doprowadzenia energii elektrycznej, gazu, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i wód opadowych, telekomunikacji oraz sposobu ogrzewania obiektów;
- 16) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą lub usługową, których ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez tę działalność nie może wykraczać poza granice obiektu lub działki, a tym samym powodować konieczność ustanowienia stref ochronnych lub stref ograniczonego użytkowania na terenach osób trzecich, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) imprezach masowych – należy przez to rozumieć imprezy sportowe, artystyczne lub rozrywkowe, na której liczba miejsc wynosi, na stadionie lub innym obiekcie niebędącym budynkiem lub na terenie umożliwiającym przeprowadzenie imprezy masowej - nie mniej niż 1000;
- 18) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi, które nie kolidują z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu o przeznaczeniu podstawowym;
- 19) zorganizowanej działalności inwestycyjnej - należy przez to rozumieć, że na wskazanym terenie może odbywać się tylko kompleksowa realizacja zamierzenia inwestycyjnego przez jednego lub zespół inwestorów na zasadach deweloperskich;

- 20) urządzeniach służących utrzymaniu porządku – należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia i osłony;
- 21) powierzchni biologicznie czynnej – 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 m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 22) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi przyziemnych budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni tej nie wlicza się elementów budynków oraz obiektów budowlanych niewystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych budynku np. schodów zewnętrznych, ramp i pochylni, daszków zewnętrznych, markiz, okapów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni obiektów pomocniczych takich jak np.: przybudówki, altany, szklarnie (zgodnie z PN ISO 9836);
- 23) zieleni towarzyszącej – należy przez to rozumieć zielenią urządzonej, towarzyszącą zabudowie lub ciągom komunikacyjnym, spełniającą funkcje estetyczne;
- 24) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć zielenią niską i wysoką komponowaną pod kątem izolacji akustycznej, widokowej oraz kształtowania krajobrazu;
- 25) 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 czy parkometr;
- 26) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na danym terenie przez powierzchnię tego terenu;
- 27) powierzchni całkowitej budynku, przyjmowanej do ustalenia wskaźnika intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku z wyłączeniem całości lub części kondygnacji podziemnych przykrytych stropem, który znajduje się w całości poniżej poziomu terenu oraz kondygnacji technicznych, nieużytkowych poddaszy, tarasów i tarasów na dachach;
- 28) froncie działki - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się wjazd lub wejście na działkę.

2. Ustalono w planie wskaźniki powierzchni zabudowy i powierzchni terenów biologicznie czynnych odnoszą się do inwestycji objętych jednym pozwoleniem na budowę.

§ 8. 1. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) Przy podziale terenu, należy zachować szerokości i wielkości działek budowlanych, zgodnie z następującymi zasadami:
 - a) minimalna szerokość frontów działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 20,00 m;
 - b) minimalna szerokość frontów działek dla zabudowy usługowej i usługowo-produkcyjnej - 60,00 m;
 - c) minimalna szerokość drogi wewnętrznej na terenach zabudowy usługowej, usługowo-produkcyjnej i mieszkaniowej wielorodzinnej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami- 8,00 m;
 - d) minimalna szerokość drogi wewnętrznej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - 6,00 m;
 - e) minimalna wielkość działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 600 m²;

- f) minimalna wielkość działek budowlanych pod budowę obiektów usługowych, usługowo-produkcyjnych, administracyjnych i edukacyjnych - 3000 m²;
 - g) minimalna wielkość działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - 800 m²;
 - h) wydzielone działki winny posiadać dostęp do istniejącego lub projektowanego układu drogowego;
 - i) nie ustala się minimalnych wielkości działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) ustalone wielkości działek nie dotyczą wydzielania działek na polepszenie zagospodarowania nieruchomości sąsiednich, na cele dróg wewnętrznych oraz działek pod infrastrukturę techniczną.

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.

4. Dopuszcza się podział terenu 15ZP na cele sportowo-rekreacyjne dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej na podstawie projektów zagospodarowania poszczególnych etapów inwestycji.

5. Dopuszcza się łączenie i ponowne podziały działek w granicach terenu 31MW na podstawie projektu zagospodarowania terenu poszczególnych etapów inwestycji, zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu, lub po zakończeniu inwestycji na podstawie zainwestowania; dopuszcza się wydzielania terenów pod budynkami, terenów dróg wewnętrznych, parkingów oraz przestrzeni ogólnych.

§ 9. 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 być przekształcane, za wyjątkiem elementów budynków, np. ganków, znajdujących się w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających pasy dróg publicznych;
- 3) zakazuje się sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu, o ile z ustaleń niniejszego planu nie wynika inaczej;
- 4) zakazuje się stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekanej;
- 5) architektura nowych obiektów powinna być dostosowana do otoczenia i krajobrazu.

Rozdział 2.

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

§ 10. 1. W granicach terenu objętego planem, na działce o numerze geodezyjnym 33338/2 istnieje ujęcie wód podziemnych, w związku z tym, na rysunku planu wyznacza się granicę strefy ochronnej wokół tego ujęcia.

2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1, zastosowanie mają przepisy szczególne.

§ 11. 1. W granicach terenu objętego planem, od granic działek o numerach geodezyjnych: 33775, 33806, 33489 i 33898, pokrywających się ze wschodnią granicą terenu objętego planem, stanowiących teren kolejowy zamknięty, wyznacza się strefę ochronną, która powinna spełniać wszystkie wymagania Ustawy z 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 602 z późniejszymi zmianami), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1247) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 z późniejszymi zmianami).

2. W granicach terenu objętego planem, od granic działek o numerach geodezyjnych: 33775, 33806, 33489 i 33898, pokrywających się ze wschodnią granicą terenu objętego planem, stanowiących teren kolejowy zamknięty, na rysunku planu wskazuje się strefę od 4,00 m do 20,00 m; zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1247), roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4,00 m od granicy obszaru kolejowego, przy czym przepisu tego nie stosuje się do robót ziemnych związanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej; wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4,00 m do 20,00 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury.

3. Teren objęty granicami opracowania planu znajduje się w bezpośrednim obszarze realizowanego projektu pn. "Prace na linii E75 na odcinku Białystok - Suwałki - Trakiszki (granica państwa), etap II odcinek Ełk - Trakiszki (granica państwa)". Określenie terenu niezbędnego do realizacji tego projektu zostanie zatwierdzone dopiero po wykonaniu koncepcji programowo - przestrzennej. Na dalszym etapie opracowania dokumentacji projektowej związanej z uszczegółowieniem rozwiązań projektowych może zajść potrzeba wyjścia z pracami poza aktualne granice obszaru kolejowego.

§ 12. Zgodnie z „Programem ochrony środowiska przed hałasem dla terenów położonych w województwie podlaskim poza aglomeracjami, wzdłuż dróg o natężeniu ruchu powyżej 3 000 000 pojazdów rocznie, których eksploatacja powoduje ponadnormatywne oddziaływanie akustyczne, określone wskaźnikami LDWN i LN.”, przyjętym uchwałą Sejmiku Województwa Podlaskiego nr XIV/148/19 z dnia 28.10.2019 r., zatwierdzającym ustalenia zawarte w opracowanej w 2016 roku „Mapie akustycznej dla dróg położonych na terenie miasta Suwałki o ruchu powyżej 3 mln pojazdów rocznie”, w granicach terenu objętego planem występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w zakresie do 10 dB od drogi 1KD.

§ 13. Teren objęty planem zawiera się w granicach, ustalonej w trybie określonym Decyzją Nr 105/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 5 sierpnia 2021 r. w sprawie realizacji w resorcie obrony narodowej zadań z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, strefy ochronnej obiektu technicznego zlokalizowanego na terenie zamkniętym wojskowym przy ulicy Wojska Polskiego 21, dla której ograniczenia w użytkowaniu terenów przyjmuje się dla trzech promieni mierzonych od punktu odniesienia usytuowania obiektu technicznego odpowiednio w promieniu:

- 1) 1000 m od obiektu technicznego o współrzędnych N:54°4'53", E: 22°56'7", z wartością rzędnej 188,5 m n.p.m. – z ograniczeniami wznoszenia nowej zabudowy i obiektów o wysokości przekraczającej rzedną powiększoną o 0,5° (przewyższenie 0,5 m wysokości na każde 100 m odległości od obiektu technicznego, z zakazem wznoszenia stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 2) 1500 m od obiektu technicznego o współrzędnych N:54°4'53", E: 22°56'7", z zakazem wznoszenia stacji bazowych telefonii komórkowej;

3) 6000 m od obiektu technicznego o współrzędnych N:54°4'53", E: 22°56'7", z zakazem wznoszenia elektrowni wiatrowych.

2. Teren objęty planem zawiera się w granicach strefy o promieniu 1500 m i częściowo 6000 m.

3. Na rysunku planu wskazano przebieg granicy strefy ochronnej, o której mowa w ust. 1 o promieniu 1500 m; tereny położone na północ od tej granicy, zawierają się w strefie o promieniu 6000 m.

§ 14. W granicach terenu objętego planem nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) tereny zalewowe lub zagrożone powodzią;
- 4) tereny uzdrowiskowe.

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

- 1) zakaz realizacji stacji paliw płynnych i gazowych;
- 2) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, które nie są związane z funkcją terenu; dopuszcza się elementy małej architektury, elementy i obiekty związane z funkcją sakralną, obiekty sezonowe związane z plenerową formą wystawienniczą, prowadzeniem działalności usługowej, czy też organizacją imprez masowych oraz tymczasowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami prawa budowlanego, wymagające zgłoszenia, a przewidziane do rozbiórki lub przeniesienia przed upływem 180 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu, o ile będą one spełniały ustalenia niniejszego planu;
- 3) zakaz realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach zawierających się w granicach uwidocznionej na rysunku planu strefy ochronnej obiektu technicznego zlokalizowanego na terenie zamkniętym wojskowym przy ulicy Wojska Polskiego 21, o której mowa w § 13;
- 4) tereny niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć pod zieleń, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 11;
- 5) nakaz wprowadzania zieleni towarzyszącej przy nowo powstałych obiektach i tworzenia zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w tym parkingów, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 11;
- 6) zakaz włączania do bilansu powierzchni biologicznie czynnej nawierzchni dojeżdż i dojazdów oraz stropodachów kondygnacji nadziemnych.

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

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej oraz infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności oraz przedsięwzięć związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego;
- 2) zakaz lokalizowania magazynów substancji chemicznych, w tym produktów ropopochodnych;
- 3) zakaz tworzenia składowisk i przetwarzania wszelkich rodzajów odpadów;
- 4) zrzut do wód powierzchniowych i gruntu wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) dopuszczenie bezpośredniego zrzutu do wód powierzchniowych i do gruntu wód deszczowych pochodzących z powierzchni dachowych oraz terenów zielonych;
- 6) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;

- 7) nakaz odprowadzania ścieków socjalno - bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej;
- 8) zakaz wydobywania kopalin, jeżeli nie jest to związane z dostępnością terenu pod zabudowę;
- 9) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu, prowadzenia nasadzeń oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu.

Rozdział 3.

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB OBRONY CYWILNEJ I OCHRONY PRZECIWOŻAROWEJ

§ 17. 1. Ustala się zasady wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa oraz ochrony przeciwpożarowej, które należy wprowadzać poprzez realizację 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 budowę i utrzymanie:

- 1) układu drogowego, spełniającego poniższe warunki:
 - a) ulice i drogi powinny posiadać szerokość uniemożliwiającą zagruzowanie,
 - b) połączenia z traktami przelotowymi powinny zapewniać sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia;
- 2) publicznych sieci i urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę;
- 3) publicznych sieci oświetleniowych, przystosowanych do zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 4) publicznych sieci przesyłowych telekomunikacyjnych, służących powiadamianiu i alarmowaniu w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 5) zapewnienie właściwej ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczeń przeciwpożarowych budynków i budowli;
- 6) zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe.

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

3. Obiekty budowlane należy projektować i budować:

- 1) w sposób zapewniający ochronę ludności w zakresie wymagań obrony cywilnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) projekty budowlane obiektów w których przebywać może powyżej 15 osób, podlegają uzgodnieniu pod kątem wymagań obrony cywilnej na terenie gminy przez właściwego szefa obrony cywilnej gminy tj. Prezydenta Miasta Suwałk.

Rozdział 4.

USTALENIA DOTYCZĄCE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

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

- 1) droga wojewódzka nr 655 i droga wojewódzka nr 662 (była droga krajowa nr 8) w ciągu ulicy Utrata, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KD;
- 2) droga wojewódzka nr 655 w ciągu ulicy 100-lecia Niepodległości, oznaczona na rysunku planu symbolem 2KD;
- 3) fragment głównego szlaku rowerowego transgranicznego "Pierścień rowerowy Suwalszczyzny" R65 oraz "Wschodniego Szlaku Rowerowego Green Velo";

4) istniejąca linia światłowodowa Sieci Szerokopasmowej Polski Wschodniej.

2. W granicach terenu objętego planem znajdują się następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) droga powiatowa w ciągu ulicy Wojska Polskiego, oznaczona na rysunku planu symbolem 5KD;
- 2) droga gminna nr 101408 B w ciągu ulicy Wojska Polskiego, oznaczona na rysunku planu symbolem 5KD;
- 3) droga gminna w ciągu ulicy Aleksandry Piłsudskiej, oznaczona na rysunku planu symbolem 3KD;
- 4) droga gminna nr 101263 B w ciągu ulicy Sportowej, oznaczona na rysunku planu symbolem 4KD;
- 5) publiczny ciąg pieszy, oznaczony na rysunku planu symbolem 9CP.

Rozdział 5.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZACHOWANIA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM OCHRONY KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 19. W granicach planu znajdują się następujące obiekty, wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:

- 1) budynek koszarowy w zespole koszarowym przy ul. Wojska Polskiego nr 9;
- 2) budynek magazynowy WAK nr 51 w zespole koszarowym przy ul. Wojska Polskiego (ul. Sportowa nr 6);
- 3) budynek magazynowy WAK nr 52 w zespole koszarowym przy ul. Wojska Polskiego (ul. Sportowa nr 6).

§ 20. Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, po uchwaleniu planu podlegają ochronie konserwatorskiej na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 21. Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, po zajęciu przez wojewódzkiego konserwatora zabytków stanowiska w sprawie proponowanych rozwiązań projektowych, mogą podlegać przekształceniom architektonicznym, w tym wbudowaniu w nowe obiekty.

§ 22. Na obszarze objętym planem, zarówno na terenie zabudowanym, jak i niezabudowanym pod powierzchnią gruntu, mogą znajdować się relikty budowli i innych procesów związanych z działalnością człowieka, wartościowe pod względem historycznym, kulturowym, naukowym i wymagające ochrony konserwatorskiej; związek z powyższym inwestor ma obowiązek powiadomić o każdym znalezisku wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Rozdział 6.

USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

§ 23. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

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

- 5) w ulicach lokalnych i dojazdowych sieć wodociągową wyposażyć w hydranty uliczne spełniające wymagania według przepisów szczególnych;
- 6) zakazuje się realizacji indywidualnych ujęć wód podziemnych za wyjątkiem realizacji na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i ogrodów działkowych;
- 7) w granicach terenu 17ZP, na działce o numerze geodezyjnym 33338/2, na rysunku planu, wyznacza się granicę strefy ochronnej wokół istniejącego ujęcia wód podziemnych;
- 8) w granicach terenu 17ZP dopuszcza się realizację budynku stacji uzdatniania wody oraz innych obiektów i urządzeń technicznych związanych z istniejącą studnią głębinową;
- 9) obsługę komunikacyjną do budynku stacji uzdatniania wody zlokalizowanej na działce o numerze geodezyjnym 33338/2 przewiduje się od ulicy Łąkowej.

§ 24. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji kanalizacji sanitarnej:

- 1) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej kanalizacji miejskiej;
- 2) zakazuje się budowy oczyszczalni ścieków oraz szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości, za wyjątkiem działki o numerze: 33442, w granicach której dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników lub budowę przydomowej oczyszczalni ścieków;
- 3) przepompownie ścieków należy traktować jak urządzenia liniowe, które można lokalizować na dowolnym terenie przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 4) kanały sanitarne, jak również przyłącza, muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 5) do budowy sieci kanalizacji sanitarnej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 6) dopuszcza się lokalizację kanałów sanitarnych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

§ 25. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji kanalizacji deszczowej:

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

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

- 1) dla terenów zabudowy MW, MW/U, US, UO, przyjmuje się zaopatrzenie w ciepło wszystkich nowych budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej lub gazowej;

- 2) dla pozostałych terenów zaopatrzenie w ciepło budynków należy realizować z indywidualnych źródeł ciepła spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza lub z miejskiej sieci ciepłowniczej lub sieci gazowej.

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

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się 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 średniego ciśnienia;
- 5) szafki gazowe powinny być lokalizowane zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej;
- 7) w strefie kontrolowanej istniejących już gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych;
- 8) w strefach kontrolowanych gazociągów nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji
- 9) w przypadku braku miejsca w pasie drogowym dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na działkach prywatnych.

§ 28. Ustala się następujące zasady dotyczące gospodarki odpadami:

- 1) wszystkie odpady komunalne z terenu odbierane będą w sposób zorganizowany, zgodnie z przepisami gminnymi;
- 2) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych i z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 3) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę.

§ 29. 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 terenach;
- 3) projektowane stacje transformatorowe 20/0,4 kV zasilające jednego odbiorcę należy lokalizować na jego działce, natomiast stacje służące do zasilania kilku odbiorców - na działkach wydzielonych; powyższe należy uwzględnić przy opracowywaniu projektów zagospodarowania działek, przewidzieć dojazd do stacji transformatorowych z dróg publicznych;
- 4) nie wskazuje się konkretnej lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych SN/nn; stacje winny być realizowane zgodnie z potrzebami Inwestora w ramach jego działki z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej; dokładną lokalizację stacji transformatorowych należy określić w projekcie budowlanym,
- 5) w granicach terenów wyznaczonych w planie dopuszcza się możliwość wydzielenia innych niż wskazane w planie działek pod stacje transformatorowe;

- 6) projektowane stacje transformatorowe zasilić liniami kablowymi z miejskiej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 7) wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania;
- 8) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;
- 9) 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;
- 10) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 11) trasy adaptowanych w planie istniejących urządzeń elektrycznych mogą ulec zmianie w wyniku ich modernizacji;
- 12) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci;
- 13) wszystkie linie elektroenergetyczne realizować jako kablowe lub napowietrzne zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci.

§ 30. Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne;
- 2) sieci telefoniczne realizować w oparciu o linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne;
- 3) przyłącza do poszczególnych budynków wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;
- 4) urządzenia telekomunikacyjne, kolidujące z projektowaną zabudową, dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci;
- 5) dopuszcza się możliwość budowy i rozbudowy szkieletowej światłowodowej Sieci Szerokopasmowej Polski Wschodniej, stanowiącej inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 31. 1. 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) 1,4 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej,
 - b) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej i 1 miejsce postojowe na lokal usługowy w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
 - c) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni sprzedażowej,
 - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowo-handlowego, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal użytkowy,
 - e) 1 miejsce postojowe na 8 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii,
 - f) 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe,
 - g) 1 miejsce postojowe na 25 miejsc dydaktycznych przy obiektach oświatowych,

- h) 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych na pierwszej zmianie pracowników przy obiektach produkcyjnych;
- 2) przy realizacji miejsc do parkowania, obsługujących tereny wymienione w punkcie 1, należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
- a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 miejsc postojowych, jeżeli liczba stanowisk wynosi do 100,
- b) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi ≥ 101 , przy czym ilość miejsc parkingowych zaokrągla się w górę do najbliższej liczby całkowitej.
- 3) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ilość miejsc należy zapewnić zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 645 z późniejszymi zmianami);
- 4) do powierzchni użytkowej podstawowej budynku usługowego nie wlicza się powierzchni użytkowej zapleczy socjalnych, magazynów i komunikacji wewnętrznej budynków;
- 5) 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;
- 6) rozwiązania skrzyżowań ulic, określone w planie, mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą dróg;
- 7) parametry techniczne wydzielonych parkingów takie jak szerokości dróg manewrowych, miejsc postojowych oraz chodników są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych korygowane z zachowaniem przepisów szczególnych;
- 8) należy zapewnić dostępność terenów publicznych i usług osobom niepełnosprawnym; przy realizacji układu drogowego należy wprowadzić urządzenia umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych (obniżenia krawężników przy przejściach dla pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne);
- 9) w obrębie parkingów należy wydzielić miejsca parkowania rowerów i wyposażyć je w niezbędne do tego urządzenia;
- 10) dopuszcza się parkingi podziemne lub wbudowane w bryłę budynku, przy założeniu zapewnienia minimum 20% niezbędnych miejsc parkingowych na poziomie terenu;
- 11) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych związanych z działalnością usługową, handlową i produkcyjną dla potrzeb użytkowników i klientów w granicach działek, z uwzględnieniem przepisów szczególnych;
- 12) dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań technicznych, niż określone w planie, zgodnie z przepisami szczególnymi, na warunkach zarządcy drogi.

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

§ 32. 1. 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 administratora sieci;

- 4) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) sieci infrastruktury technicznej należy realizować poza jezdniami, o ile nie występują istotne przeciwwskazania;
- 6) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należytych stanie techniczno – użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;
- 7) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych niewymienionych w tekście uchwały, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu;
- 8) sieci, jako inwestycje celu publicznego, należy chronić przed zabudową;
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach oznaczonych w planie symbolem E przewiduje się adaptację istniejących lub realizację nowych obiektów stacji transformatorowych.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwe jest wykorzystanie terenu stacji transformatorowej na inne cele, zgodnie z wiodącą funkcją całego terenu.

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

Rozdział 7.

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 33. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Utrata, wyznaczające pas drogi publicznej klasy "G" – główna o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 35,00÷60,00 m, o powierzchni ok. 3,78 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KD**.

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

- 1) 2 jezdnie;
- 2) drogę rowerową dwukierunkową;
- 3) chodniki;
- 4) zieleńce oddzielające jezdnie od chodników i dróg rowerowych;
- 5) pas rozdziału pomiędzy jezdniami;
- 6) skrzyżowanie z ulicą Aleksandry Piłsudskiej oznaczoną na rysunku planu symbolami 3KD jako skanalizowane typu średnie rondo.

3. Dopuszcza się możliwość wykonania zjazdu (prawoskrętu) na teren zabudowy wielorodzinnej 31MW, poprzez teren 11KP.

4. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych z istniejących ulic i dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem ust.3.

§ 34. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy 100-lecia Niepodległości, wyznaczające pas drogi publicznej klasy "G" – główna o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 35,00÷50,00 m, o powierzchni ok. 0,48 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KD**.

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

- 1) 2 jezdnie;
- 2) drogę rowerową dwukierunkową;

- 3) chodniki;
- 4) zieleńce oddzielające jezdnie od chodników i dróg rowerowych;
- 5) pas rozdziału pomiędzy jezdniami;
- 6) skrzyżowanie z ulicą Utrata, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KD jako skanalizowane typu średnie rondo.

3. Dopuszcza się możliwość wykonania zjazdu (prawoskrętu) na teren zabudowy usługowej 23U.

§ 35. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Aleksandry Piłsudskiej, wyznaczające pas drogi publicznej klasy "L" – lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających 25,00÷65,00 m, o powierzchni ok. 2,40 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KD**.

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

- 1) jezdnię;
- 2) zieleńce oddzielające jezdnie od chodników i dróg rowerowych,
- 3) zatoki autobusowe i zatoki postojowe;
- 4) obustronne chodniki;
- 5) drogę rowerową;
- 6) skrzyżowanie z ulicą Utrata, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KD, jako skanalizowane typu średnie rondo;
- 7) skrzyżowanie z ulicą Sportową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 4KD, jako skanalizowane typu średnie rondo.

3. Nie dopuszcza się wykonywania zjazdów na tereny zabudowy jednorodzinnej, za wyjątkiem istniejącego zjazdu na teren 34MN, bez możliwości jego przekształcenia w zjazd publiczny.

4. Urzymuje się istniejące zjazdy na tereny: 22U, 31MW i 33MN/U, bez prawa budowy nowych, za wyjątkiem działek o numerach: 33436/2, 33436/3 i 33436/4, dla których dopuszcza się wykonanie jednego wspólnego wjazdu na warunkach zarządcy drogi.

§ 36. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Sportowej, wyznaczające pas drogi publicznej klasy "Z" – zbiorcza (odcinek od ulicy Wojska Polskiego do Ronda Olimpijczyków) oraz "L" – lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 20,00÷38,00 m, o powierzchni ok. 2,20 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KD**.

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

- 1) jezdnię;
- 2) zieleńce oddzielające jezdnie od chodników i ścieżek rowerowych, dopuszcza się alternatywnie w miejscach zieleńców lokalizowanie zatok autobusowych lub zatok postojowych;
- 3) obustronne chodniki;
- 4) drogi rowerowe lub chodniki z dopuszczeniem ruchu rowerowego;
- 5) zatoki postojowe i parkingi;
- 6) skrzyżowanie z ulicą Wojska Polskiego, oznaczoną na rysunku planu symbolami 5KD, jako skanalizowane z sygnalizacją świetlną;
- 7) skrzyżowanie z ulicą Aleksandry Piłsudskiej, oznaczoną na rysunku planu symbolem 3KD, skanalizowane typu średnie rondo.

§ 37. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Wojska Polskiego, wyznaczające pas drogi publicznej klasy "Z" – zbiorcza o szerokości w liniach rozgraniczających 27,00÷38,00 m o powierzchni ok. 1,74 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **5KD**.

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

- 1) jezdnię;
- 2) zieleńce oddzielające jezdnie od chodników i ścieżek rowerowych, dopuszcza się alternatywnie w miejscach zieleńców lokalizowanie zatok autobusowych lub zatok postojowych;
- 3) obustronne chodniki;
- 4) drogi rowerowe lub chodniki z dopuszczeniem ruchu rowerowego;
- 5) skrzyżowanie z ulicą Sportową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 4KD, jako skanalizowane z sygnalizacją świetlną.

§ 38. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Spokojnej, wyznaczające pas gminnej drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 2,00÷20,00 m, o powierzchni ok. 0,18 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **6KDW**.

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

- 1) jezdnię;
- 2) zatoki parkingowe;
- 3) chodniki;
- 4) ciągi pieszo-jezdne zapewniające dostęp do terenu 36MN;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne;
- 7) skrzyżowanie z ulicą Wojska Polskiego, oznaczoną na rysunku planu symbolem 5KD, jako zwykłe.

§ 39. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas gminnej drogi wewnętrznej i parkingów ogólnodostępnych, o szerokości w liniach rozgraniczających 34,00 m, o powierzchni ok. 0,17 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **7KDW**.

2. W granicach terenu 7KDW należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) parkingi;
- 3) chodniki;
- 4) drogi rowerowe lub ciąg pieszy z dopuszczeniem ruchu rowerowego, zapewniające połączenie z projektowanym przystankiem kolejowym;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne;
- 6) zjazdy na tereny oznaczone symbolami: 13ZP/KP i 23U;
- 7) skrzyżowanie z ulicą Utrata, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KD, jako zwykłe.

3. Dopuszcza się włączenie miejsc parkingowych zlokalizowanych w granicach terenu 7KDW do bilansu miejsc na potrzeby obsługi terenu 23U i usług zlokalizowanych w granicach terenu 13ZP/KP.

§ 40. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 18,00÷25,00 m, o powierzchni ok. 0,42 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **8KDW**.

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

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;

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

3. Dopuszcza się włączenie terenu 8KDW w zagospodarowanie terenów 28U/P i 29U/P, przy ich wspólnym zagospodarowaniu i zachowaniu wjazdu z ulicy Walerego Romana.

§ 41. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas publicznego ciągu pieszego o szerokości w liniach rozgraniczających 6,00 m, oznaczonego na rysunku planu symbolem **9CP**, o powierzchni ok. 0,10 ha.

2. W granicach terenu 9CP, należy zrealizować docelowo:

- 1) ciąg pieszy o szerokości nie mniejszej niż 3,00 m;
- 2) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 3) uzbrojenie techniczne;
- 4) zielenią towarzyszącą.

§ 42. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren parkingu publicznego dla samochodów osobowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **10KP** o powierzchni ok. 0,12 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego dla terenu 10KP ustala się funkcję parkingową.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję zieleni urządzonej.

§ 43. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zespołu parkingów niepublicznych dla samochodów osobowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **11KP** o powierzchni ok. 1,17 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego dla terenu 11KP ustala się funkcję parkingową, towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej w granicach terenu 31MW.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję zieleni izolacyjnej oddzielającej tereny zabudowy mieszkaniowej od terenów komunikacji i parkingów.

4. Ustala się minimalną powierzchnię terenów biologicznie czynnych na 30% całego terenu 11KP.

5. Dopuszcza się wykonanie zjazdu (prawoskrętu) na teren 11KP z ulicy Utrata, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD.

6. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z terenem 31MW.

§ 44. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zieleni urządzonej i parkingów, oznaczony na rysunku planu symbolem **12ZP/KP** o powierzchni ok. 0,27 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 12ZP/KP utrzymuje się funkcję terenów zielonych z dopuszczeniem realizacji parkingów, uzbrojenia technicznego oraz małej architektury, urządzeń rekreacyjnych i placów zabaw.

3. Ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 30% powierzchni terenu 12ZP/KP.

4. Dopuszcza się włączenie miejsc parkingowych zlokalizowanych w granicach terenu 12ZP/KP do bilansu miejsc na potrzeby obsługi terenu 31MW.

5. Zakazuje się wyznaczania w granicach terenu 12ZP/KP miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych i dostawczych.

§ 45. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren parkingów i zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **13KP/ZP** o powierzchni ok. 2,33 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 13KP/ZP utrzymuje się funkcję terenów zielonych i parkingów wraz z obiektami obsługi podróżnych.

3. Linie zabudowy nieprzekraczalne, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zakazuje się realizacji funkcji: mieszkaniowej, oświatowej, z zakresu ochrony zdrowia oraz innych chronionych akustycznie.

5. Jako obiekty towarzyszące funkcji podstawowej dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych zawierających sanitariaty i podstawowe urządzenia obsługi podróżnych jako wolno stojących lub wbudowanych w inne obiekty oraz maksymalnie trzech budynków o funkcjach usługowo-handlowych i gastronomicznych, zlokalizowanych w granicach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, każdy o powierzchni zabudowy do 600 m² i powierzchni sprzedażowej do 500 m².

6. Powierzchnia biologicznie czynna minimum 15%, powierzchni terenu objętego inwestycją, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 0,5 i wysokości obiektów do 9,00 m, nie dotyczy masztów telefonii, technicznych i infrastruktury.

7. Dopuszcza się wykorzystanie terenu 13KP/ZP pod budowę zespołu parkingów, w tym dla samochodów ciężarowych i autobusów, jako parkingów strategicznych oraz przystanku na trasie linii kolejowej wraz z obiektami towarzyszącymi, o których mowa w ustępie 4.

8. Dopuszcza się podział terenu 13KP/ZP przy czym minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 1500 m², za wyjątkiem podziału dokonywanego w celu wydzielenia drogi wewnętrznej zgodnie z ust. 9 oraz dokonywanego zgodnie z ust. 10.

9. Dojazd do obiektów należy zapewnić poprzez drogę wewnętrzną w oparciu o zjazd z drogi 7KDW.

10. Podziału terenu 13KP/ZP można dokonać na podstawie projektu zagospodarowania lub na podstawie zainwestowania, po realizacji inwestycji, przy założeniu, że każda wydzielona zabudowana działka stanowić będzie całość techniczno-użytkową związaną z funkcją obiektu znajdującego się na tej działce oraz przy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej.

11. W strefie ochronnej od terenów kolejowych zamkniętych, położonych poza granicą opracowania planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

§ 46. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren niepublicznej zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **14ZP**, o powierzchni ok. 1,08 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję terenów zieleni urządzonej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję parkingową.

4. Ustala się minimalną powierzchnię terenów biologicznie czynnych na 60% całego terenu 14ZP.

§ 47. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny zieleni niepublicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **15ZP** o powierzchni ok. 4,25 ha i **16ZP** o powierzchni ok. 1,42 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego dla terenów, o których mowa w ustępie 1, przewiduje się zachowanie terenów zieleni.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję rekreacyjno - wypoczynkową.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się budowy obiektów kubaturowych, w tym rolniczych, za wyjątkiem wymienionych w pkt 3;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna minimum 80% powierzchni terenu;
- 3) dopuszcza się budowę urządzeń sportowych wraz z towarzyszącymi im obiektami (szatnie, sanitariaty) o powierzchni zabudowy do 60 m² i wysokości do 6,00 m oraz urządzeń infrastruktury technicznej;

- 4) dopuszcza się realizację ścieżek spacerowych i rowerowych z urządzeniami infrastruktury towarzyszącej;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury np. ławki, siedziska, pergole, grile, wiaty o wysokości maksymalnie do 6,00 m, oświetlenie, fontanny, place zabaw, amfiteatr z wykorzystaniem naturalnego spadku terenu itp;
- 6) dopuszcza się zagospodarowanie terenu 15 ZP, jako terenów sportowo-rekreacyjnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 7) dopuszcza się podziały terenu;
- 8) dopuszcza się realizację imprez masowych, w tym montaż obiektów tymczasowych, mających na celu integrację lokalnej społeczności.

§ 48. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren publicznej zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **17ZP**, o powierzchni ok. 0,75 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego dla terenu 17ZP przewiduje się zachowanie terenów zieleni.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję rekreacyjno - wypoczynkową.

4. W granicach terenu 17ZP, na działce o numerze geodezyjnym 33338/2, na rysunku planu, wyznacza się granicę strefy ochronnej wokół istniejącego ujęcia wód podziemnych.

5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) w granicach terenu 17ZP dopuszcza się realizację budynku stacji uzdatniania wody oraz innych obiektów i urządzeń technicznych związanych z istniejącą studnią głębinową;
- 2) obsługę komunikacyjną do budynku stacji uzdatniania wody zlokalizowanej na działce o numerze geodezyjnym 33338/2 przewiduje się od ulicy Łąkowej;
- 3) zakazuje się budowy innych obiektów kubaturowych, w tym rolniczych, za wyjątkiem określonych w punktach 4, 5 i 6;
- 4) dopuszcza się budowę urządzeń sportowych i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się realizację ścieżek spacerowych z urządzeniami infrastruktury towarzyszącej;
- 6) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń małej architektury np. ławek, siedzisk, wiat, oświetlenia, placów zabaw itp. oraz obiektów towarzyszących, urządzeń sportowych i towarzyszących im obiektów szatni i sanitariatów, przy czym ogranicza się powierzchnię zabudowy tych obiektów do 60 m² i wysokość do 6,00 m.

§ 49. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **18ZP**, o powierzchni ok. 0,01 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość realizacji ciągu pieszo-rowerowego.

§ 50. 1. Ustala się linie rozgraniczające teren przestrzeni publicznej z pomnikiem pamięci, oznaczony na rysunku planu symbolem **19ZP**, o powierzchni ok. 0,25 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość organizowania imprez masowych.

4. Zakazuje się budowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych.

5. Wszelka działalność inwestycyjna w granicach terenu 19ZP powinna być organizowana i realizowana w oparciu o projekt zagospodarowania całego terenu.

§ 51. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zieleni nieurządzonej o funkcji izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **20ZN**, o powierzchni ok. 0,14 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego dla terenu 20ZN przewiduje się utrzymanie istniejącej naturalnej roślinności.

3. Zakazuje się budowy wszelkich obiektów kubaturowych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej.

4. Dopuszcza się realizację wiat o powierzchni do 50 m² i wysokości do 4,0 m oraz elementów małej architektury.

5. Zakazuje się wykonywania prac ziemnych, naruszających naturalne ukształtowanie terenu.

6. W strefie ochronnej od terenów kolejowych zamkniętych, położonych poza granicą opracowania planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Dopuszcza się wykonanie wjazdu z terenu 20ZN na teren 32MN/U.

7. Dopuszcza się włączenie terenu 20ZN w granice terenu 32MN/U na cele zieleni przydomowej.

§ 52. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **21ZD**, o powierzchni ok. 3,60 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 21ZD utrzymuje się obecną funkcję.

3. Adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu.

4. Dopuszcza się modernizację, przebudowę istniejących obiektów w celu poprawienia ich estetyki i wartości użytkowej.

5. Dopuszcza się budowę altan działkowych i budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m², wysokości do 5,0 m przy dachach stromych i do 4,00 m przy dachach płaskich oraz budynku - świetlicy dla społeczności ogrodu o powierzchni zabudowy do 300 m² i wysokości do 6,00 m oraz wiat rekreacyjnych do 100 m² każda i wysokości do 6,00 m oraz innych obiektów zgodnie z regulaminem ogrodów działkowych.

6. Obsługę komunikacyjną przewiduje się z ulicy Sportowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD.

§ 53. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **22U**, o powierzchni ok. 1,00 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego dla terenu 22U ustala się funkcję sakralną.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się funkcję oświatową oraz zamieszkania zbiorowego.

4. W granicach terenu 22U dopuszcza się możliwość realizacji parkingów, przy zachowaniu ustalonego w planie dla tego terenu współczynnika powierzchni biologicznie czynnej.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu;

2) sumaryczna powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 40% powierzchni całego terenu;

3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 25% powierzchni terenu;

4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2;

5) miejsca postojowe (parkingi i garaże) realizować należy w granicach 22U według wskaźników określonych w § 30 niniejszej uchwały;

6) obsługę komunikacyjną przewiduje się z ulicy Aleksandry Piłsudskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD, dopuszcza się utrzymanie i przebudowę zjazdu z ulicy Utrata, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD.

6. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) obiekt kościoła powinien stanowić dominantę przestrzenną;
- 2) maksymalną wysokość budynku kościoła do 186,90 m n.p.m. (nie wyżej niż 18,80 m do kalenicy od poziomu terenu przed głównym wejściem) i do 220,10 m n.p.m. (nie wyżej niż do 52,00 m do najwyższego elementu wieży kościoła od poziomu terenu przed głównym wejściem), a obiektów towarzyszących do 182,10 m n.p.m. (nie wyżej niż do 14,00 m do kalenicy lub górnej krawędzi attyki od poziomu terenu przed głównym wejściem);
- 3) budowa obiektów o wysokości powyżej 50,00 m wymaga uzgodnienia z Urzędem Lotnictwa Cywilnego; obiekty o wysokości równej i większej od 50,00 m nad poziom terenu, każdorazowo, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP;
- 4) elewacje od strony ulicy Utrata oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD oraz od strony ulicy Aleksandry Piłsudskiej, oznaczonej symbolem 3KD należy traktować jako uprzywilejowane;
- 5) główne wejścia do budynków projektować od strony dróg publicznych;
- 6) zakazuje się umieszczania na uprzywilejowanych ścianach budynku urządzeń technicznych np. anten, klimatyzatorów, skrzynek energetycznych itp.;
- 7) zakaz stosowania dachów mansardowych;
- 8) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w jednolitych, dla całego terenu, kolorach z wyłączeniem odcieni niebieskiego i fioletów.

§ 54. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **23U**, o powierzchni ok. 0,73 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 23U ustala się funkcję usługową, w tym realizację obiektów obsługi podróźnych i parkingów oraz obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży do 1200 m².

3. Zakazuje się realizacji funkcji mieszkaniowej i innych chronionych akustycznie oraz lokalizacji stacji paliw.

4. Do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się funkcjonowanie istniejącego budynku mieszkalnego bez prawa rozbudowy, nadbudowy i przebudowy oraz zmiany funkcji.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 10% powierzchni działki;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,7;
- 5) obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z drogi 7KDW, dopuszcza się obsługę z drogi 2KD, na zasadzie prawoskrętu.

6. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 9,00 m, do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie do 16,00 m dla obiektów i urządzeń technicznych;
- 2) nie ustala się geometrii dachu.

7. Dopuszcza się wykorzystanie terenu 23U pod budowę zespołu parkingów strategicznych lub obiektów związanych z projektowanym przystankiem na trasie linii kolejowej.

8. Ustalono wskaźniki powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej nie obowiązują w stosunku do poszczególnych wydzielonych działek; należy odnosić je do całego terenu oznaczonego symbolem 23U.

9. W strefie ochronnej od terenów kolejowych zamkniętych, położonych poza granicą opracowania planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

§ 55. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren publicznej zabudowy sportowo rekreacyjnej wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **24US**, o powierzchni ok. 4,40 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 24US utrzymuje się funkcję sportową i rekreacyjną - stadion lekkoatletyczny.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się realizację funkcji turystycznej i gastronomicznej.

4. Dopuszcza się organizowanie imprez masowych, czasowe aranżacje przestrzeni oraz montaż obiektów tymczasowych, handlowych i gastronomicznych.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) adaptuje się istniejące obiekty i urządzenia sportowe z możliwością ich remontów, rozbudowy i nadbudowy w celu poprawienia ich estetyki i wartości użytkowej;
- 3) ustala się możliwość budowy krytych trybun z pomieszczeniami magazynowymi oraz budynków lub budowli związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 4) dopuszcza się realizację innych obiektów o funkcjach uzupełniających podstawowe przeznaczenie terenu;
- 5) obsługa komunikacyjna od strony istniejących ulic: Wojska Polskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KD i ulicy Sportowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD;
- 6) miejsca postojowe należy realizować w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników, bez zastosowania wskaźników podanych w § 31;
- 7) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu do 30% z wyłączeniem nawierzchni ciągów komunikacji pieszej i kołowej oraz boisk i innych urządzeń sportowych, których nie wlicza się do powierzchni zabudowy;
- 8) tereny niezabudowane i nieutwardzone zagospodarować zielenią;
- 9) zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku.

6. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) wysokość budynków związanych z obsługą stadionu - do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyższej niż 20,00 m, o ile nie wynika to z rozwiązań technologicznych;
- 2) architektura obiektów powinna wynikać z funkcji obiektów;
- 3) nie ustala się geometrii dachów.

§ 56. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zabudowy usługowo-handlowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **25U**, o powierzchni ok. 0,48 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 25U ustala się funkcję handlową o powierzchni sprzedażowej do 900 m².

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) sumaryczna powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 40% powierzchni całego terenu, powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni terenu;

- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,3 do 0,7;
- 4) miejsca postojowe (parkingi i garaże samochodów osobowych i dostawczych, w tym również dla osób niepełnosprawnych) dla potrzeb klientów i usług zlokalizowanych na tym terenie, realizować należy w granicach obszaru 25U i 26UO według wskaźników określonych w § 31 niniejszej uchwały;
- 5) obsługę komunikacyjną przewiduje się z ulicy Sportowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD oraz z ulicy Wojska Polskiego oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KD poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem 26UO;
- 6) zakaz dojazdu samochodów dostawczych od strony ulicy Wojska Polskiego;
- 7) należy zachować istniejące skupisko drzew, głównie iglastych;
- 8) nakaz budowy i utrzymania ogrodzenia o wysokości minimum 3,60 m oddzielającego teren Szkoły Podstawowej i boiska od terenu zabudowy usługowo-handlowej.

4. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) wysokość od średniego poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub kalenicy do 9,0 m;
- 2) elewacje od strony ulicy Wojska Polskiego oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KD oraz od strony ulicy Sportowej oznaczonej symbolem 4KD należy traktować jako uprzywilejowane;
- 3) główne wejścia do budynku projektować od strony dróg publicznych;
- 4) zakazuje się umieszczania na uprzywilejowanych ścianach budynku urządzeń technicznych np. anten, klimatyzatorów, skrzynek energetycznych itp.;
- 5) dach dwuspadowy, o kątach nachylenia połaci nie przekraczających 35°, dopuszcza się dach wielospadowy lub dach płaski;
- 6) zakazuje się stosowania dachów mansardowych;
- 7) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorach: ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym, zielonym, szarym lub grafitowym.

§ 57. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren usług publicznych z zakresu oświaty oznaczony na rysunku planu symbolem **26UO**, o powierzchni ok. 1,62 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 26UO ustala się funkcję oświatową.

3. Adaptuje się istniejącą zabudowę Szkoły Podstawowej, dopuszcza się zmianę funkcji na inne funkcje z zakresu usług publicznych.

4. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę obiektów w celu poprawy ich estetyki i wartości użytkowych.

5. Dopuszcza się budowę nowych obiektów i urządzeń, w szczególności sportowych, wzbogacających program edukacyjny.

6. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) utrzymuje się istniejące budynki od strony zachodniej, dopuszcza się rozbudowę do granic z terenami: 35MN i 36MN;
- 3) sumaryczna powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 60% powierzchni całego terenu, powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni terenu;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,3 do 2,0;

- 5) miejsca postojowe należy realizować w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników, dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych w granicach obszaru obejmującego tereny: 6KDW, 26UO i 25U z uwzględnieniem wymienności w czasie;
- 6) nie obowiązują wskaźniki miejsc parkingowych ustalone w § 31;
- 7) obsługę komunikacyjną przewiduje się z ulicy Wojska Polskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KD i ulicy Spokojnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDW.

7. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) wysokość od średniego poziomu terenu do gzymsu lub górnej krawędzi elewacji frontowej - do 12,0 m;
- 2) dachy płaskie; nie dotyczy obiektów sportowych towarzyszących funkcji oświatowej;
- 3) zakazuje się umieszczania na ścianach budynku, od strony dróg publicznych, urządzeń technicznych np. anten, klimatyzatorów, skrzynek energetycznych itp.

§ 58. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren usług publicznych z zakresu oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem **27UO**, o powierzchni ok.0,27 ha.

4. Dopuszcza się zmianę funkcji na inną funkcję z zakresu usług publicznych lub inną usługową.

5. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę obiektów w celu poprawy ich estetyki i wartości użytkowych.

6. Dopuszcza się budowę nowych obiektów i urządzeń.

7. W odniesieniu do budynku ujętego w ewidencji zabytków, położonego przy ulicy Wojska Polskiego 9, obowiązują ustalenia Rozdziału 5 niniejszej uchwały.

8. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) sumaryczna powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 50% powierzchni całego terenu, powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni terenu; do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dojeżdż i dojazdów oraz stropodachów nad kondygnacjami nadziemnymi powyżej parterów;
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,3 do 1,5;
- 3) miejsca postojowe w ilości odpowiadającej potrzebom, zgodnie z funkcją obiektu na terenie własnym oraz w granicach terenu 6KDW;
- 4) nie obowiązują wskaźniki miejsc parkingowych ustalone w § 31;
- 5) obsługę komunikacyjną przewiduje się z ulicy Spokojnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDW.

9. Ustala się następujące warunki architektoniczne dla nowej zabudowy:

- 1) wysokość od średniego poziomu terenu do gzymsu lub górnej krawędzi elewacji frontowej - do 12,00 m i do 16,00 m do kalenicy;
- 2) dachy o kącie nachylenia do 35° lub dachy płaskie;
- 3) kolorystyka dachów i elewacji budynków powinna nawiązywać do kolorystyki budynku Wojska Polskiego 9;
- 4) zakazuje się stosowania dachów mansardowych;
- 5) zakazuje się umieszczania na ścianach budynku, od strony dróg publicznych, urządzeń technicznych np. anten, klimatyzatorów, skrzynek energetycznych itp.

§ 59. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **28U/P** o powierzchni ok. 4,60 ha i **29U/P** o powierzchni ok. 3,58 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach 28U/P i 29U/P ustala się budowę obiektów usługowo - produkcyjnych lub administracyjnych i edukacyjnych.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja innych funkcji niekolidujących, uzupełniających w stosunku do funkcji podstawowych, w tym obiektów handlowych do 900 m² powierzchni sprzedaży, z wykluczeniem funkcji mieszkalnej.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przewiduje się podział terenu na działki wg zasad określonych na rysunku planu i zgodnie z ustaleniami § 8 niniejszej uchwały; dopuszcza się połączenie działek i terenów 28U/P oraz 29U/P;
- 3) dojazd do nieruchomości z ulicy Sportowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD oraz poprzez drogę wewnętrzną 8KDW z ulicy Walerego Romana;
- 4) należy przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników i klientów w granicach poszczególnych nieruchomości oraz miejsca postojowe dla rowerów, zgodnie z § 31 niniejszej uchwały;
- 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,2 do 1,2;
- 6) powierzchnia zabudowy do 40%;
- 7) na powierzchni nie mniejszej niż 15% wydzielonej działki zapewnić zieleń urządzoną;
- 8) zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku;

5. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) wysokość budynków od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy ustala się do czterech kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyżej niż 14,50 m;
- 2) architektura współczesna z dopuszczeniem form i urządzeń wynikających z potrzeb technologicznych;
- 3) nie ustala się geometrii dachów.

§ 60. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem: **30MW/U**, o powierzchni ok. 9,80 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, na terenach wymienionych w ustępie 1, planuje się realizację zabudowy:

- 1) mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zbiorowego zamieszkania, hoteli, biur oraz innych usług i handlu, w tym o powierzchni sprzedażowej do 600 m²;
- 3) usługowej z zakresu gastronomii i obsługi ludności, administracji i usług publicznych;
- 4) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz gospodarczej i usługowej, z możliwością jej przekształceń i zmianą funkcji zgodnie z projektowanym w planie przeznaczeniem terenu; nie dopuszcza się budowy nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 5) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się w istniejących w granicach działki o numerze 33455/8 budynkach prowadzenie działalności gospodarczej nieuciążliwej, niewymagającej decyzji środowiskowej, w tym zakładu mechaniki pojazdowej, których uciążliwość zamyka się w granicach działki.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego planuje się inne funkcje usługowe nieuciążliwe uzupełniające funkcje podstawowe.

4. W odniesieniu do budynków ujętych w ewidencji zabytków, położonych przy ulicy Sportowej 6, obowiązują ustalenia Rozdziału 5 niniejszej uchwały.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) sumaryczna powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 30%;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,3 do 2,0;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna minimum 35% w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i minimum 20% w przypadku funkcji usługowej;
- 5) miejsca postojowe (parkingi i garaże samochodów osobowych i dostawczych) dla potrzeb klientów i usług zlokalizowanych na tym terenie, w tym również dla osób niepełnosprawnych, realizować należy w granicach obszarów 30MW/U według ustaleń zawartych w § 30 niniejszej uchwały;
- 6) miejsca postojowe należy realizować w poziomie terenu, w formie parkingów podziemnych lub jako wbudowane w budynki;
- 7) obsługę komunikacyjną przewiduje się z ulicy Sportowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD oraz ulicy Wojska Polskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KD, poprzez teren 10KP;
- 8) dopuszcza się wykonanie dróg wewnętrznych do obsługi zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej zlokalizowanej wewnątrz terenu; przy drogach wewnętrznych należy wykonać chodniki; dopuszcza się realizację zatok postojowych;
- 9) dopuszcza się wykonanie ciągów pieszo-jezdnych o szerokości minimum 5,00 m;
- 10) należy zachować istniejący wartościowy drzewostan; dopuszcza się wycinkę ze względów sanitarnych lub w przypadku kolizji z obiektami kubaturowymi, po uzyskaniu stosownych decyzji;
- 11) tereny niezabudowane i nieutwardzone poza układem ciągów jezdnych i pieszych zagospodarować zielenią.

6. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) elewacje od strony ulicy Sportowej 4KD należy traktować jako uprzywilejowane;
- 2) dopuszcza się zastosowanie nowoczesnych form i technologii;
- 3) wysokość do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji frontowej – do 14,5 m od poziomu najniższej położonego wejścia do budynku, nie dotyczy wjazdów i wejść do garaży podziemnych;
- 4) dach wysokie o kącie nachylenia głównych połaci do 35° lub dachy płaskie, dopuszcza się przebudowy dachów przy zachowaniu kąta nachylenia do 35°;
- 5) pokrycie dachowe – przy dachach wysokich w kolorach: zielonym, szarym, grafitowym, w odcieniach czerwieni lub brązów.

§ 61. 1. Ustala się linie rozgraniczające teren zorganizowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **31MW**, o powierzchni ok. 11,10 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, na terenie 31MW, planuje się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na zasadach deweloperskich.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja funkcji usługowych, w tym handlowej, nieuciążliwych związanych bezpośrednio z zaspokajaniem potrzeb mieszkańców.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) dopuszcza się etapowanie inwestycji, zgodnie z zasadą podziału pokazaną na rysunku planu, przy czym, w każdym etapie objętym pozwoleniem na budowę należy zachować wszystkie wskaźniki ustalone planem; dopuszcza się korektę przebiegu ustalonych na rysunku planu granic etapowania inwestycji mieszkaniowej, o ile każdy z etapów będzie obejmował całość techniczno użytkową związaną z danym etapem inwestycji;
- 3) sumaryczna powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 30% powierzchni całego terenu 31MW i terenu objętego danym etapem inwestycji o których mowa w pkt. 2;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna winna zajmować minimum 35% powierzchni, zakazuje się włączania do bilansu powierzchni biologicznie czynnej nawierzchni dojazdów i dojazdów oraz stropodachów kondygnacji nadziemnych, za wyjątkiem stropodachów nad garażami podziemnymi oraz powierzchni parkingów wykonanych z geokrat;
- 5) do bilansu powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się włączenie terenu 15ZP, lecz nie więcej niż 30% powierzchni terenu 15ZP;
- 6) miejsca postojowe, należy realizować według ustaleń zawartych w § 31 niniejszej uchwały;
- 7) miejsca postojowe należy realizować w poziomie terenu, lub w formie parkingów podziemnych;
- 8) minimum 20% miejsc postojowych należy wykonać jako ogólnodostępne, poza ogrodzeniem osiedla; dopuszcza się włączenie do bilansu miejsc postojowych, miejsc położonych w pasie drogowym ulicy Aleksandry Piłsudskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD oraz realizowanych w granicach terenów: 11KP, 12ZP/KP i 14ZP;
- 9) obsługę komunikacyjną należy przewidzieć z ulicy Aleksandry Piłsudskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD, poprzez istniejące zjazdy; dopuszcza się dojazd z ulicy Utrata, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD przez teren 11KP;
- 10) tereny niezabudowane i nieutwardzone poza układem ciągów jezdnych i pieszych zagospodarować zielenią;
- 11) w zagospodarowaniu terenów w poszczególnych etapach inwestycji powinny znaleźć się tereny rekreacyjne z elementami małej architektury i placami zabaw; obowiązek ich wykonania następuje z chwilą realizacji pierwszego z budynków mieszkalnych w ramach każdego z etapów inwestycji; zabrania się lokalizacji placów zabaw na dachach budynków mieszkalnych, dopuszcza się ich lokalizację na stropodachach garaży podziemnych;
- 12) dopuszcza się realizację wolno stojących obiektów usługowych, w tym handlowych, o wysokości do 12,00 m, o łącznej powierzchni sprzedażowej na terenie 31MW do 2000 m²;
- 13) w parterach i kondygnacjach podziemnych budynków mieszkalnych dopuszcza się realizację lokali usługowych o powierzchni użytkowej do 600 m² w jednym budynku, z wyłączeniem lokali handlowych branży spożywczej oraz budowlanej w kondygnacjach podziemnych;
- 14) dopuszcza się podziały terenu zgodnie z zasadami ustalonymi w § 8 niniejszej uchwały;
- 15) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,3 do 2,0.

5. Ustala się następujące warunki architektoniczne dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- 1) architektura współczesna z zachowaniem jednolitych zasad kompozycji i kolorystyki dla całego zespołu zabudowy;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy ustala się do 190,00 m n.p.m. (nie wyżej niż 18,80 m do górnej krawędzi elewacji od poziomu terenu przed głównym wejściem w parterze budynku);
- 3) obowiązują dachy płaskie.

§ 62. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem 32MN/U o powierzchni ok. 0,24 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu wymienionego w ustępie 1 ustala się funkcję mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą.

3. Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz dopuszcza się budowę drugiego budynku mieszkalnego z dojazdem od strony ulicy Jasnej; ilość budynków mieszkalnych w granicach terenu 32MN/U ogranicza się do dwóch.

3. Dopuszcza się uzupełnienie funkcji mieszkaniowej o funkcję usługową nieuciążliwą, nie dopuszcza się realizacji funkcji warsztatowej, rzemieślniczej oraz produkcyjnej; nie dopuszcza się w zasięgu oddziaływania od terenu kolejowego zamkniętego realizacji funkcji podlegającej ochronie akustycznej.

4. Wielkość usług ogranicza się do wielkości 150 m² powierzchni całkowitej.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40% powierzchni terenu;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,03 do 0,5;
- 5) obsługę komunikacyjną terenu utrzymuje się istniejącym wjazdem od strony ulicy Utrata lub nowym wjazdem z ulicy Jasnej.

6. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 9,00 m;
- 2) nie ustala się geometrii dachu;
- 3) ustala się dla funkcji mieszkaniowych zlokalizowanych wewnątrz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej z usługami, oznaczonego symbolem 32MN/U, w przypadku gdy pomimo zastosowanych rozwiązań przestrzennych hałas i drgania występują i ich poziomy będą powodować w pomieszczeniach tych budynków przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu i drgań, określonych w Polskich Normach dotyczących dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach oraz oceny wpływu drgań na budynki i na ludzi w budynkach, należy stosować skuteczne zabezpieczenia;
- 4) obowiązek realizacji dodatkowych zabezpieczeń akustycznych i w zakresie drgań, o których mowa w § 62 ust. 6 pkt 3, w przypadku takiej konieczności, spoczywa na inwestorze, realizującym inwestycję w granicach tych terenów.

§ 63. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem **33MN/U** o powierzchni ok. 0,42 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 33MN/U przewiduje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej z usługami.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego na terenie, o którym mowa w ustępie 1, możliwa jest realizacja usług zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; nie dopuszcza się realizacji zabudowy szeregowej.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,7;
- 3) podział terenu na działki budowlane, zgodnie z zasadami określonymi w § 8 niniejszej uchwały;
- 4) obsługa komunikacyjna poprzez istniejące zjazdy z ulic: 1KD i 3KD;

5) powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego nie może być większa niż 350 m² i 60 m² dla budynku gospodarczego lub garażowego, powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować nie mniej niż 40% powierzchni działki.

5. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na dwie kondygnacje, łącznie z użytkowym poddaszem, lecz nie wyżej niż 9,00 m do kalenicy, górnej krawędzi elewacji lub attyki, dla zabudowy gospodarczo-garażowej do 6,00 m do kalenicy, górnej krawędzi elewacji lub attyki;
- 2) poziom posadowienia części mieszkalnej parterów budynków do 1,00 m powyżej poziomu przyległego terenu, przy głównym wejściu do budynku, części usługowej do 0,40 m, nie dotyczy rozbudowy istniejących obiektów;
- 3) dachy dwuspadowe o kącie pochylenia głównych połaci do 45°, dopuszcza się dachy wielospadowe lub płaskie;
- 4) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorach: kolorach: zielonym, szarym, grafitowym, w odcieniach czerwieni lub brązów.

§ 64. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem 34MN, o powierzchni ok.0,16 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 34MN przewiduje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej.

3. Nie dopuszcza się realizacji funkcji usługowej.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) podział obszaru na działki budowlane, zgodnie z zasadami określonymi w § 8 niniejszej uchwały i określonymi na rysunku planu;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,03 do 0,7;
- 4) powierzchnia zabudowy na wydzielonej działce budowlanej o funkcji mieszkaniowej nie może być większa niż 350 m² dla budynku mieszkalnego i 60 m² dla budynku gospodarczego lub garażowego, powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50% powierzchni działki;
- 5) na działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku gospodarczego lub garażowego;
- 6) nakazuje się wydzielenie w granicach działek miejsc z dostępem do drogi, przeznaczonych na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 7) obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z ulicy 3KD w oparciu o istniejący zjazd indywidualny.

5. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej ustala się na dwie kondygnacje, łącznie z użytkowym poddaszem, lecz nie wyżej niż 9,00 m do kalenicy, dla zabudowy gospodarczo-garażowej do 5,00 m do kalenicy;
- 2) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych do 1,00 m powyżej poziomu przyległego terenu, przy głównym wejściu do budynku;
- 3) dachy wysokie o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° w zabudowie mieszkaniowej oraz o nachyleniu do 25° ze spadkiem w kierunku wnętrza własnej działki w zabudowie gospodarczo-garażowej, dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) pokrycie dachówką lub materiałem dachówko podobnym lub blachą w kolorach: zielonym, szarym, grafitowym, w odcieniach czerwieni lub brązów;

5) układ kalenicy równoległy lub prostopadły do pasa drogowego ulicy Aleksandry Piłsudskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD.

§ 65. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **35MN**, o powierzchni ok. 0,66 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 35MN przewiduje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; nie dopuszcza się realizacji funkcji usługowej, wyklucza się realizację zabudowy szeregowej.

3. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego na 30% powierzchni działki budowlanej.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,7;
- 3) obsługę komunikacyjną przewiduje się z ulicy Sportowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do górnej krawędzi elewacji frontowej lub kalenicy nie wyżej niż 9,00 m;
- 5) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45° dopuszcza się dachy płaskie;
- 6) pokrycie dachówką, materiałem dachówko podobnym lub blachą w kolorach: zielonym, szarym, grafitowym, w odcieniach czerwieni lub brązów.

§ 66. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **36MN** o powierzchni ok. 0,36 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, przewiduje się utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Nie dopuszcza się realizacji funkcji usługowych, nie dotyczy usług już istniejących.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwe jest włączenie części lub całości terenu, o którym mowa w ustępie 1 w granice terenu 26UO i zagospodarowanie go na warunkach ustalonych dla tego terenu.

5. Dopuszcza się realizację:

- 1) nowej zabudowy mieszkaniowej;
- 2) budynków gospodarczych lub garażowych, w zabudowie jednorodzinnej w zależności od potrzeb użytkownika, w głębi działek - dopuszcza się ich sytuowanie w granicy wyłącznie z podobnymi obiektami na działce sąsiedniej.

6. Dla nowych inwestycji ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) sumaryczna powierzchnia zabudowy wszystkich obiektów na działce budowlanej nie może być większa niż 25% jej powierzchni, a udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30%;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,7.
- 4) obiekty mieszkalne i obiekty gospodarcze winny być zharmonizowane pod względem architektonicznym, w szczególności w zakresie zachowania kąta nachylenia połaci dachowych, kolorystyki i zastosowanych materiałów;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na dwie kondygnacje, łącznie z użytkowym poddaszem; wysokość budynków mieszkalnych i usługowych, liczona od poziomu terenu do kalenicy, nie może przekraczać 9,0 m, gospodarczych 6,0 m;
- 6) dachy wysokie o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie;

7) kolorystyka dachów powinna być utrzymana lub blachą w kolorach: zielonym, szarym, grafitowym, w odcieniach czerwieni lub brązów, jednolite w obrębie działki.

§ 67. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren urządzeń kanalizacji sanitarnej – przepompowni ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem **37K**, o powierzchni ok. 0,01 ha.

§ 68. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające obszar lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **38E**, o powierzchni ok. 0,01 ha.

2. Dopuszcza się zmianę lokalizacji stacji transformatorowych i wydzielanie nowych działek pod stacje transformatorowe w granicach wszystkich terenów objętych planem, zgodnie z przepisami szczególnymi, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

3. Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych podziemnych lub wbudowanych w bryłę budynku.

4. Stacje transformatorowe niezbędne do obsługi poszczególnych obiektów mogą być lokalizowane w granicach wszystkich terenów wyznaczonych w planie, za zgodą zarządcy sieci, zgodnie z przepisami szczególnymi, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

Rozdział 8. **USTALENIA KOŃCOWE**

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

§ 70. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmieniającego ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Sportowej w Suwałkach w obszarze ograniczonym ulicami: Sportową, Utrata, trakcją kolejową a od strony północnej granicami działek 33473, 33474, 33481/1, uchwalonego uchwałą Nr XLIV/483/06 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 stycznia 2006 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podl. z dnia 8 marca 2006 r. Nr 69, poz. 731; miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części rejonu ulicy Sportowej w Suwałkach, uchylonego uchwałą Nr XXXVI/452/2017 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2017 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podl. z dnia 2 października 2017 r., poz. 3595; miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Sianożęć w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XII/160/2019 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2019 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podl. z dnia 30 września 2019 r., poz. 4637; miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Osiedla Klasztorna w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XX/258/2020 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 18 marca 2020 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podl. z dnia 25 marca 2020 r. poz. 1668.

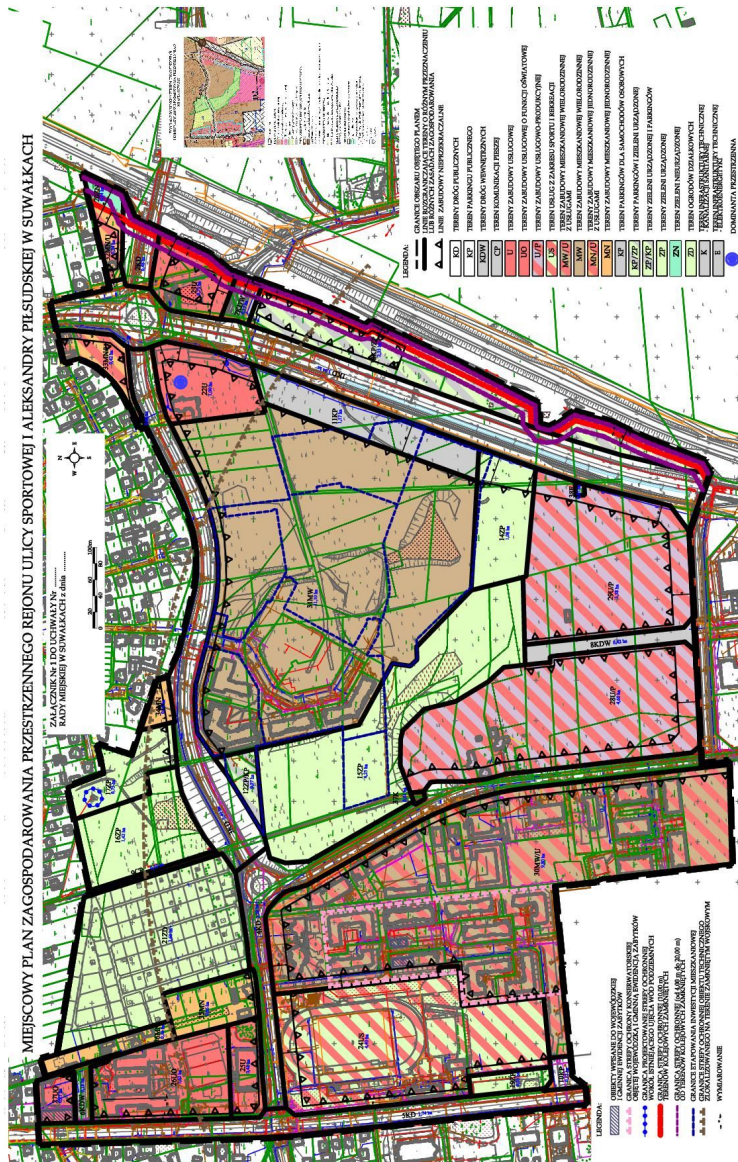
§ 71. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Suwałkach

Zdzisław Przelomiec

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LIX/789/2023
 Rady Miejskiej w Suwałkach
 z dnia 26 lipca 2023 r.



Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Sportowej i Aleksandry Piłsudskiej w Suwałkach.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 i 1113) rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

- 1) uwzględnienia w planie dojazdu do działki o numerze geodezyjnym 33481, położonej w granicach terenu 29U/P, w związku z likwidacją drogi dojazdowej 33486/4,
- 2) utrzymania dopuszczenia realizacji funkcji usługowej w granicach terenu 35MN, zgodnie z ustalenia dotychczas obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 3) zmiany zapisu § 61 ust. 61 pkt 11 ustalających obowiązek wykonania terenów rekreacyjnych z elementami małej architektury i placami zabaw z chwilą realizacji pierwszego z budynków mieszkalnych w ramach każdego z etapów inwestycji na zapis o treści: „ w zagospodarowaniu terenów w poszczególnych etapach inwestycji powinny znaleźć się tereny rekreacyjne z elementami małej architektury i placami zabaw; obowiązek ich wykonania następuje nie później niż z chwilą przekazania do użytkowania dwóch budynków mieszkalnych tworzących wspólny dziedziniec w ramach każdego z etapów inwestycji;”.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIX/789/2023

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 26 lipca 2023 r.

Sposób realizacji oraz zasad finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Sportowej i Aleksandry Piłsudskiej w Suwałkach, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977) stwierdza się, że na terenie objętym planem, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, będą realizowane zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi Miasta Suwałki.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIX/789/2023
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 26 lipca 2023 r.
Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977) ujawnione
zostaną po kliknięciu w ikonę**

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Sportowej i Aleksandry Piłsudskiej w Suwałkach

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Sportowej i Aleksandry Piłsudskiej w Suwałkach, został opracowany zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977) oraz uchwałą Nr XXVIII/375/2021 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 stycznia 2021 r.

Procedura formalno - prawna sporządzenia miejscowego planu została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowany projekt uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia 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 8 wniosków.

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 ładu 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 objęty opracowaniem planu o powierzchni około 66,46 ha, obejmuje rejon ulic Sportowej i Aleksandry Piłsudskiej w Suwałkach.

Granicę planu od wschodu stanowi teren kolejowy. Od zachodu pas drogowy ulicy Wojska Polskiego. Od południa teren wojskowy zamknięty oraz pas drogowy ulicy Walerego Romana. Od północy teren opracowania planu ograniczony jest ulicą Aleksandry Piłsudskiej i istniejącą zabudową mieszkaniową osiedla Polna. Teren w granicach opracowania planu jest częściowo zabudowany i zagospodarowany. Wzdłuż ulicy Sportowej zlokalizowane są obiekty usługowe (o funkcjach oświatowych, administracyjnych i handlowych) oraz rodzinne ogrody działkowe. Przy ulicy Wojska Polskiego zlokalizowane są obiekty oświatowe, obiekt handlowy i stadion lekkoatletyczny. Na południu, pomiędzy ulicami Wojska Polskiego i Sportową, zlokalizowane są osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Teren w północno wschodniej części obszaru

objętego planem jest zabudowywany w ramach realizacji osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej Sobola Biel. W części nadal pozostaje niezagospodarowany. Ukształtowanie tego terenu jest dość zróżnicowane pod względem wysokości.

Obszar opracowania planu objęty jest 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 oraz w części (teren pomiędzy ulicą Utrata, a torami kolejowymi) ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Sianożęć w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XII/160/2019 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2019 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 30 września 2019 r., poz. 4637 i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmieniającego ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Sportowej w Suwałkach w obszarze ograniczonym ulicami: Sportową, Utratą, trakcją kolejową a od strony północnej granicami działek 33473, 33474, 33481/1, uchwalonego uchwałą Nr XLIV/483/06 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 stycznia 2006 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 8 marca 2006 r., Nr 69, poz. 731.

Przystąpienie do sporządzenia procedowanego obecnie planu, podyktowane było wnioskami właścicieli terenów nim objętych, w tym:

- właścicielki działki o numerze geodezyjnym 33455/13, wnioskującej o dokonanie w planie korekty linii rozgraniczających pas drogowy ulicy Sportowej w celu umożliwienia zagospodarowania części terenów zielonych na potrzeby przedszkola,
- właściciele działek zawierających się w granicach wyznaczonych w planie konturów oznaczonych symbolami: 31MW i 24ZP, wnioskujących o dokonanie korekty granic konturów: 31MW i 24ZP i ustaleń tekstu planu w zakresie dopuszczenia realizacji lokali usługowych poza parterami, również w kondygnacjach podziemnych budynków mieszkalnych do 600 m² powierzchni użytkowej w jednym budynku, z wyłączeniem lokali handlowych branży spożywczej w kondygnacjach podziemnych oraz zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy z 18,00 m do 18,80 m.

Ponadto, od momentu uchwalenia w 2017 roku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części rejonu ulicy Sportowej w Suwałkach, część jego ustaleń w szczególności w zakresie dotyczącym realizacji zabudowy usługowej i produkcyjnej, nie doczekała się realizacji. Natomiast w odniesieniu do części rozwiązań drogowych, dotyczących między innymi przebudowy ulicy Sportowej, ulicy Spokojnej oraz budowy ulicy Aleksandry Piłsudskiej, rozstrzygnięcia zapadały w drodze decyzji, wydawanych na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczegółowych zasadach realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 176 z późniejszymi zmianami).

Ponadto w ewidencji gruntów nastąpiły zmiany własnościowe, związane między innymi z realizacją osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej Sobola Biel oraz rozpoczęciem budowy nowego kościoła u zbiegu ulic Utraty i Aleksandry Piłsudskiej oraz wywłaszczeniami wynikającymi z decyzji ZRiD.

Zmiany, o których mowa powyżej, spowodowały konieczność weryfikacji ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Sportowej,

w tym pod względem rozwiązań komunikacyjnych. Bowiern fragmenty terenów rezerwowane w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, pod realizację pasów drogowych, stały się zbędne na ten cel, a ustalenia obowiązującego planu nie pozwalają na zagospodarowanie ich z przeznaczeniem na inne cele. Konieczna była też regulacja w planie pasa drogowego ulicy Sportowej zgodnie z obecnym, rzeczywistym zainwestowaniem, zwłaszcza po jej północnej i wschodniej stronie.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru, było stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w tym:

- 1) zmiana ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez ustalenie nowych zasad skomunikowania, zabudowy i zagospodarowania działek objętych planem,
- 2) uporządkowanie istniejącego zagospodarowania w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego i własnościowego,
- 3) ustalenie zasad inwestowania oraz zasad skomunikowania terenów objętych planem, w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Suwałk w okresie od 1 lipca 2014 r. do 30 czerwca 2018 r.”, przyjęta uchwałą Nr LI/625/2018 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2018 r., zezwala na podejmowanie uchwał intencyjnych dotyczących innych obszarów, niż wymienione w załączniku nr 4 do „Analizy”, a wynikających z potrzeb miasta i wniosków inwestorów. Zatem podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu w styczniu 2021 roku, było zgodne z ustaleniami ww. „Analizy”.

Zgodnie z ustaleniami zawartymi na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r., w granicach obszaru objętego opracowaniem planu, znajdują się: tereny zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej i produkcyjno-usługowej, tereny zieleni, tereny ogrodów działkowych oraz tereny infrastruktury technicznej i drogowej.

Obszar ten położony jest w granicach wyznaczonych na rysunku Studium jednostek podstawowych: D1 i D2.

Jak wynika z ustaleń tekstu Studium, dla jednostki podstawowej D1 funkcją podstawową jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Jako funkcje uzupełniające wymienia się: zabudowę usługową, ogrody działkowe, tereny rekreacyjne oraz zieleń urządzoną.

Dla jednostki D2 funkcją podstawową są: zabudowa usługowa i mieszkaniowa wielorodzinna. Jako funkcje uzupełniające wymienia się: zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę techniczno-produkcyjną, tereny sportu i rekreacji, tereny wojskowe oraz zieleń urządzoną.

Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów pod realizację inwestycji, stanowiących kontynuację istniejącej w tym rejonie miasta zabudowy, jest zatem zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałki.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze był dwukrotnie wykładany do publicznego wglądu. Pierwsze wyłożenie odbyło w dniach od 1 grudnia 2021 r. do 14 stycznia 2022 r.

Uwagi do projektu planu można było składać w terminie do 4 lutego 2022 r. Wówczas do projektu planu, wpłynęły dwie uwagi, z których jedną uwzględniono w całości, jednej nie uwzględniono.

W wyniku uwzględnienia części zgłoszonych uwag ponowiono procedurę opiniowania i uzgadniania projektu planu.

Drugie wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu miało miejsce w dniach od 29 czerwca 2022 r. do 29 lipca 2022 r. Uwagi do projektu planu można było składać w terminie do 16 sierpnia 2022 r. Do wyłożonego w tym terminie projektu planu wniesiono łącznie 5 uwag, z których dwie uwzględniono w całości, jedną uwzględniono w części, dwóch uwag nie uwzględniono.

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

– uwzględniono uwagę Zastępcy Prezydenta Miasta Suwałk w zakresie dotyczącym wprowadzenia do ustaleń planu zakazu włączania do bilansu powierzchni, powierzchni biologicznie czynnych na stropodachach budynków mieszkalnych w granicach wyznaczonego w planie terenu oznaczonego symbolem 31MW.

W wyniku uwzględnienia przedmiotowej uwagi, korekcie uległy zapisy § 61 tekstu planu, którego ust. 4 pkt 4 otrzymał następujące brzmienie cyt.: „4) *powierzchnia biologicznie czynna winna zajmować minimum 35% powierzchni, zakazuje się włączania do bilansu powierzchni biologicznie czynnej nawierzchni dojeżdż i dojazdów oraz stropodachów kondygnacji nadziemnych, za wyjątkiem stropodachów nad garażami podziemnymi oraz powierzchni parkingów wykonanych z geokrat;*” .

Powyższe ma na celu zagwarantowanie realizacji, ustalonej w planie wielkości powierzchni przestrzeni zielonych, w tym ogólnodostępnych dla mieszkańców osiedla na poziomie terenu. Realizacja powierzchni biologicznie czynnych we wskazany sposób powinna zapewnić właściwą retencję, ale przede wszystkim podnieść komfort życia mieszkańców osiedla.

– nie uwzględniono uwagi właścicieli gruntów zawierających się w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 31MW, wnoszących o wprowadzenie zmiany w zapisach § 60 ust. 4 pkt 10 i zastąpienie treści zapisu cyt.: „*dopuszcza się realizację wolno stojących obiektów usługowych, w tym handlowych o wysokości do 9,00 m, o łącznej powierzchni sprzedażowej na terenie 31MW do 2000 m²*” zapisem: „*dopuszcza się realizację wolno stojących obiektów usługowych, w tym handlowych o wysokości do 12,00 m, o łącznej powierzchni sprzedażowej na terenie 31MW do 2000 m²*” w celu umożliwienia realizacji obiektu usługowego dwukondygnacyjnego mieszczącego szerokie spektrum usług w tym, poza handlem, również edukacji czy ochrony zdrowia.

Ze względu na podstawową funkcję terenu 31MW, jaką jest funkcja mieszkaniowa wielorodzinna (funkcja usługowa, w tym handlowa jest jedynie funkcją dopuszczalną, brak jest wyodrębnionych konturów zabudowy wyłącznie usługowej wewnątrz osiedla), zmiana ustalonej w

planie wysokości zabudowy usługowej, ze zwiększeniem jej do 12,0 m jest nieuzasadniona. Uwzględnienie zwiększenia tego parametru spowoduje bowiem możliwość realizacji w tym rejonie miasta, wewnątrz osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dużego obiektu usługowego. Co najistotniejsze, wnoszący uwagę nie określił szczegółowo ani jednoznacznie konkretnego typu usług, co w efekcie nie pozwalało ocenić skutków realizacji planu na funkcjonowanie chociażby komunikacji wewnątrz osiedla, przy realizacji dopuszczonych planem funkcji. Przykładowo usługi z zakresu ochrony zdrowia bądź też oświaty, wygenerują inne zapotrzebowanie na miejsca parkingowe, niż dopuszczone planem usługi, w tym handlowe o łącznej powierzchni sprzedażowej na terenie 31MW do 2000 m².

W związku z powyższym, za niezasadne uznano zwiększanie wysokości, a tym samym intensywności zabudowy usługowej, która nie stanowi podstawowej funkcji tego terenu. Brak było bowiem w uwadze konkretnego uzasadnienia konieczności podwyższenia wysokości zabudowy usługowej w omawianym miejscu.

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

–uwzględniono uwagę Państwa XY*, właścicieli działki o numerze geodezyjnym 33455/8, położonej w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 30MW/U, w zakresie dopuszczenia w granicach przedmiotowej działki, do czasu realizacji ustaleń planu, możliwości prowadzenia w istniejących budynkach, działalności gospodarczej nieuciążliwej (warsztat samochodowy bez napraw lakierniczych), nie wymagającej decyzji środowiskowej,

W wyniku uwzględnienia przedmiotowej uwagi, korekcie uległy zapisy § 60 tekstu planu, którego ust. 2 uzupełniony został o pkt 5 w następującym brzmieniu cyt.:

„5) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się w istniejących w granicach działki o numerze 33455/8 budynkach prowadzenie działalności gospodarczej nieuciążliwej, niewymagającej decyzji środowiskowej, w tym zakładu mechaniki pojazdowej, których uciążliwość zamyka się w granicach działki.”

Powyższe pozwala na funkcjonowanie dotychczasowych obiektów, dodatkowo zapewniając ochronę interesów właścicieli sąsiednich nieruchomości, poprzez nakaz ograniczenia ewentualnych uciążliwości związanych z prowadzeniem działalności do granic nieruchomości.

– uwzględniono uwagę Zastępcy Prezydenta Miasta Suwałk w zakresie dotyczącym wprowadzenia do ustaleń planu zakazu realizacji, w granicach wyznaczonego w planie terenu oznaczonego symbolem 31MW, placów zabaw na dachach budynków mieszkalnych z dopuszczeniem ich lokalizacji na stropodachach garaży podziemnych oraz w zakresie wprowadzenia linii zabudowy od drogi wewnętrznej 8KDW.

W wyniku uwzględnienia przedmiotowej uwagi, korekcie uległy zapisy § 61 tekstu planu, którego ust. 4 pkt 11 otrzymał następujące brzmienie cyt.:

„11) w zagospodarowaniu terenów w poszczególnych etapach inwestycji powinny znaleźć się tereny rekreacyjne z elementami małej architektury i placami zabaw; obowiązek ich wykonania

następuje z chwilą realizacji pierwszego z budynków mieszkalnych w ramach każdego z etapów inwestycji; zabrania się lokalizacji placów zabaw na dachach budynków mieszkalnych, dopuszcza się ich lokalizację na stropodachach garaży podziemnych; ”.

Natomiast, w wyniku uwzględnienia przedmiotowej uwagi w zakresie odnoszącym się do linii zabudowy, dokonano korekty na rysunku planu polegającej na wprowadzeniu (zgodnie z ustaleniami obecnie obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) linii zabudowy od drogi wewnętrznej 8KDW w granicach terenów o symbolach: 28U/P i 29U/P.

Uwzględnienie powyższych uwag ma na celu ochronę interesów mieszkańców osiedla i gwarantować ma im realizację ogólnodostępnych placów zabaw na terenach wokół budynków. Wprowadzenie linii zabudowy od drogi 8KDW jest zasadne i wynika z powtórzenia ustaleń obecnie obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W części uwzględniono uwagę SOBOLA BIEL I Sp. z o.o. Sp. k. dotyczącą:

- terenu 12ZP/KP w zakresie rozszerzenia zapisów tekstu planu o dopuszczenie realizacji urządzeń rekreacyjnych i placów zabaw,
- terenu 31MW w zakresie podniesienia do 12,0 m wysokości dopuszczonego planem wolno stojącego obiektu usługowego.

W wyniku uwzględnienia przedmiotowych uwag, korekcie uległy:

- zapisy § 44 tekstu planu, którego ust. 2 otrzymał następujące brzmienie cyt.:

„2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 12ZP/KP utrzymuje się funkcję terenów zielonych z dopuszczeniem realizacji parkingów, uzbrojenia technicznego oraz małej architektury, urządzeń rekreacyjnych i placów zabaw.”

- zapisy § 61 tekstu planu, którego ust. 4 pkt 12 otrzymał następujące brzmienie cyt.:

„12) dopuszcza się realizację wolno stojących obiektów usługowych, w tym handlowych, o wysokości do 12,00 m, o łącznej powierzchni sprzedażowej na terenie 31MW do 2000 m²;”

Uwzględnienie powyższych uwag ma na celu umożliwienie inwestorowi różnych sposobów zagospodarowania terenu 12ZP/KP, w tym realizacji w jego granicach urządzeń rekreacyjnych i placów zabaw, co ma wpływ na poprawę jakości życia mieszkańców osiedla.

W odniesieniu do uwagi dotyczącej podniesienia wysokości obiektów usługowych w granicach terenu 31MW należy wyjaśnić, iż po przeanalizowaniu uwagi i jej uzasadnienia, postanowiono ostatecznie o jej uwzględnieniu. Jak wyjaśnia wnoszący uwagę realizacja obiektów usługowych ma zabezpieczać potrzeby mieszkańców w zakresie usług w tym z zakresu lecznictwa, szkolnictwa, opieki przedszkolnej, handlu artykułami spożywczymi, czy też związanych ze zdrowiem i aktywnością fizyczną jak siłownie bądź kluby fitness.

Aby w racjonalny sposób wykorzystać teren uzasadniona jest realizacja budynków usługowych o wysokości dwóch kondygnacji. Aby umożliwić w takim budynku prowadzenie różnorodnych usług nieuciążliwych, wskazane jest, aby nie posiadał on wewnątrz słupów i ścian konstrukcyjnych,

co jest obecnie standardem oczekiwanym przez większość usługodawców. Powyższe powoduje, iż dźwigary stropu muszą mieć znaczną wysokość. W związku z powyższym dopuszczenie dla budynków usługowych wysokości 12,0 m jest uzasadnione (jednocześnie pozostaną one znacząco niższe od budynków mieszkalnych).

Uwzględnienie ww. uwag w omawianym zakresie nie narusza interesów osób trzecich, nie wymaga również ponowienia procedur planistycznych w zakresie opiniowania i uzgadniania projektu planu oraz jego ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

W odniesieniu do pozostałych uwag, w części odrzucono uwagę SOBOLA BIEL I Sp. z o.o. Sp. k. dotyczącą terenu oznaczonego symbolem 31MW, zawierającą żądanie zmiany zapisu o obowiązku wykonania terenów rekreacyjnych z elementami małej architektury i placami zabaw z chwilą realizacji pierwszego z budynków mieszkalnych w ramach każdego z etapów inwestycji na zapis o treści: *„w zagospodarowaniu terenów w poszczególnych etapach inwestycji powinny znaleźć się tereny rekreacyjne z elementami małej architektury i placami zabaw; obowiązek ich wykonania następuje nie później niż z chwilą przekazania do użytkowania dwóch budynków mieszkalnych tworzących wspólny dziedziniec w ramach każdego z etapów inwestycji;”*.

Odrzucenie powyższej uwagi ma na celu zagwarantowanie mieszkańcom konkretnych bloków realizację ogólnodostępnych placów zabaw na terenach wokół ich budynków. Jest to uzasadnione, gdyż realizacja osiedla podzielona jest na etapy i oddanie do użytkowania drugiego z budynków tworzących wspólną całość równie może nie mieć miejsca, nawet w przypadku, gdy pierwszy z budynków został już dawno oddany. Ze względu na powyższe zdecydowano o odrzuceniu przedmiotowej uwagi w ww. zakresie.

W całości odrzucono również:

- uwagę Pani XY*, współwłaścicielki działki o numerze geodezyjnym 33481, położonej w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 29U/P, w zakresie uwzględnienia w planie dojazdu do działki o numerze geodezyjnym 33481, w związku z likwidacją drogi dojazdowej 33486/4.

Wyjaśnić należy, iż działka o numerze geodezyjnym 33481, zgodnie z ustaleniami planu zawiera się w granicach konturu oznaczonego symbolem 29U/P i docelowo przeznaczona jest pod zabudowę usługowo-produkcyjną. Zgodnie z ustaleniami planu docelowo dostęp do terenu 29U/P odbywać ma się poprzez drogę wewnętrzną 8KDW. Do czasu realizacji ww. ustaleń planu tereny o których mowa mają prawo być użytkowane w dotychczasowy sposób. W odniesieniu do omawianego terenu należy wyjaśnić, iż zarówno obecnie obowiązujący na tym terenie plan miejscowy jak i projekt planu nie zakładały realizacji drogi dojazdowej w oparciu o działkę o numerze 33486/4, która stanowiła dojazd do działek użytkowanych rolniczo. W związku ze zmianami własnościowymi i realizacją osiedla działka o numerze 33486/4 przestała pełnić swoją dotychczasową rolę. Ustalenia planu w zakresie dotyczącym działki o numerze geodezyjnym 33481 nie zostały zrealizowane. Plan nie reguluje kwestii tymczasowego zapewnienia dojazdu do tej nieruchomości. Niemniej należy wyjaśnić, iż działka o numerze geodezyjnym 33481 od strony

południowej przylega do działki o numerze 33486/3, stanowiącej własność Gminy Miasta Suwałki, skalsyfikowanej jako dr (posiadającej bezpośrednie połączenie z drogą publiczną ulicą Utrata). Ponadto działka o numerze geodezyjnym 33485/2, również stanowiąca własność wnoszącej uwagę przylega bezpośrednio do pasa drogowego ulicy Utrata. Zatem działka o numerze 33486/3 może stanowić uzupełnienie ww. działek, co pozwoli na zapewnienie bezpośredniego dostępu do ulicy Utrata. Kwestię rozwiązania dojazdu do działki o numerze 33481, na chwilę obecną, to jest do czasu realizacji ustaleń planu, w odniesieniu do tego terenu należałoby rozstrzygnąć w odrębnym postępowaniu w uzgodnieniu z Zarządem Dróg i Zieleni w Suwałkach. Ze względu na powyższe zdecydowano o odrzuceniu przedmiotowej uwagi w ww. zakresie.

– uwagę Państwa XY*, właścicieli działki o numerze geodezyjnym 33001/7, położonej w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 35MN, w zakresie utrzymania dotychczasowego zapisu planu dotyczącego dopuszczenia realizacji funkcji usługowej. Podnoszą, iż przedmiotowy zapis obowiązuje w obecnym planie zagospodarowania przestrzennego i został przyjęty w momencie podziału działki o numerze 33001/2 na mniejsze. W chwili obecnej każda z wydzielonych działek ma charakter mieszkalno-usługowy.

W odniesieniu do przedmiotowej uwagi należy wyjaśnić, iż zgodnie z 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. Działka o numerze geodezyjnym 33001/7, znajduje się w granicach konturu oznaczonego na rysunku planu symbolem 18MN/U. Ustalenia planu w odniesieniu do tego terenu stanowią cyt.:

„§ 44.1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zabudowy mieszkalno-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 18MN/U o powierzchni ok. 0,64 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja funkcji usługowej nieuciążliwej, towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Ustala się minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego na 30% powierzchni działki budowlanej.

5. Dla nowych inwestycji ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,7;

2) obsługę komunikacyjną do terenu 18MN/U przewiduje się z ulicy Sportowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD;

3) realizacja usług wymaga zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych zlokalizowanych na terenie własnej działki, zgodnie z ustaleniami § 27 niniejszej uchwały;

4) maksymalna wysokość od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do górnej krawędzi elewacji frontowej lub kalenicy - 9,0 m;

5) dachy dwuspadowe symetryczne o kącie pochylenia do 42°, dopuszcza się dachy wielospadowe lub płaskie;

- 6) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorach: ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym, zielonym, szarym lub grafitowym;
- 7) dopuszcza się podział działki o numerze geodezyjnym 33001/2, pod warunkiem zapewnienia dojazdu do wydzielanych działek o szerokości minimum 5,0 m;
- 8) minimalna wielkość działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wydzielanych w granicach działki o numerze geodezyjnym 33001/2 – 500 m², za wyjątkiem działek na uzupełnienie, celem uzyskania korzystniejszych warunków zabudowy.”

Jak wynika z powyższego działka o numerze 33001/7 powstała po wejściu w życie ww. planu miejscowego. W wyniku dokonanego wówczas podziału z działki o numerze 33001/2 wydzielono 5 działek budowlanych oraz drogę wewnętrzną oznaczoną numerem 33001/9.

Jak wynika z ustaleń planu podstawową funkcją tego terenu była ustalona w planie funkcja mieszkalna (usługi były dopuszczeniem w granicach całego terenu 18MN/U). Skoro zatem właściciele terenu zgodnie z ustaleniami § 44 ust. 5 pkt 8, zdecydowali o podziale tego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, ustalenia dotyczące możliwości realizacji zabudowy usługowej jako towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej nie mają zastosowania do nowo wydzielonych działek.

Z uwagi na powyższe zasadne było uwzględnienie tego faktu w obecnie opracowywanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i oznaczenie omawianego terenu jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zmiana tego stanu rzeczy poprzez uwzględnienie żądania zawartego w uwadze nie jest zasadna. Tym bardziej, iż wydzielona droga wewnętrzna o szerokości ok. 5,0 m nie zapewnia możliwości parkowania użytkownikom ewentualnych usług, co jest wymagane przepisami w przypadku lokalizacji funkcji usługowych.

Parametry istniejących działek i przepisy dotyczące lokalizacji i realizacji miejsc postojowych mogą uniemożliwiać lokalizację miejsc parkingowych w granicach tych działek.

Podkreślić należy równocześnie, iż zgodnie z definicją zawartą w prawie budowlanym budynek mieszkalny do budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Jak wynika z powyższego realizacja usług w ww. zakresie jest możliwa i dopuszczona prawem.

Ze względu na powyższe zdecydowano o odrzuceniu przedmiotowej uwagi w ww. zakresie.

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

uchwaleniem planów zagospodarowania przestrzennego nie mają zastosowania przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

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

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

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

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. 132 000,00 zł, w tym:

- koszty wykupu gruntów – 10 800,00 zł,
- podział geodezyjny i wycena nieruchomości – 1 200,00 zł,
- uzbrojenie i zagospodarowanie terenu – 120 000,00 zł,

Przewidywane wpływy związane z realizacją ustaleń planu to kwota ok. 3 133 917,00 zł, w tym:

- sprzedaż gruntów – 1 133 200,00 zł,
- wzrostu podatków od gruntów – 108 506,00 zł,
- wzrostu podatków od budynków – 1 892 211,00 zł.

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

W granicach objętych niniejszym planem tracą ustalenia: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmieniającego ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Sportowej w Suwałkach w obszarze ograniczonym ulicami: Sportową, Utratą, trakcją kolejową a od strony północnej granicami działek 33473, 33474, 33481/1, uchwalonego uchwałą Nr XLIV/483/06 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 stycznia 2006 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podl. z dnia 8 marca 2006 r. Nr 69, poz. 731, miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego północnej części rejonu ulicy Sportowej w Suwałkach, uchylonego uchwałą Nr XXXVI/452/2017 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2017 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podl. z dnia 2 października 2017 r., poz. 3595, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Sianożęć w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XII/160/2019 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2019 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podl. z dnia 30 września 2019 r., poz. 4637, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Osiedla Klasztorna w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XX/258/2020 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 18 marca 2020 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podl. z dnia 25 marca 2020 r. poz. 1668.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Sportowej i Aleksandry Piłsudskiej w Suwałkach, umożliwi w przyszłości realizację inwestycji w zgodzie z zasadami ładu przestrzennego i dotychczasowym sposobem zagospodarowania.

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

Procedury planistyczne zakończone zostały już w sierpniu 2022 r. Skierowanie planu do uchwalenia uzależnione było jednak od przystąpienia przez inwestora budującego osiedle mieszkaniowe, do realizacji terenów rekreacyjnych w ramach planowanej inwestycji. Do wykonania powyższego przystąpiono w maju tego roku. Z uwagi na ten fakt postanowiono o skierowaniu przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Sportowej i Aleksandry Piłsudskiej w Suwałkach do Rady Miejskiej z prośbą o zaopiniowanie przez komisje merytoryczne i skierowanie pod obrady sesji rady.

Uchwalenie planu w zaproponowanym brzmieniu zapewni właściwe kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej w tej części miasta oraz realizację zamiarów inwestycyjnych właścicieli nieruchomości objętych planem.