

**UCHWAŁA NR LXIV/841/2023
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia 29 listopada 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Utratą, Sportową, Walerego Romana i terenem kolejowym w Suwałkach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) 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, 1506 i 1597) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) w związku z uchwałą Nr L/653/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Utratą, Sportową, Walerego Romana i terenem kolejowym w Suwałkach, Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk”, uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Utratą, Sportową, Walerego Romana i terenem kolejowym w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 13,62 ha w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Plan składa się z ustaleń tekstowych, stanowiących treść niniejszej uchwały oraz następujących załączników:

- 1) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu 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 należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, 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) stworzenie podstaw formalnych i prawnych do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w tym rejonie miasta;
- 2) ustalenie zasad inwestowania w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne, w tym wprowadzenie ograniczeń w sposobie zagospodarowania terenów;

3) ustalenie jednolitych zasad zabudowy i zagospodarowania, w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego i własnościowego.

§ 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 kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) 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;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) 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;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz od granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów, minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 14) wymagania wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa oraz ochrony przeciwpożarowej.

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

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) przestrzeni publicznych, ze względu na fakt, iż w granicach planu obszary te, wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami nie występują;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) zakazu zabudowy;
- 6) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości 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);

- 7) warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych;
- 8) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 9) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 10) granic terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 11) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 12) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o której mowa w przepisach odrębnych.

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny usług, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 2) tereny usług lub produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolem U-P;
- 3) teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDG,
- 4) tereny dróg lokalnych oznaczone na rysunku planu symbolem KDL,
- 5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KR,
- 6) teren komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KKK;
- 7) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem IE.

2. W ramach ustalonego w planie przeznaczenia terenów dopuszcza się realizację budowl i urządzeń technicznych związanych z obiektami budowlanymi niezbędnymi do ich właściwego użytkowania.

3. W granicach planu dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy do 500 kW, zgodnie z przepisami szczególnymi oraz ustaleniami szczegółowymi tekstu planu.

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.

§ 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole literowe określające klasy przeznaczenia 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Utratą, Sportową, Walerego Romana i terenem kolejowym w Suwałkach, 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 i innych dokumentów;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek, liczoną zgodnie z PN-ISO 9836;
- 8) powierzchni użytkowej podstawowej - należy przez to rozumieć sumę części powierzchni kondygnacji budynków netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynku i jest liczona zgodnie z PN-ISO 9836; do powierzchni użytkowej podstawowej budynku usługowego nie wlicza się powierzchni użytkowej zapleczy socjalnych, magazynów i komunikacji wewnętrznej budynków;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte zewnętrzne lico zewnętrznej nadziemnej ściany budynku, przy czym ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą elementów wymienionych w § 8 ustęp 1 pkt 2 tekstu planu;
- 10)) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą lub usługową, których ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez tą działalność nie może wykraczać poza granice obiektu lub działki, a tym samym powodować konieczności ustanowienia stref ochronnych lub stref ograniczonego użytkowania na terenach osób trzecich, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

3. Pojęcia niezdefiniowane w niniejszej uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami ustawowymi, a w przypadku ich braku z wykładnią językową.

Rozdział 2.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 8. 1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) ustalone na rysunku planu linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) dociepleń budynków istniejących,
 - b) urządzeń reklamowych, urządzeń budowlanych, infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, urządzeń telekomunikacyjnych, urządzeń pomocniczych i budowli,
 - c) zadaszeń przy budynkach, w tym zadaszeń na słupach o wysięgu maksymalnie do 2,0 m,
 - d) elementów zewnętrznych budynków takich jak: tarasy, balkony, gzymsy, pilastry, schody, pochylnie, podesty, okapy, żaluzje zewnętrzne, osłony okien, rampy,
 - e) wolno stojących portierni, wiat i obiektów małej architektury o powierzchni zabudowy do 35 m² i wysokości do 4,00 m,
 - f) obiektów, dla których zasady lokalizacji określono odrębnie w ustaleniach szczegółowych;
- 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) projektuje się obsługę komunikacyjną z istniejących dróg publicznych oraz wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do dróg;
- 6) architektura nowych obiektów winna być dostosowana do otoczenia i krajobrazu;
- 7) tereny niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć pod zieleń.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy zawarte są w ustaleniach szczegółowych tekstu planu.

Rozdział 3.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

§ 9. 1. W celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się następujące zasady:

- 1) realizacja przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz realizacji inwestycji uciążliwych i działalności gospodarczej lub usługowej, których ewentualne oddziaływanie bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez tą działalność wykracza poza granice obiektu lub działki;
- 3) zakaz tworzenia składowisk wszelkich rodzajów odpadów, za wyjątkiem odpadów technologicznych towarzyszących obiektom, z zachowaniem zasad gospodarki odpadami oraz zgodnie z przepisami szczególnymi i gminnymi;
- 4) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 5) nakaz odprowadzania ścieków socjalno - bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej;
- 6) zakaz wydobywania kopaliny;
- 7) zakaz budowy biogazowni i spalarni biomasy pochodzenia zwierzęcego.

§ 10. 1. 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°45'3", 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 której mowa w ust. 1, o promieniu 1000 m.

Rozdział 4.

USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§ 11. Teren objęty planem usytuowany jest poza granicami wpisanego do rejestru zabytków układu urbanistycznego Suwałk i nie podlega ochronie konserwatorskiej.

§ 12. W granicach planu nie występują zabytki nieruchome i stanowiska archeologiczne, wpisane do rejestru lub ewidencji zabytków.

§ 13. 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; w związku z powyższym inwestor ma obowiązek powiadomić o każdym znalezisku właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Rozdział 5.

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA ORAZ OCHRONY PRZECIWPÓŻAROWEJ

§ 14. Ustala się zasady wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa oraz ochrony przeciwpożarowej:

- 1) obiekty budowlane należy projektować, budować lub adaptować do potrzeb obronności w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z zarządzeniem Wojewody Podlaskiego Nr 145/2022 z dnia 18 października 2022 r. w sprawie ustalenia zakresu przygotowania warunków do ochrony ludności na wypadek wojny;
- 2) projekty budowlane obiektów powinny zawierać analizę pod kątem wymagań w zakresie przygotowania warunków do ochrony ludności na wypadek wojny (opisane jako obrona cywilna) w szczególności w zakresie: planowanych budowli ochronnych, ostrzegania i alarmowania, awaryjnych ujęć wody;
- 3) projekty, o których mowa w punkcie 2, podlegają uzgodnieniu pod kątem wymagań obrony cywilnej na terenie gminy przez właściwego szefa obrony cywilnej gminy, tj. Prezydenta Miasta Suwałk;
- 4) obiekty budowlane należy projektować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych;
- 5) zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków i budowli;
- 6) zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe;
- 7) zagospodarowanie terenu (istniejąca i projektowana komunikacja) powinno umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej.

Rozdział 6.

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW I OBSZARÓW INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM I LOKALNYM

§ 15. 1. W granicach terenu objętego planem inwestycjami celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są:

- 1) linia kolejowa Nr 39 relacji Olecko - Suwałki oraz linia Nr 40 relacji Sokółka - Suwałki, w granicach terenu komunikacji kolejowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KKK;
- 2) teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDG (ulica Utrata), w ciągu dróg wojewódzkich nr 655 i 662;
- 3) sieć i węzły światłowodowej Sieci Szerokopasmowej Polski Wschodniej.

2. Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym są:

- 1) teren drogi publicznej lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL;
- 2) teren drogi publicznej lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 2KDL;
- 2) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD.

§ 16. Od terenów kolejowych stanowiących teren zamknięty oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KKK oraz symbolem granicy terenu kolejowego zamkniętego, wyznacza się strefę ochronną w odległości 20,0 m, w której spełnione muszą być wymagania Ustawy o transporcie kolejowym z 28 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1786 z późniejszymi zmianami), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1247 z późniejszymi zmianami).

Rozdział 7.

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

§ 17. 1. Komunikację terenów objętych planem zapewniają istniejące drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDG, 1KDL i 2KDL oraz droga dojazdowa 1KDD.

2. Zachowuje się istniejące zjazdy z dróg publicznych.
3. Dopuszcza się budowę nowych zjazdów na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą dróg.
4. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji systemu komunikacyjnego:
 - 1) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, należy przewidywać w granicach terenów objętych inwestycją według poniższych wskaźników:
 - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego,
 - b) 1 miejsce postojowe na 10 osób zatrudnionych w produkcji na I zmianie,
 - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni sprzedażowej,
 - d) 1 miejsce postojowe na 8 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii,
 - e) 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe;
 - 2) wskaźniki wymienione w pkt 1 mają zastosowanie w przypadku realizacji nowych inwestycji, przy rozbudowie i nadbudowie obiektów istniejących oraz przy zmianie sposobu użytkowania w granicach terenu objętego planem; nie ustala się wskaźników dla funkcjonujących już obiektów;
 - 3) 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.
 - 5) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ilość miejsc należy zapewnić zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 645 z późniejszymi zmianami);
 - 6) parametry techniczne ulic, takie jak: szerokość jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych korygowane w granicach pasa drogowego;
 - 7) rozwiązania skrzyżowań ulic, określone w planie, mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą dróg;

- 8) parametry techniczne wydzielonych parkingów, takie jak: szerokość dróg manewrowych, miejsc postojowych oraz chodników są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych korygowane z zachowaniem przepisów szczególnych;
- 9) należy zapewnić dostępność terenów publicznych i usług osobom o szczególnych potrzebach, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2240); przy realizacji układu drogowego należy wprowadzić urządzenia umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych (obniżenia krawężników przy przejściach dla pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne);
- 10) w granicach terenów U i U-P należy wydzielić miejsca parkowania rowerów;
- 11) dopuszcza się parkingi podziemne lub naziemne wielokondygnacyjne i wbudowane w bryłę budynku, przy założeniu zapewnienia minimum 20% niezbędnych miejsc parkingowych na poziomie terenu;
- 12) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych związanych z działalnością usługową i handlową dla potrzeb użytkowników i klientów w granicach działek, z uwzględnieniem przepisów szczególnych; dopuszcza się dla terenów: 1U, 1U-P i 2U-P bilansowanie miejsc postojowych z terenami dróg publicznych, za wyjątkiem 2KDL i 3KDL.

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

6. Przy obiektach wielofunkcyjnych ilość miejsc sumuje się oddzielnie do każdej funkcji.

§ 18. 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 oraz 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 należyтым stanie technicznym – użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;
- 7) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci oraz 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. Dojazdy do urządzeń technicznych przewiduje się z istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego.

§ 19. System zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych lub produkcyjnych należy realizować z istniejących sieci wodociągowych w ulicy Sportowej i w ulicy Innowacyjnej - wodociąg średnicy 160 mm,

w ulicy Walerego Romana - wodociąg średnicy 225 mm oraz w ulicy Utrata - wodociąg o średnicy 200 mm;

- 2) pobór wody do celów przeciwpożarowych realizować bezpośrednio z sieci wodociągowych lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;
- 3) w przypadku konieczności przebudowy i rozbudowy sieci wodociągowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 5) na terenie objętym planem nie dopuszcza się realizacji indywidualnych ujęć wody.

§ 20. System kanalizacji sanitarnej:

- 1) obowiązuje nakaz odprowadzenia ścieków bytowych lub przemysłowych systemem zbiorczym do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy Sportowej i w ulicy Innowacyjnej do sieci kanalizacji sanitarnej średnicy 315 mm, w ulicy Walerego Romana do sieci kanalizacji sanitarnej średnicy 315/250 mm oraz w ulicy Utrata do sieci kanalizacji sanitarnej średnicy 250 mm;
- 2) kanały sanitarne muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 3) w przypadku konieczności przebudowy i rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej należy zarezerwować pas terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 4) dopuszcza się lokalizację kanałów sanitarnych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 5) na terenie objętym planem nie dopuszcza się realizacji szczelnych zbiorników na nieczystości i oczyszczalni ścieków.

§ 21. System odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe z ulic i parkingów należy odprowadzać do gruntu lub do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej w ulicy Sportowej - sieć kanalizacji deszczowej średnicy 500 mm, w ulicy Innowacyjnej - sieć kanalizacji deszczowej średnicy 315 mm, w ulicy Walerego Romana - sieć kanalizacji deszczowej średnicy 500/600 mm;
- 2) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz terenów utwardzonych jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez np. bezpośrednie odprowadzenie do ziemi; w przypadku braku możliwości odprowadzenia do ziemi, dopuszcza się odprowadzenie do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 3) w przypadku konieczności przebudowy i rozbudowy kanałów deszczowych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
- 4) dopuszcza się lokalizację kanałów deszczowych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 5) dopuszcza się tworzenie otwartych systemów kanalizacji deszczowej mających na celu kompleksowe zarządzanie wodą opadową, poprzez realizację obiektów małej retencji, które naśladują naturę w gromadzeniu, oczyszczaniu i opóźnieniu spływu deszczówki takich, jak na przykład: zagłębienia retencyjne w zieleni, zielone lub retencyjne dachy, niecki trawiaste, ogrody deszczowe i inne podobne obiekty małej retencji miejskiej;
- 6) na całym obszarze objętym planem, w celu zwiększenia retencji dopuszcza się montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych, a także zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód opadowych i roztopowych i wykorzystywanie do tego celu natury;

- 7) dopuszcza się dachy zielone lub retencyjne;
- 8) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na teren kolejowy.

§ 22. System zaopatrzenia w ciepło:

- 1) jako zasadę przyjmuje się zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub gazowej;
- 2) zakazuje się budowy kotłowni węglowych i na paliwo stałe;
- 3) dopuszcza się dodatkowo indywidualne źródła ciepła nieemitujące zanieczyszczeń (energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła) lub źródła ciepła opalane olejem, gazem;
- 4) zaopatrzenie w ciepło terenów inwestycyjnych realizować z istniejącej sieci ciepłowniczej wysokoparametrowej o średnicy 450 mm i 335 mm zlokalizowanej w ul. Sportowej, ul. Walerego Romana i ul. Innowacyjnej; w miarę potrzeby rozbudować sieć ciepłą wzdłuż ul. Sportowej.

§ 23. System zaopatrzenia w gaz:

- 1) 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;
- 2) w przypadku braku miejsca w pasach drogowych dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na działkach prywatnych;
- 3) w ulicach dopuszcza się umieszczenie sieci gazowej w tzw. kanałach zbiorczych technologicznych.

§ 24. System gospodarki odpadami:

- 1) wszystkie odpady komunalne z terenu odbierane będą w sposób zorganizowany, zgodnie z przepisami gminnymi;
- 2) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, częstotliwości odbioru odpadów oraz pojemności pojemników w przeliczeniu na ilość mieszkańców, zgodnie z przepisami gminnymi;
- 3) zagospodarowanie odpadów przemysłowych i innych niż komunalne, należy do zadań podmiotów je wytwarzających na zasadach określonych w przepisach szczególnych.

§ 25. System zasilania w energię elektryczną:

- 1) zasilanie istniejących odbiorców w energię elektryczną będzie odbywać się za pośrednictwem istniejących linii w oparciu o istniejące i projektowane stacje transformatorowe;
- 2) zasilanie nowych odbiorców w energię elektryczną odbywać się będzie nowymi liniami kablowymi nn za pośrednictwem złączy kablowo-pomiarowych; linie nn wyprowadzone będą ze stacji transformatorowych SN/nn wewnętrznych, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę napowietrznych linii SN i nn oraz słupowych stacji transformatorowych;
- 3) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nn na wszystkich terenach wyznaczonych w planie;
- 4) nowe stacje transformatorowe winny być realizowane zgodnie z potrzebami inwestora w ramach działki inwestora z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej;
- 5) projektowane stacje transformatorowe 20/0,4 kV zasilające jednego odbiorcę należy lokalizować na jego działce, natomiast stacje służące do zasilania kilku odbiorców – na działkach wydzielonych; powyższe należy uwzględnić przy opracowywaniu projektów zagospodarowania terenu;

- 6) wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania;
- 7) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;
- 8) projektowane oświetlenie uliczne i oświetlenie innych terenów publicznych realizować jako wydzieloną sieć kablową zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 9) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 10) budowa nowych linii kablowych średniego i niskiego napięcia będzie realizowana w pasach technicznych pod chodnikami lub w pasach zieleni w liniach rozgraniczających ulic lub ciągów pieszo-jezdnych; dopuszcza się prowadzenie kabli pod jezdniami w osłonach rurowych;
- 11) trasy istniejących w granicach planu linii i urządzeń elektroenergetycznych mogą ulec zmianie w wyniku ich modernizacji lub przebudowy;
- 12) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi należy je dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami; usunięcie kolizji dotyczy nie tylko zmian tras linii elektroenergetycznych, lecz również wykonania odpowiednich obostrzeń i uzemień i powinno być realizowane zgodnie z przepisami szczególnymi na warunkach administratora sieci;
- 13) dopuszcza się lokalizację farm fotowoltaicznych, z zastosowaniem urządzeń wytwarzających energię o mocy do 500kW; farmy fotowoltaiczne powinny być tak usytuowane aby słońce padające na nie odbijało się w stronę torów; nakazuje się stosowanie powłok antyrefleksyjnych oraz innych rozwiązań i materiałów nie powodujących negatywnego wpływu na ruch kolejowy;
- 14) zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych.

§ 26. System obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 2) utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci teletechniczne z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu;
- 3) sieci telekomunikacyjne należy realizować za pomocą kanalizacji teletechnicznej i kabli doziemnych lub napowietrznych oraz innych rozwiązań zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi;
- 4) przyłącza do poszczególnych budynków wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci.

Rozdział 8.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM

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

- 1) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości przeznaczonych pod funkcje usługowe i produkcyjne:
 - a) minimalne szerokości frontów działek - 35,0 m,
 - b) minimalna powierzchnia - 3000 m²;

2) kąt położenia granic działek w stosunku do granic pasów drogowych - 90°, z tolerancją wynikającą z parametrów istniejących działek.

2. W granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

3. Przy podziale terenu na działki budowlane należy:

- 1) zachować minimalną wielkość działek budowlanych wydzielanych pod zabudowę usługową i produkcyjną – 3000 m²;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych wielkościach na polepszenie zagospodarowania nieruchomości sąsiednich, na cele dróg wewnętrznych oraz działek pod infrastrukturę techniczną;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek na podstawie dotychczasowego zainwestowania;
- 4) 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 przepisami szczególnymi, w tym:
 - a) zachowaniem odległości nowoprojektowanych budynków od granic działek,
 - b) zachowaniem odległości od ulic, zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 5) zakazuje się podziału terenu bez zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

Rozdział 9.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA WYZNACZONYCH W PLANIE

§ 28. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy "G" – główna, prowadzonej śladem ulicy Utrata, w ciągu drogi wojewódzkiej, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 52,00÷57,00 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG, o powierzchni ok. 2,02 ha.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 1KDG należy zrealizować:

- 1) jezdnie;
- 2) zieleńce oddzielające jezdnie od chodników i dróg rowerowych;
- 3) zatoki autobusowe;
- 4) drogę rowerową lub ciąg pieszo - rowerowy;
- 5) chodniki;
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) uzbrojenie techniczne.

3. W pasie drogowym 1KDG dopuszcza się od strony zachodniej realizację dodatkowej jezdni wraz z parkingami, umożliwiającej dojazd do terenów usługowych i produkcyjnych, bezpośrednio przyległych do pasa drogowego.

4. Dla ulicy 1KDG ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę minimum 10,0 m;
- 2) nie dopuszcza się realizacji nowych zjazdów z pasa drogowego ulicy 1KDG;
- 3) skrzyżowanie z ulicą 1KDL skanalizowane;

4) skrzyżowanie z drogą wewnętrzną 1KR, wyłącznie z dodatkową jezdnią ulicy 1KDG, jako zwykłe.

§ 29. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” – lokalna – ulicy Walerego Romana, o szerokościach w liniach rozgraniczających ok. 20,00 ÷ 57,00 m, o powierzchni ok. 0,74 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 1KDL należy zrealizować:

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

3. Dla ulicy 1KDL ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę odpowiednio 5,0 m i 10,0 m;
- 2) skrzyżowania z ulicami: 2KDL i 3KDL jako zwykłe;
- 3) zjazdy na tereny przyległe, zgodnie z ustawą o drogach publicznych, przepisami wykonawczymi oraz warunkami wydanymi przez zarządcę drogi.
- 3) skrzyżowanie z ulicą 1KDG jako skanalizowane.

§ 30. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” – lokalna – ulicy Sportowej, o szerokościach w liniach rozgraniczających ok. 15,00 ÷ 27,00 m, o powierzchni ok. 0,85 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL.

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

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

3. Dla ulicy 2KDL ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę nie mniejszej niż 5,0 m;

- 2) skrzyżowanie z ulicą 1KDL jako zwykłe;
- 3) zjazdy na tereny przyległe, zgodnie z ustawą o drogach publicznych, przepisami wykonawczymi oraz warunkami wydanymi przez zarządcę drogi.

§ 31. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” – lokalna – ulicy Innowacyjnej, o szerokościach w liniach rozgraniczających ok. 14,00 ÷ 31,00 m, o powierzchni ok. 0,63 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL.

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

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

3. Dla ulicy 3KDL ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę nie mniejszej niż 5,0 m;
- 2) skrzyżowania z ulicą 1KDL i drogą wewnętrzną jako zwykłe;
- 3) zjazdy na tereny przyległe, zgodnie z ustawą o drogach publicznych, przepisami wykonawczymi oraz warunkami wydanymi przez zarządcę drogi.

§ 32. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas drogi wewnętrznej – ulica bez nazwy, o szerokości w liniach rozgraniczających ok. 20,00 ÷ 21,00 m, o powierzchni ok. 0,12 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KR.

2. W granicach pasa drogowego 1KR należy zrealizować:

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

3. Dla ulicy 1KR ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę 5,0 m;

2) skrzyżowanie z ulicą 3KDL jako zwykłe.

§ 33. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren komunikacji kolejowej, o szerokości w liniach rozgraniczających 43,0 ÷ 82,0 m, o powierzchni w granicach opracowania ok. 1,39 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KKK.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu wymienionego w ustępie 1 ustala się trasę linii kolejowych o znaczeniu państwowym: nr 39 relacji Olecko-Suwałki i nr 40 relacji Sokółka-Suwałki wchodzących w skład ciągu transportowego E75 Warszawa-Białystok-Suwałki-Trakiszki (granica państwa) wraz z budynkami, budowlami i urządzeniami przeznaczonymi do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy.

3. Ustala się strefę ochronną od granic terenu komunikacji kolejowej 1KKK, pokrywających się z granicami terenów kolejowych zamkniętych, oznaczonych na rysunku planu symbolem granicy terenu kolejowego zamkniętego, od linii rozgraniczającej o szerokości 20,0 m na terenach sąsiednich, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDG.

4. Dla terenów położonych w sąsiedztwie linii kolejowych występują ograniczenie sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z zapisów ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1786 z późniejszymi zmianami) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz.U. z 2020 r., poz. 1247 z późniejszymi zmianami).

§ 34. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zabudowy usługowej i produkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1U-P, o powierzchni ok. 1,32 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 1U-P ustala się funkcję usługową i produkcyjną związaną z funkcjonowaniem Parku Naukowo-Technologicznego Polska-Wschód w Suwałkach Sp. z o.o..

3. Dopuszcza się:

- 1) dotychczasowe użytkowanie terenów, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych;
- 2) modernizację, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę istniejących obiektów i zmianę ich funkcji zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu i przepisami szczegółowymi;
- 3) zmianę funkcji na inne cele usługowe, produkcyjne oraz gospodarcze związane z funkcją podstawową i działalnością Parku Naukowo-Technologicznego Polska-Wschód w Suwałkach Sp. z o.o.;
- 4) nie dopuszcza się funkcji mieszkalnej;
- 5) uzupełnienie nowymi budynkami i urządzeniami związanymi z funkcją podstawową;
- 6) budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz parkingów;
- 7) lokalizowanie innych obiektów i urządzeń innych niż wymienione w ust. 5, związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu lub stanowiących jego uzupełnienie.

4. Dopuszcza się realizację elektrowni fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych o mocy do 500 kW, na warunkach określonych w ustaleniach § 25 niniejszej uchwały, zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

- 1) obiektów o funkcji usługowej, w tym administracyjnej, biurowej, nauki, edukacji, konferencyjnej, laboratoriów medycznych i innych;
- 2) obiektów o funkcji produkcyjnej, rzemieślniczej i innych związanych z funkcją podstawową;

- 3) obiektów hal technologicznych i magazynowych, laboratoriów wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 4) obiektów wystawienniczych, hal namiotowych, w tym tymczasowych;
- 5) obiektów uzupełniających, w tym gospodarczych i garażowych, o wysokości do 6,0 m;
- 6) portierni o powierzchni zabudowy do 35 m² i wysokości do 4,0 m;
- 7) miejsc postojowych i urządzeń komunikacji wewnętrznej;
- 8) parkingów samochodów osobowych i ciężarowych;
- 9) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;
- 10) urządzeń służących utrzymaniu porządku, w tym miejsc na pojemniki służące selektywnej zbiórce odpadów;
- 11) urządzeń pomocniczych i technicznych;
- 12) obiektów, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej.

6. Dojazdy należy zapewnić odpowiednio z dróg lokalnych i wewnętrznych.

7. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania nowej zabudowy, ustala się:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do terenu dróg publicznych, odległości odpowiednio od linii rozgraniczających:
 - a) ulicę 1KDG nie mniejszej niż 10,0 m,
 - b) ulicę 1KDL nie mniejszej niż 10,0 m,
 - c) ulicę 3KDL nie mniejszej niż 5,0 m.
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni terenu;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 15%;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy ustala się do 190,00 m n.p.m. (nie wyżej niż 15,00 m do górnej krawędzi elewacji od poziomu terenu przed głównym wejściem w parterze budynku), za wyjątkiem istniejących budynków;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy - 2;
- 6) minimalna intensywność zabudowy - 0,1;
- 7) liczba miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 17.

8. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) architektura obiektów współczesna bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych,
- 2) nie ustala się geometrii dachów; dachy o różnych formach odpowiednio do potrzeb technologicznych.

§ 35. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 2U-P, o powierzchni ok. 1,14 ha i 3U-P, o powierzchni ok. 4,84 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów: 2U-P i 3U-P ustala się funkcję usługową i produkcyjną w szczególności innowacyjną z obszaru zaawansowanych technologii.

3. Dopuszcza się:

- 1) dotychczasowe użytkowanie terenów, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych;

- 2) modernizację, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę istniejących obiektów i zmianę ich funkcji zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu i przepisami szczegółowymi;
- 3) zmianę funkcji na cele usługowe, produkcyjne oraz rzemieślnicze;
- 4) nie dopuszcza się funkcji mieszkalnej;
- 5) nie dopuszcza się funkcji handlowej innej niż związana z usługami lub produkcją, lokalizowanymi w granicach terenów: 2U-P i 3U-P;
- 6) uzupełnienie nowymi budynkami i urządzeniami związanymi z funkcją podstawową;
- 7) budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz parkingów;
- 8) lokalizowanie innych obiektów i urządzeń innych niż wymienione w ust. 5, związanych z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu lub stanowiących jego uzupełnienie.

4. Dopuszcza się realizację elektrowni fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych o mocy do 500 kW, na warunkach określonych w ustaleniach § 25 niniejszej uchwały, zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, ustala się realizację:

- 1) zakładów produkcyjnych, rzemieślniczych, warsztatów i innych uzupełniających funkcję podstawową;
- 2) obiektów o funkcji usługowej;
- 3) obiektów i hal magazynowych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 4) obiektów wystawienniczych, hal namiotowych, w tym tymczasowych;
- 5) obiektów uzupełniających, w tym gospodarczych i garażowych, o wysokości do 6,0 m;
- 6) portierni o powierzchni zabudowy do 35 m² i wysokości do 4,0 m;
- 7) miejsc postojowych i urządzeń komunikacji wewnętrznej;
- 8) parkingów samochodów osobowych i ciężarowych;
- 9) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;
- 10) urządzeń służących utrzymaniu porządku, w tym miejsc na pojemniki służące selektywnej zbiórce odpadów;
- 11) urządzeń pomocniczych i technicznych;
- 12) obiektów, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej, w tym instalacji gazowej ze zbiornikiem gazu.

6. Dojazdy należy zapewnić odpowiednio z dróg lokalnych i wewnętrznych.

7. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania nowej zabudowy, ustala się:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do terenu dróg publicznych, odległości odpowiednio od linii rozgraniczających:
 - a) ulicę 1KDG nie mniejszej niż 10,0 m,
 - b) ulicę 1KDL nie mniejszej niż 5,0 m i 10,0 m,
 - c) ulicę 2KDL nie mniejszej niż 5,0 m,
 - d) ulicę 3KDL nie mniejszej niż 5,0 m,
 - e) drogę 1KR nie mniejszej niż 5,0 m;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni terenu;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%;

- 4)) maksymalną wysokość zabudowy ustala się do 187,00 m n.p.m. (nie wyżej niż 12,00 m do górnej krawędzi elewacji od poziomu terenu przed głównym wejściem w parterze budynku), za wyjątkiem istniejących budynków;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy - 2;
- 6) minimalna intensywność zabudowy - 0,1;
- 7) liczba miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 17.

8. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) architektura obiektów współczesna bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych,
- 2) nie ustala się geometrii dachów; dachy o różnych formach odpowiednio do potrzeb technologicznych.

§ 36. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1U, o powierzchni ok. 0,58 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 1U ustala się funkcję usługową, w tym z zakresu: zamieszkania zbiorowego, usług turystycznych i gastronomii.

3. Dopuszcza się:

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

4. Dopuszcza się realizację elektrowni fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych o mocy do 500kW, na warunkach określonych w ustaleniach § 25 niniejszej uchwały, zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, ustala się realizację:

- 1) obiektów o funkcji usługowej, w tym hotelowej, gastronomicznej;
- 2) obiektów wystawienniczych, hal namiotowych, w tym tymczasowych;
- 3) obiektów uzupełniających, w tym gospodarczych i garażowych oraz wiat, o wysokości do 6,0 m;
- 4) portierni o powierzchni zabudowy do 80 m² i wysokości do 6,0 m;
- 5) miejsc postojowych i urządzeń komunikacji wewnętrznej;
- 6) parkingów samochodów osobowych i ciężarowych;
- 7) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;
- 8) urządzeń służących utrzymaniu porządku, w tym miejsc na pojemniki służące selektywnej zbiórce odpadów;
- 9) urządzeń pomocniczych i technicznych;
- 10) obiektów, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej, w tym instalacji gazowej ze zbiornikiem gazu.

6. Dojazdy należy zapewnić odpowiednio z dróg lokalnych i wewnętrznych.

7. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania nowej zabudowy, ustala się:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do terenu dróg publicznych, odległości odpowiednio od linii rozgraniczających:
 - a) ulicę 1KDG nie mniejszej niż 10,0 m,
 - b) ulicę 3KDL nie mniejszej niż 5,0 m;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy do 45% powierzchni terenu;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 15%;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy ustala się do 190,00 m n.p.m. (nie wyżej niż 15,00 m do górnej krawędzi elewacji od poziomu terenu przed głównym wejściem w parterze budynku), za wyjątkiem istniejących budynków;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy - 2;
- 6) minimalna intensywność zabudowy - 0,1;
- 7) liczba miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 17.

8. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) architektura obiektów współczesna bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych,
- 2) nie ustala się geometrii dachów; dachy o różnych formach odpowiednio do potrzeb technologicznych.

§ 37. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem IE o powierzchni ok. 0,002 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 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

§ 38. Ustala się dla nieruchomości objętych planem jednorazową stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5 % (słownie: pięć procent).

Rozdział 11.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 39. 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, 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. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2006 r., Nr 69, poz. 731).

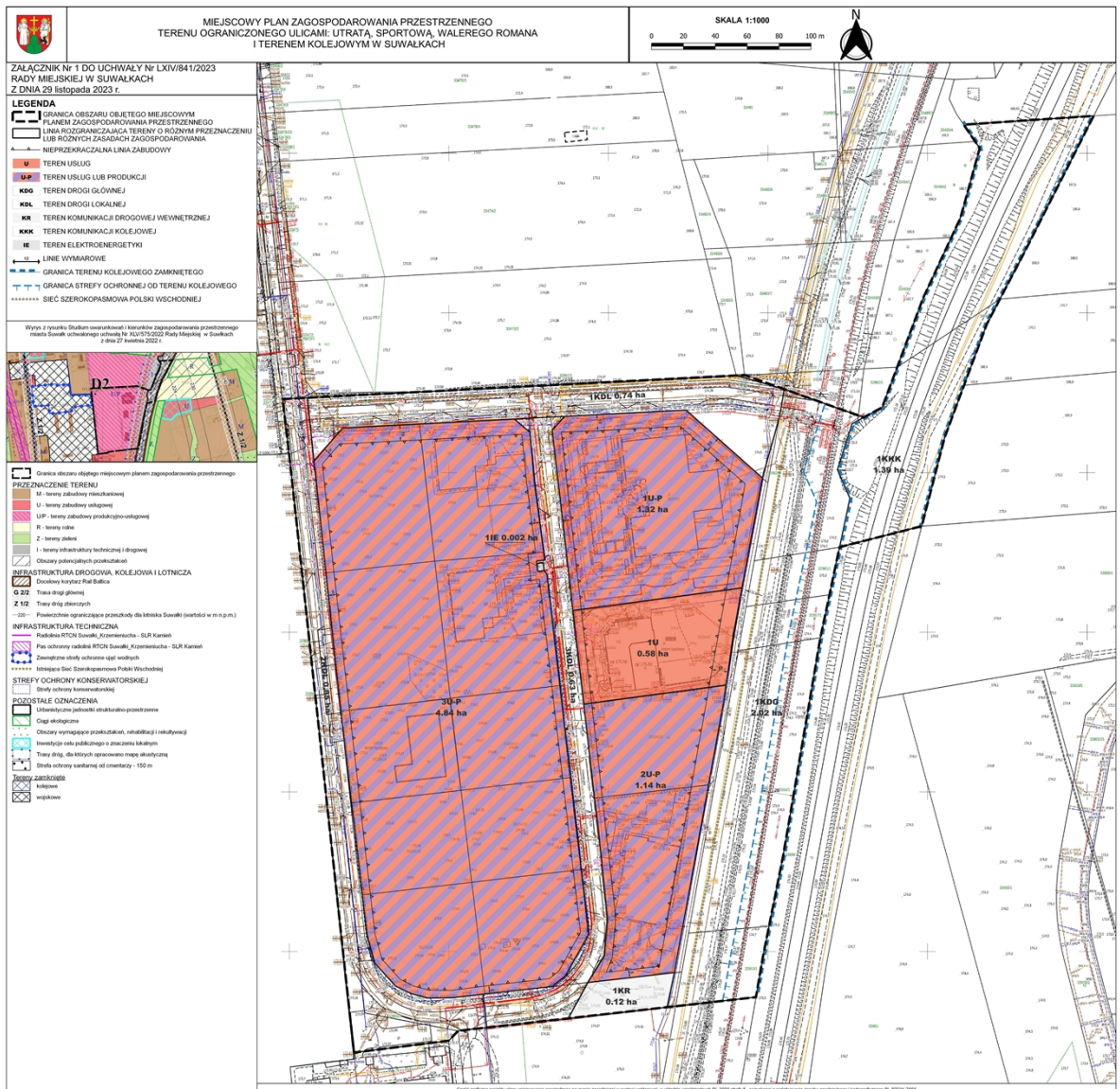
§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

§ 41. 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 LXIV/841/2023
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 29 listopada 2023 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXIV/841/2023

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 29 listopada 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Utrata, Sportową, Walerego Romana i terenem kolejowym w Suwałkach.

Brak nieuwzględnionych uwag do projektu planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXIV/841/2023

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 29 listopada 2023 r.

Sposób realizacji oraz zasad finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Utrata, Sportową, Walerego Romana i terenem kolejowym w Suwałkach, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, 1506 i 1597) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) 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 LXIV/841/2023
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 29 listopada 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, 1506 i 1597) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Utrata, Sportową, Walerego Romana i terenem kolejowym w Suwałkach

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Utrata, Sportową, Walerego Romana i terenem kolejowym 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 z późniejszymi zmianami) oraz uchwałą Nr L/653/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 października 2022 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 12 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 ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę zasad kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej.

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

Obszar objęty opracowaniem planu o powierzchni około 13,62 ha, obejmuje częściowo zainwestowane już obszary, położone w rejonie Parku Naukowo - Technologicznego Polska - Wschód w Suwałkach. Ograniczony jest od południa i wschodu ulicą Sportową, od północy ulicą Walerego Romana, od zachodu terenem kolejowym zamkniętym i ulicą Utrata.

Obszar jest sukcesywnie zagospodarowywany. W jego granicach wydzielone zostały działki budowlane oraz pasy drogowe projektowanych w obecnie obowiązującym na tym terenie planie miejscowym dróg publicznych. Wykonane zostały nawierzchnie ulic: Walerego Romana, Sportowej i Innowacyjnej.

Funkcjonują na tym terenie: obiekt Parku Naukowo-Technologicznego Polska - Wschód w Suwałkach, hotel oraz hale produkcyjno - magazynowe.

Obszar ten, poza niewielkim fragmentem terenu kolejowego zamkniętego, objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zmieniającym 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, uchwalonym uchwałą Nr XLIV/483/06 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 stycznia 2006 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 69 z dnia 8 marca 2006 r., poz. 731.

Plan, o którym mowa obowiązuje od 7 kwietnia 2006 r. Nie wszystkie przewidziane w nim inwestycje doczekały się jednak realizacji. Ponadto jak wykazały wykonane w lipcu 2022 r. analizy dotyczące ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zapisy omawianego planu dotyczące tych kwestii wymagały uściślenia i dostosowania do obecnie obowiązujących przepisów.

Przystąpienie do sporządzenia procedowanego obecnie planu, podyktowane było powyższym.

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

- 1) stworzenie podstaw formalnych i prawnych do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w tym rejonie miasta,
- 2) ustalenie zasad inwestowania w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne, w tym wprowadzenie ograniczeń w sposobie zagospodarowania terenów,
- 3) ustalenie jednolitych zasad zabudowy i zagospodarowania, w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego i własnościowego.

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 październiku 2022 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 objętych uchwałą intencyjną występują tereny zabudowy produkcyjno - usługowej - U/P. Ponadto w granicach opracowania planu zawierają się: trasa drogi zbiorczej (w ciągu ulicy Utrata) oraz korytarz Rail Baltica (w ciągu obecnej linii kolejowej E-75).

Obszar położony jest w granicach wyznaczonej na rysunku kierunków jednostki strukturalnej D2. Funkcją podstawową dla tej jednostki są: zabudowa usługowa i mieszkaniowa wielorodzinna. Jako funkcje uzupełniające wymienia się: funkcję mieszkaniową jednorodzinną, funkcję techniczno - produkcyjną, tereny sportu i rekreacji, tereny wojskowe, zieleni urządzonej.

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 wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 sierpnia 2023 r. do 19 września 2023 r.

Uwagi do projektu planu można było składać w terminie do 4 października 2023 r.

Do wyłożonego w tym terminie projektu planu wniesiono 1 uwagę, którą uwzględniono w całości.

Po przeanalizowaniu uwagi zgłoszonej do projektu planu postanowiono uwzględnić żądania w niej zawarte dotyczące ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 1U, obejmującego działkę o numerze ewidencyjnym 35204/9 w zakresie:

- 1) zwiększenia wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy do 45% (projekt planu przewidywał maksymalną powierzchnię zabudowy do 35%),
 - 2) zmniejszenia minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 20% na 15%,
 - 3) zezwolenia na bilansowanie istniejących miejsc postojowych, przy rozbudowie obiektów istniejących, bez konieczności tworzenia nowych z uwagi na fakt, iż w ramach terenu 1U brak jest obszarów niezagospodarowanych,
 - 4) zwiększenia powierzchni zabudowy wolno stojących portierni, wiat i obiektów małej architektury z 35 m² do 80 m² oraz ich wysokości z 4,0 m do 6,0 m,
- oraz dopuszczenia możliwości bilansowania miejsc postojowych dla terenów: 1U, 1U-P oraz 2U-P z terenami dróg publicznych.

Ad. 1

O uwzględnieniu uwagi w zakresie zwiększenia wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy zdecydował fakt, iż ustalenia planu dotyczą terenu już zabudowanego i zainwestowanego. Z treści uwagi wynika, że inwestor ma obecnie zagospodarowane (zabudowane i utwardzone) 38,11% powierzchni działki. Pozostawienie wskaźnika na poziomie 35% uniemożliwiłoby jakąkolwiek rozbudowę istniejącego obiektu lub budowę nowych, chociażby w postaci wiat czy wolno stojących portierni, dopuszczonych ustaleniami planu.

Korekta wskaźnika powierzchni zabudowy jest również zasadna w związku z uwzględnieniem uwagi dotyczącej dopuszczenia możliwości bilansowania miejsc postojowych dla terenu 1U z terenami dróg publicznych.

W wyniku uwzględnienia przedmiotowej uwagi, korekcie uległy zapisy § 36 tekstu planu, którego ust. 7 pkt. 2 otrzymał następujące brzmienie cyt.: „2) *maksymalna powierzchnia zabudowy do 45% powierzchni terenu;*”.

Ad. 2

O uwzględnieniu uwagi w zakresie obniżenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do wartości 15% (projekt planu przewidywał minimalną powierzchnię biologicznie czynną o wartości 20%), zdecydowała korekta wskaźnika powierzchni zabudowy.

Jak już wyjaśniono w pkt.1, również zmiana wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej jest zasadna w związku z uwzględnieniem uwagi dotyczącej dopuszczenia możliwości bilansowania miejsc postojowych dla terenu 1U z terenami dróg publicznych.

W wyniku uwzględnienia przedmiotowej uwagi, korekcie uległy zapisy § 36 tekstu planu, którego ust. 7 pkt. 2 otrzymał następujące brzmienie cyt.: „3) *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 15%;*”.

Ad. 3 i 5

O uwzględnieniu uwag w zakresie zezwolenia na bilansowanie miejsc postojowych, przy rozbudowie obiektów istniejących oraz dopuszczenia możliwości bilansowania miejsc postojowych dla terenów: 1U, 1U-P oraz 2U-P z terenami dróg publicznych zdecydował fakt, iż zgodnie z ustaleniami planu, w granicach terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG, dopuszcza się od strony zachodniej realizację dodatkowej jezdni wraz z parkingami, umożliwiającej dojazd do terenów usługowych i produkcyjnych, bezpośrednio przyległych do pasa drogowego. Faktycznie już w chwili obecnej teren ten wykorzystywany jest w taki sposób zarówno na wysokości budynku Parku Naukowo - Technologicznego, zawierającego się w granicach terenu 1U-P jak i terenu 1U. Powyższe jest również zgodne z przyszłymi planami inwestycyjnymi zarządcy tego terenu to jest Zarządu Dróg i Zieleni w Suwałkach.

W wyniku uwzględnienia przedmiotowej uwagi, korekcie uległy zapisy § 17 tekstu planu, którego ust. 4 pkt. 12 otrzymał następujące brzmienie cyt.: „12) *nakaz zapewnienia miejsc parkingowych związanych z działalnością usługową i handlową dla potrzeb użytkowników i klientów w granicach działek, z uwzględnieniem przepisów szczególnych; dopuszcza się dla terenów: 1U, 1U-P i 2U-P bilansowanie miejsc postojowych z terenami dróg publicznych, za wyjątkiem 2KDL i 3KDL.*”.

Ad. 4

O uwzględnieniu uwagi w zakresie zwiększenia powierzchni zabudowy wolno stojących portierni, wiat i obiektów małej architektury z 35 m² do 80 m² oraz ich wysokości z 4,0 m do 6,0 m zdecydował fakt, iż uwaga ta wynika z rzeczywistych potrzeb inwestora. Teren, którego dotyczy uwaga jest już zabudowany i zainwestowany. Zmiany w jego zagospodarowaniu dotyczyć mogą jedynie rozbudowy istniejącego już budynku lub też budowy nowych obiektów towarzyszących podstawowej funkcji tego terenu. Zmiana parametrów budynków wolno stojących portierni, nie wpłynie w istotny sposób na istniejące już zagospodarowanie.

W wyniku uwzględnienia przedmiotowej uwagi, korekcie uległy zapisy § 36 tekstu planu, którego ust. 5 pkt. 4 otrzymał następujące brzmienie cyt.: „4) *portierni o powierzchni zabudowy do 80 m² i wysokości do 6,0 m;*”

Powyższe ma na celu zagwarantowanie właścicielowi terenu, możliwości realizacji inwestycji zgodnie z zamierzeniami.

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.

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. 4 125 000,00 zł, z tytułu uzbrojenia i zagospodarowania terenu, to jest przewidzianej planem budowy drugiej jezdni ulicy 1KDG oraz realizację po stronie zachodniej dodatkowej jezdni (dublera) wraz z parkingami.

Przewidywane wpływy związane z realizacją ustaleń planu to kwota ok. 402 522,00 zł, z tytułu wzrostu podatków od nieruchomości.

Zgodnie z art. 15 ust. 2, w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ograniczonego ulicami: Utrata, Sportową, Walerego Romana i terenem kolejowym w Suwałkach, ustalono stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 5% (słownie: pięć procent).

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, Utrata, tracją 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.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Utrata, Sportową, Walerego Romana i terenem kolejowym 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.

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