

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowego rejonu ulicy
Grunwaldzkiej w Suwałkach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1547, 1907, 1940) oraz art. 3 ust. 1, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 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 przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), w związku z uchwałą Nr LIX/787/2023 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowego rejonu ulicy Grunwaldzkiej w Suwałkach, Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk”, uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowego rejonu ulicy Grunwaldzkiej w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 16,84 ha.

§ 2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) ustaleń planu, stanowiących część tekstową niniejszej uchwały;
- 2) załącznik Nr 1 stanowiący część graficzną ustaleń planu, wykonaną w skali 1:1000, zwany dalej "rysunkiem planu";
- 3) załącznik Nr 2 zawierający rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik Nr 3 zawierający rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 5) załącznik Nr 4 zawierający dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 1.

USTALENIA OGÓLNE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 3. Celem regulacji prawnych 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. Obszar objęty planem podzielony został na tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania wymienione w § 5 ust. 1, określone liniami rozgraniczającymi oraz oznaczone symbolem cyfrowo – literowym, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Dla poszczególnych terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustala się:

- 1) symbole klasy przeznaczenia terenu wraz z numeracją, w których numer jest porządkowy w ramach danego przeznaczania, a symbol literowy określa podstawowe klasy przeznaczenia terenów;
- 2) symbole literowe oznaczają podstawową klasę przeznaczenia terenu (funkcja dominująca na terenie), która może być uzupełniona klasą przeznaczenia uzupełniającego (funkcja, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe) - zgodnie z ustalaniem szczegółowymi oraz wykluczeniami - zgodnie z ustalaniem tekstu uchwały.

3. Określenie klas przeznaczeń, o których mowa w ust. 2 oraz sposób realizacji przeznaczenia terenów ustalono w Rozdziale 8 - Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonych w planie.

§ 5. 1. Na obszarze planu ustala się następujące podstawowe klasy przeznaczenia terenów:

- 1) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 2) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL**;
- 3) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 4) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KR**;
- 5) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **U**;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **MNW-U**;
- 7) teren zieleni urządzonej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP-U**;
- 8) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP**.

2. 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.

3. Następujące oznaczenia w części graficznej (załącznik Nr 1) są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole cyfrowe i literowe określające klasy przeznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy.

4. Następujące oznaczenia w części graficznej, dotyczące lokalnych wymagań szczególnych dla inwestowania i zagospodarowania terenu mają znaczenie informacyjne:

- 1) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy, o promieniu 50,0 m;
- 2) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy, o promieniu 150,0 m;
- 3) stanowisko archeologiczne wraz z oznaczeniem.

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

§ 6. 1. Plan dopuszcza:

- 1) korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób; dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektów istniejących, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej;
- 2) realizację na każdym terenie w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi: obiektów obsługi technicznej, sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, dojazdów i dojazdów związanych z obiektami budowlanymi, niezbędnymi do ich właściwego użytkowania;
- 3) korzystanie z istniejących indywidualnych i publicznych zjazdów z dróg publicznych na poszczególne działki zabudowane, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej;
- 4) instalacje wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami szczególnymi oraz ustaleniami szczegółowymi tekstu planu.

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

§ 7. Na obszarze objętym planem miejscowym:

- 1) nie występują przesłanki do określenia warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych;
- 2) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m².

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowego rejonu ulicy Grunwaldzkiej w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) 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;
- 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszy akt prawa miejscowego, uchwalony przez Radę Miejską w Suwałkach, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej;
- 4) ustaleniach planu – należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru określoną liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz symbolem i oznaczeniem graficznym wraz z numeracją wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 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) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na części graficznej planu wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w rysunku planu, której nie wolno przekroczyć ścianą (lico) budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki z zastrzeżeniem, że linia ta nie dotyczy elementów wymienionych w § 18 ust. 1 pkt 12 i 13 uchwały, linia ta dotyczy również podziemnych części budynków;
- 9) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie można przekroczyć przez najdalej wysunięte lico budynku w poziomie parteru;
- 10) podstawowej klasie przeznaczenia terenu – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;

- 11) uzupełniającej klasie przeznaczenia terenu – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 12) przeznaczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub uzupełniające, które może występować w wyznaczonym terenie w ograniczonym czasie, określonym w decyzji administracyjnej, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych i odrębnych;
- 13) przeznaczeniu wykluczonym – należy przez to rozumieć klasę przeznaczenia, której realizacji zakazuje się w ramach ustalonego rodzaju przeznaczenia terenu lub przeznaczenia uzupełniającego;
- 14) udziale powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 15) powierzchni użytkowej podstawowej - należy przez to rozumieć sumę części powierzchni kondygnacji budynków netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynków i jest liczona zgodnie z normą PN-ISO 9836; do powierzchni użytkowej podstawowej budynku usługowego nie wlicza się powierzchni pomieszczeń socjalnych i higieniczno - sanitarnych, magazynów, komunikacji wewnętrznej budynków oraz pomieszczeń technicznych;
- 16) froncie działki - należy przez to rozumieć odcinek granicy działki budowlanej przylegający do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę; w przypadku gdy droga nie przylega równolegle do działki, to za front uznaje się szerokość działki mierzoną w linii prostej prostopadłej do jej granic stykających się z pasem drogowym;
- 17) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, prowadzoną w budynkach wolno stojących lub w lokalach użytkowych, przy czym działalność ta:
 - a) nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych, poza działką, na której jest prowadzona, a w przypadku lokalu użytkowego poza lokalem,
 - b) nie może wprowadzać ograniczeń w zabudowie sąsiednich działek,
 - c) nie może być działalnością mogącą zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej;
- 18) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi, które nie kolidują z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu o przeznaczeniu podstawowym;
- 19) dach płaski - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci poniżej 12 stopni;
- 20) dach wysoki - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci głównych od 12 stopni włącznie;
- 21) dach zielony - należy przez to rozumieć dach lub stropodach z nawierzchnią umożliwiającą vegetację roślin i retencję wody opadowej;
- 22) kalenica główna - należy przez to rozumieć najwyżej położoną kalenicę dachu lub najdłuższą kalenicę w przypadku, gdy dach posiada kalenice o tej samej wysokości;
- 23) urządzeniach służących utrzymaniu porządku - należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia, osłony, wiaty oraz place pod pojemniki lub kontenery na odpady wraz z zielenią izolacyjną;

- 24) infrastrukturze technicznej i urządzeniach sieciowych – należy przez to rozumieć urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną i ciepłą, gaz, łączność, wodę, odprowadzające ścieki i wody opadowe oraz parkingi;
- 25) szerokość elewacji frontowej – należy przez to rozumieć szerokość elewacji od strony drogi licząc po obrysie ściany nad ziemią, z wyłączeniem balkonów, schodów, okapów i tym podobnych elementów drugorzędnych budynku;
- 26) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością komponowaną w powiązaniu z obiektem lub o walorach krajobrazowych, rekreacyjnych;
- 27) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleń komponowaną pod kątem izolacji akustycznej oraz ograniczeń rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń oddzielającą funkcjonalnie i optycznie tereny o różnych funkcjach, stanowiącą pas zieleni o zróżnicowanych nasadzeniach drzew i krzewów.

2. Ustalone w planie wskaźniki odnoszą się do terenu inwestycji objętej pozwoleniem na budowę z wyłączeniem terenów dróg publicznych i wewnętrznych.

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

§ 9. 1. W granicach obszaru objętego planem znajdują się granice stref ochrony sanitarnej od cmentarzy przy ulicy Bakalarzewskiej, wyznaczone zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze - w promieniu 50,0 m i 150,0 m (Dz.U. Nr 52 poz. 315);

2. W strefie ochrony sanitarnej cmentarza w promieniu do 50,0 m, oznaczonej na rysunku planu obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studnie służące do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 3) nakaz zaopatrzenia istniejących budynków w wodę do picia i celów spożywczych ze zbiorczej sieci wodociągowej.

3. W granicach obszaru objętego planem, dla zabudowy znajdującej się w promieniu od 50,0 m do 150,0 m od cmentarzy ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 2) nakaz zaopatrywania w wodę do picia i celów spożywczych ze zbiorczej sieci wodociągowej.

§ 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° 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 rzędną 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 położony jest w granicach strefy o promieniu od 1500 m do 6 000 m.

3. Na obszarze objętym planem obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów, wynikające z zasięgu powierzchni ograniczających od przeszkody dla lotniska Suwałki; ograniczenia wysokości obiektów, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Suwałki, obejmują również wszystkie elementy budynków oraz umieszczone na nich kominy, anteny, reklamy, inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

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

§ 11. W granicach terenu objętego planem nie występują:

- 1) prawne formy ochrony przyrody określone w ustawie o ochronie przyrody;
- 2) tereny zalewowe lub zagrożone powodzią;
- 3) tereny górnicze i udokumentowane złoża kruszywa;
- 4) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 5) strefy ochronne wód podziemnych;
- 6) tereny uzdrowiskowe.

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

- 1) lokalizację nowej zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) kształtowanie cech zabudowy i zagospodarowania zabudowy na obszarze objętym planem w oparciu o parametry i wskaźniki ustalone uchwałą;
- 3) architektura nowych obiektów winna być dostosowana do otoczenia i krajobrazu;
- 4) zakazuje się:
 - a) powstania obiektów budowlanych, które nie spełniają wymogów zawartych w niniejszych przepisach,
 - b) likwidacji istniejących zadrzewień, z wyjątkiem terenów przeznaczonych pod zabudowę i sytuacji wynikających z potrzeb realizacji sieci infrastruktury technicznej lub ze względów sanitarnych,
 - c) realizacji zakładów rzemieślniczych o profilu produkcyjnym, składów hurtowych i magazynów, baz, warsztatów obsługi technicznej pojazdów, przedsiębiorstw budowlanych, przetwórní, zakładów pogrzebowych, innych baz i zapleczy, zakaz nie dotyczy terenów oznaczonych symbolami: 1U, 2U, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej,
 - d) realizacji stacji paliw płynnych i gazowych,
 - e) realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów związanych z prowadzeniem działalności usługowej lub rzemieślniczej, o ile szczegółowe zapisy planu nie stanowią inaczej; wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą również tymczasowych obiektów budowlanych;
- 5) nakaz stosowania osłon, w tym pełnych lub zieleni izolacyjnej, w tym żywopłotów pełniących funkcję izolacyjną od placów składowych celem wizualnego przysłonięcia magazynowanych

odpadów, surowców lub wyrobów wykorzystywanych lub wytwarzanych w procesach technologicznych;

- 6) nakaz wprowadzania zieleni towarzyszącej przy nowo powstałych obiektach i tworzenia zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w tym parkingów;
- 7) nakaz przeznaczenia terenów niezabudowanych i nieutwardzonych pod zagospodarowanie zielenią izolacyjną i urządzoną.

§ 13. 1. W celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, za wyjątkiem:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) zabudowy usługowej i zabudowy mieszkalno - usługowej,
 - c) zabudowy rzemieślniczej,
 - d) zabudowy pensjonatowej,
 - e) zabudowy związanej ze sportem i rekreacją, w tym campingi, pola namiotowe,
 - f) obiektów zamieszkania zbiorowego,
 - g) obiektów magazynowo - składowych i socjalnych,
 - h) baz transportowych i logistycznych,
 - i) obiektów, urządzeń i instalacji technicznych,
 - j) dróg, infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności,
 - k) instalacji wytwarzających energię elektryczną z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 2) obowiązek stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych, które zapewnią dotrzymanie obowiązujących norm w zakresie emisji, w rozumieniu prawa ochrony środowiska, tj. wprowadzenia bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do powietrza, wody, gleby lub ziemi substancji lub energii takich jak ciepło, hałas, wibracje lub pola elektromagnetyczne;
- 3) zakaz realizacji inwestycji uciążliwych i prowadzenia działalności gospodarczej branży usługowej lub rzemieślniczej, których ewentualne oddziaływanie bądź szkodliwość dla środowiska wywołwana przez tą działalność wykracza poza granice obiektu lub działki;
- 4) zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska;
- 5) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
- 6) zakaz wydobywania kopalin;
- 7) zakaz budowy biogazowni i spalarni biomasy pochodzenia zwierzęcego;
- 8) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;
- 9) zakaz składowania i magazynowania odpadów, za wyjątkiem odpadów technologicznych wytwarzanych w ramach działalności prowadzonej na danym terenie, z zachowaniem zasad gospodarki odpadami oraz zgodnie z przepisami szczególnymi i gminnymi;
- 10) nakaz podłączenia do sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków socjalno - bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej; zakaz budowy oczyszczalni ścieków, dopuszcza się utrzymanie istniejących studni i szamb z zastrzeżeniem ustaleń § 9 uchwały;
- 11) nakaz przestrzegania emisji zanieczyszczeń powietrza wynikających z przepisów szczególnych;

- 12) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach szczególnych;
- 13) nakaz zamknięcia szkodliwego oddziaływania inwestycji w granicach działki inwestora;
- 14) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu;
- 15) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do gruntu, zbiorników retencyjnych lub do sieci deszczowych, zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich i ograniczeń w zabudowie terenów sąsiednich.

3. Prowadzona działalność na terenach: 1U, 2U, 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U i 1ZP-U powinna spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych w zakresie ochrony środowiska, w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, gleby, zieleni i stosunków wodnych oraz hałasu poprzez zastosowanie:

- 1) odpowiednich rozwiązań technologicznych i dodatkowych zabezpieczeń technicznych, aby zmniejszyć niebezpieczeństwo oddziaływania na ludzi i środowisko oraz zmniejszyć poziom hałasu do wymaganych parametrów ze względu na istniejącą i projektowaną zabudowę mieszkaniową;
- 2) wymaganych przepisami lub określonych w decyzjach administracyjnych środków technicznych chroniących środowisko.

§ 14. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami MNW-U, tereny usług, oznaczone symbolami U, teren zieleni urządzonej lub usług, oznaczony symbolem ZP-U należą do określonych odpowiednio w art. 113 ust. 2 pkt 1 lit. a), f) i e) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późniejszymi zmianami) terenów faktycznie zagospodarowanych pod zabudowę mieszkaniową, zabudowę mieszkaniowo - usługową oraz na cele rekreacyjno - wypoczynkowe, dla których dopuszczalne poziomy hałasu należy przyjmować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112).

Rozdział 3.

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA ORAZ OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

§ 15. 1. Ustala się następujące zasady wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa oraz ochrony przeciwpożarowej:

- 1) obiekty budowlane należy projektować, budować lub adaptować do potrzeb obronności:
 - a) 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,
 - b) zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych;
- 2) projekty budowlane (za wyjątkiem budynków mieszkalnych jednorodzinnych) powinny zawierać analizę pod kątem wymagań w zakresie przygotowania warunków do ochrony ludności na wypadek wojny, w szczególności w zakresie: planowanych budowli ochronnych, ostrzegania i alarmowania, awaryjnych ujęć wody;
- 3) projekty budowlane obiektów, o których mowa w pkt 2, w których może przebywać powyżej 15 osób podlegają uzgodnieniu pod kątem wymagań ochrony ludności przez Prezydenta Miasta Suwałk;

- 4) zapewnić należy właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków i budowli;
- 5) zapewnić należy zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe;
- 6) zagospodarowanie terenu (istniejąca i projektowana komunikacja) powinno umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej.

2. Na wszystkich terenach, dopuszcza się budowę budowli ochronnych.

Rozdział 4.

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

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

- 1) ulica zbiorcza klasy "Z" - droga publiczna wojewódzka Nr 653 - ulica Grunwaldzka, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDZ.

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

- 1) ulice lokalne klasy "L":

- a) droga publiczna w ciągu drogi powiatowej nr 2474B - ulica Powstańców Wielkopolskich, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDL,
- b) droga publiczna w ciągu drogi powiatowej nr 2414B - ulica Zastawie, oznaczona na rysunku planu symbolem 2KDL - docelowo jako droga gminna;

- 2) droga publiczna dojazdowa w ciągu drogi gminnej nr 120021B - ulica Bazarowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDD.

3. Na obszarze objętym planem nie występują przestrzenie publiczne.

Rozdział 5.

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

§ 17. 1. Obszar objęty planem miejscowym usytuowany jest poza granicami wpisanego do rejestru zabytków układu urbanistycznego Miasta Suwałk.

2. Na obszarze objętym planem miejscowym:

- 1) nie występują zabytki nieruchome;
- 2) występuje na działce o numerze geodezyjnym 31342/2 udokumentowane stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków - Suwałki st. 35 AZP 17-84/39.

3. Inwestycje, w tym prace ziemne, na wyżej wymienionym stanowisku archeologicznym, wymagają stosowania przepisów odrębnych, w tym uzgodnienia z właściwym miejscowo wojewódzkim konserwatorem zabytków.

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

Rozdział 6.
USTALENIA OGÓLNE OBOWIĄZUJĄCE W GRANICACH OBSZARU OBJĘTEGO
PLANEM DOTYCZĄCE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA
TERENU

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

- 1) w ramach tymczasowego zagospodarowania dopuszcza się użytkowanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, bez prawa realizacji nowych obiektów niezgodnych z przypisaną terenowi funkcją;
- 2) na wszystkich terenach położonych w granicach planu dopuszcza się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury i budowę nowych z zachowaniem możliwości dostępu dla odpowiednich służb celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych;
- 3) obiekty istniejące położone poza ustalonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy mogą funkcjonować i być przebudowywane, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym planie, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 4) zasięg przestrzennej uciążliwości działalności związanej z lokalizacją inwestycji nie może wykraczać poza granice działki, na której będzie lokalizowana i powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 5) projektowane inwestycje:
 - a) należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych,
 - b) nie mogą kolidować z zagospodarowaniem terenów sąsiednich,
 - c) nie mogą kolidować z uzbrojeniem podziemnym, w szczególnych przypadkach dopuszcza się przebudowę uzbrojenia w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną zagospodarować zielenią urządzoną i izolacyjną z elementami małej architektury; do bilansu powierzchni terenu biologicznie czynnego nie wlicza się zieleni realizowanej na stropodachu kondygnacji nadziemnej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 7) nową zabudowę należy kształtować z uwzględnieniem konfiguracji terenu, otoczenia i krajobrazu;
- 8) należy zagospodarować zielenią tereny nieprzeznaczone pod komunikację i wolne od zabudowy, zapewnić zieleni towarzyszącą stosownie do powierzchni działki budowlanej i ustaleń planu;
- 9) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i dróg wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) zakazuje się:
 - a) lokalizacji wszelkich obiektów i urządzeń o funkcjach niezwiązanych i kolidujących z przeznaczeniem terenu, o ile z ustaleń niniejszego planu nie wynika inaczej,
 - b) dokonywania podziałów geodezyjnych, naruszających ustalone w planie zasady obsługi komunikacyjnej działek budowlanych,
 - c) lokalizowania biogazowni i spalarni biomasy pochodzenia zwierzęcego,
 - d) realizacji elektrowni wiatrowych,
 - e) realizacji stacji paliw płynnych i gazowych;
- 11) nakaz usytuowania kalenicy głównej obiektów równolegle lub prostopadle do frontu działek lub ich granic poprzecznych względem dróg, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

- 12) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszą się do nowych inwestycji, w tym rozbudowy z wyłączeniem elementów wymienionych w § 18 ust. 1 pkt 13;
- 13) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, z zastrzeżeniem, że elementy te nie mogą wykroczyć poza linię rozgraniczającą teren o innym przeznaczeniu, nie dotyczą:
- a) ociepleń budynków istniejących,
 - b) urządzeń służących utrzymaniu porządku, urządzeń pomocniczych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym kontenerowych stacji transformatorowych) oraz obiektów uzupełniających, za wyjątkiem budynków gospodarczych, garażowych oraz kontenerów innych niż stacje transformatorowe,
 - c) zadaszeń przy budynkach, w tym zadaszeń na słupach,
 - d) wiat i osłon śmietnikowych o wysokości do 3,0 m,
 - e) zadaszeń nad miejscami postojowymi o wysokości do 4,0 m,
 - f) obiektów małej architektury,
 - g) elementów zewnętrznych budynków takich jak: rampy, platformy i windy dla osób o szczególnych potrzebach i z niepełnosprawnościami, podjazdy, schody wyrównawcze, pochylnie, podesty, tarasy i ich zadaszenia, markizy, balkony, loggie, podpory i słupy, okapy, żaluzje zewnętrzne, gzymsy, ryzality, studzienki okien piwnicznych, oraz wykuszy i nadwieszeń o wysięgu do 2,0 m poza lico budynku,
 - h) przebudowy istniejących budynków,
 - i) parkingów, placów, dróg wewnętrznych, ogrodzeń, osłon placów,
 - j) urządzeń terenowych i infrastruktury technicznej,
 - k) budowli ochronnych;
- 14) przy scalaniu, łączeniu i podziale terenu należy zachować szerokości i wielkości działek budowlanych, wyznaczonych jako pas terenu przyległego do drogi publicznej lub wewnętrznej, zgodnie z następującymi zasadami:
- a) należy zachować odległości nowo projektowanych budynków od granic działek i ulic zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) należy zachować bezpieczne odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i obowiązujących norm,
 - c) minimalna szerokość frontów i powierzchni nowo wydzielonych działek w konturach:
 - 1U - 40,0 m i wielkość działek budowlanych - 3000 m²,
 - 2U - 30,0 m i wielkość działek budowlanych - 2400 m²,
 - 1MNW-U - 25,0 m i wielkość działek budowlanych - 1200 m²,
 - 2MNW-U - 35,0 m i wielkość działek budowlanych - 1750 m²,
 - 3MNW-U - 30,0 m i wielkość działek budowlanych - 1500 m²;
 - d) minimalna szerokość nowo wydzielonej drogi wewnętrznej obsługującej:
 - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - 6,0 m,
 - usługowo - mieszkalną - 6,0 m,
 - usługową lub rzemieślniczą - 8,0 m,
 - e) minimalna szerokość wydzielonego ciągu pieszo jezdniowego, stanowiącego dojazd do nowo wydzielonych działek o funkcji mieszkalnej - 5,0 m,

- f) w granicy działek dopuszcza się realizację wspólnej drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo jezdnego o szerokości min. 3,0 m z każdej z działek (łącznie min. 6,0 m) o ile prawo korzystania zostanie uregulowane prawnie i nie będzie ogrodzeń,
 - g) dopuszcza się podział terenu, oznaczonego symbolem 2ZP na polepszenie warunków zagospodarowania terenów i działek przylegających według potrzeb na podstawie zatwierdzonego projektu zagospodarowania lub zainwestowania,
 - h) dopuszcza się połączenie terenów 1ZP-U, 2ZP i wspólne ich zagospodarowanie,
 - i) nie przewiduje się podziału działek w konturze, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ZP-U, dopuszcza się regulację granic związaną z polepszeniem zagospodarowania działek sąsiednich;
- 15) granice nowo powstających działek należy wyznaczyć prostopadłe do dróg wewnętrznych i drogi 1KDD, z tolerancją 10% wynikającą z geometrii działek, w przypadku terenu 1MNW-U prostopadłe lub równoległe do granic działek stykających się z pasem drogowym;
- 16) działki wydzielone pod zabudowę powinny posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej z udokumentowanym dostępem do drogi publicznej;
- 17) ustalone w § 18. ust. 1 pkt 14 lit. c wskaźniki nie dotyczą podziałów działek przeznaczonych pod:
- a) uzupełnienie zagospodarowania działek sąsiednich,
 - b) realizację dróg wewnętrznych i dojazdów,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) regulację granic między sąsiadującymi działkami,
 - e) podziałów wynikających z orzeczeń sądowych i przepisów szczególnych lub zainwestowania,
 - f) istniejących działek o mniejszych parametrach w dacie uchwalenia planu;
- 18) podział terenów 1U i 2U na poszczególne działki może być zrealizowany na podstawie zatwierdzonego projektu zagospodarowania terenu z wyłączeniem zasad wymienionych w pkt 14 - 16;
- 19) dostęp terenów z dróg wyznaczonych poza granicami planu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 20) dopuszcza się połączenie działek budowlanych i ich wtórny podział;
- 21) dopuszcza się adaptację istniejących lokali mieszkalnych lub ich części na funkcję usługową lub rzemieślniczą nieuciążliwą, po ich dostosowaniu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami i zapewnieniu dodatkowych miejsc postojowych na terenie inwestycji, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 22) dopuszcza się montaż ogni w i paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych;
- 23) dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych i ciągów pieszo jezdnych niewyznaczonych na rysunku planu;
- 24) architektura obiektów współczesna, bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych;
- 25) należy zagospodarować zielenią tereny nieprzeznaczone pod komunikację i wolne od zabudowy, zapewnić zieleni towarzyszącą stosownie do powierzchni działki budowlanej i ustaleń planu.

2. Zabudowa w granicach terenów 1U, 2U, 1MNW-U, musi uwzględniać ograniczenia wynikające z ich położenia w granicach stref ochrony sanitarnej od cmentarzy, zgodnie z ustaleniami § 9 uchwały.

3. Nakaz zapewnienia miejsc parkingowych związanych z zamieszkaniami lub działalnością usługową dla potrzeb pracowników i klientów w granicach działek objętych inwestycją, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, w tym również miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z uwzględnieniem przepisów szczególnych i wskaźnika wymienionego w § 19 pkt 12 uchwały.

4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy zawarte są w ustaleniach szczegółowych tekstu planu (Rozdział 8).

Rozdział 7.

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

§ 19. System komunikacji:

- 1) obsługę komunikacyjną oraz połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowią:
 - a) ulica Grunwaldzka, wojewódzka, klasa "Z" zbiorcze - (1KDZ),
 - b) ulica Powstańców Wielkopolskich, powiatowa, klasa "L" lokalna - (1KDL),
 - c) ulica Zastawie, powiatowa, docelowo gminna, klasa "L" lokalna (2KDL),
 - d) ulica Bazarowa, gminna, klasa "D" dojazdowa (1KDD),
 - e) teren komunikacji drogowej wewnętrznej (bez nazwy) klasa "D" dojazdowa (1KR),
 - f) teren komunikacji drogowej wewnętrznej (bez nazwy) klasa "D" dojazdowa (2KR),
 - g) ulica Targowa, gminna, klasa "D" dojazdowa, położona poza granicami obszaru objętego planem (działka nr 31331/3);
- 2) plan wyznacza na cele publiczne tereny określone symbolami: 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD;
- 3) wszelkie inwestycje w granicach pasa drogowego muszą być realizowane za zgodą i na warunkach zarządcy drogi, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) rozwiązania skrzyżowań ulic, określone w planie mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych;
- 5) infrastrukturę techniczną należy układać w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, tam gdzie to możliwe, poza jezdnią;
- 6) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych związanych z zabudową mieszkaniową, działalnością usługową, handlową i rzemieślniczą dla potrzeb użytkowników i klientów w granicach działek objętych inwestycją, za wyjątkiem przypadku określonego w pkt 7;
- 7) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych terenu drogi 1KDD na potrzeby terenów: 1U, 2U, zgodnie z przepisami szczególnymi, po uzyskaniu dyspozycji od zarządcy drogi;
- 8) dopuszcza się parkingi podziemne lub wbudowane w bryłę budynku; przy założeniu zapewnienia minimum 20% niezbędnych miejsc parkingowych na poziomie terenu do obsługi usług;
- 9) dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań technicznych w zakresie komunikacji publicznej, niż określone w planie, zgodnie z przepisami szczególnymi, na warunkach zarządcy drogi;
- 10) miejsca do parkowania mogą być lokalizowane na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach;
- 11) zapewnić miejsca do parkowania rowerów i wyposażyć w niezbędne do tego urządzenia;
- 12) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, należy przewidywać, według poniższych wskaźników:

- a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny i 1 miejsce postojowe na 1 lokal użytkowy w zabudowie jednorodzinnej oraz zgodnie z przepisami § 19 pkt 12) lit. c) - g) i pkt 10) uchwały,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni sprzedażowej obiektu handlowego, lecz nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal handlowy,
 - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowo - handlowego, obiektu usługowego, w tym rzemiosła, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal użytkowy,
 - d) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 8 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii, kawiarni,
 - e) 1 miejsce postojowe na 1 stanowisko w obiektach myjni samochodowych i warsztatach samochodowych,
 - f) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni wystawienniczej lub powierzchni użytkowej podstawowej obiektu handlu hurtowego, magazynowego oraz w obiektach usługowych, dotyczy również wiat,
 - g) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 3 miejsca noclegowe w obiektach zamieszkania zbiorowego, pensjonatach,
 - h) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej dla obiektów biurowych, administracyjnych,
 - i) 1 miejsce postojowe na 10 miejsc na widowni dla usług kultury i sportu,
 - j) 1 miejsc postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej dla usług niewymienionych w pkt 12, lecz nie mniej niż 1 miejsce na lokal użytkowy,
 - k) 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 10 użytkowników terenów zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług turystycznych i sportowych,
 - l) 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych w rzemiośle;
- 13) wskaźniki wymienione w pkt 12 mają zastosowanie w przypadku realizacji nowych inwestycji w tym zmiany sposobu użytkowania w granicach terenu objętego planem;
- 14) przy realizacji miejsc do parkowania obsługujących tereny wymienione w pkt 12, za wyjątkiem obsługujących zabudowę mieszkaniową jednorodziną, 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 ;
- 15) ilość miejsc postojowych, o których mowa w ust. 12 -14, zaokrągla się w górę do najbliższej liczby całkowitej; przy obiektach wielofunkcyjnych ilość miejsc postojowych ustala się odrębnie dla każdej funkcji i zaokrągla się w górę do najbliższej liczby całkowitej a następnie sumuje się;
- 16) 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 (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 320 z późniejszymi zmianami);
- 17) przy realizacji parkingów na terenach niezaliczonych do żadnej z kategorii dróg publicznych i niezlokalizowanych w pasach drogowych tych dróg należy zapewnić minimum 1 miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 25 miejsc parkingowych.

§ 20. System zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie odbiorców w energię elektryczną będzie odbywać się za pośrednictwem istniejących linii w oparciu o istniejące i projektowane stacje transformatorowe; bezpośrednia obsługa

odbiorców odbywać się będzie projektowanymi i istniejącymi liniami niskiego napięcia oraz przyłączami napowietrznymi i kablowymi;

- 2) zachowuje się istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne, dopuszcza się ich skablowanie;
- 3) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na wszystkich terenach w granicach planu;
- 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 zasilć liniami średniego napięcia w wykonaniu kablowym; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę linii napowietrznych;
- 6) projektowane stacje transformatorowe 20/0,4 kV zasilające jednego odbiorcę należy lokalizować na jego działce, natomiast stacje służące do zasilania kilku odbiorców – na działkach wydzielonych; powyższe należy uwzględnić przy opracowywaniu projektów zagospodarowania działek; stacje transformatorowe realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;
- 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; tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 9) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową należy dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu i przebudować zgodnie z warunkami wydanymi przez administratora sieci;
- 10) projektowane oświetlenie uliczne i innych terenów publicznych realizować jako wydzieloną sieć kablową zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 11) trasy sieci mogą ulec zmianie w wyniku ich przebudowy zgodnie z warunkami administratora sieci, tam gdzie to możliwe powinny być lokalizowane poza jezdniami;
- 12) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 13) zakaz budowy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z zakresu energetyki wiatrowej;
- 14) dopuszcza się stosowanie ogniw i paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych;
- 15) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności z odnawialnych źródeł energii na potrzeby zabudowy w obrębie działek na których będą te budynki zlokalizowane, z zastrzeżeniem pkt 13.

§ 21. System obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne, 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;
- 5) urządzenia telekomunikacyjne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci;
- 6) dopuszcza się realizację nowych urządzeń i sieci, w tym stacji bazowych oraz masztów telefonii komórkowej i radiofonii pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu;
- 7) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci szkieletowej światłowodowej Sieci Szerokopasmowej Polski Wschodniej, stanowiącej inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 22. System zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych, należy realizować z istniejących sieci wodociągowych objętych planem w ulicach Zastawie, Bazarowa, Targowej wodociąg o średnicy 160 mm, w ulicy Powstańców Wielkopolskich wodociąg o średnicy 150/160 mm;
- 2) jako rozwiązanie docelowe dla nowych terenów inwestycyjnych należy przyjąć zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; dla realizacji tego celu należy rozbudować istniejącą sieć wodociagową w nowoprojektowanych ulicach;
- 3) wskazane powyżej sieci wodociągowe zasilane są z miejskiego ujęcia wody, zlokalizowanego przy ul. gen. Władysława Sikorskiego 14;
- 4) pobór wody do celów przeciwpożarowych realizować bezpośrednio z sieci wodociągowej lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;
- 5) w przypadku konieczności przebudowy i rozbudowy sieci wodociągowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 6) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 7) nie dopuszcza się realizacji indywidualnych ujęć wody do picia i celów spożywczych.

§ 23. System odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) obowiązuje nakaz odprowadzenia ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej objętej planem w ulicy Zastawie sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 315 mm w ul. Powstańców Wielkopolskich sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 400 mm, w ulicy Grunwaldzkiej sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 250/400 mm;
- 2) ścieki z terenu opracowania odprowadzać poprzez grawitacyjną sieć kanalizacji sanitarnej do przepompowni, zlokalizowanej przy ul. Zastawie a następnie w kierunku północno-wschodnim poprzez grawitacyjną sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej przy ul. Sejneńskiej 86;
- 3) jako rozwiązanie docelowe dla nowych terenów inwestycyjnych należy przyjąć odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej; dla realizacji tego celu należy rozbudować projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej w ulicy Bazarowej i w ulicy Targowej oraz zaprojektować i wybudować w nowoprojektowanych ulicach;
- 4) w przypadku konieczności przebudowy i rozbudowy i modernizacji sieci kanalizacji sanitarnej należy zarezerwować pas terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 5) przepompownie ścieków należy traktować jak urządzenia liniowe, które można lokalizować na dowolnym terenie przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 6) kanały sanitarne muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;

- 7) dopuszcza się lokalizację kanałów sanitarnych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 8) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej na terenie objętym planem dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników na nieczystości; szczelne zbiorniki na nieczystości należy traktować jako rozwiązania tymczasowe – do momentu realizacji sieci z obowiązkiem przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu;
- 9) szczelne zbiorniki na nieczystości projektować przy granicy działki z pasem drogowym w celu ich późniejszego i łatwiejszego przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 10) na terenie objętym planem nie dopuszcza się realizacji oczyszczalni ścieków.

§ 24. 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 objętej planem w ulicy Zastawie sieć kanalizacji deszczowej o średnicy 400 mm w ulicach Powstańców Wielkopolskich oraz Grunwaldzkiej sieć kanalizacji deszczowej o średnicy 600 mm;
- 2) jako rozwiązanie docelowe z nowo projektowanych ulic: 1KDD, 1KR, 2KR i parkingów, powierzchni związanych z ruchem i postojem samochodów takich jak: drogi manewrowe, zatoki postojowe, place postojowe i tym podobne w granicach planu należy zaprojektować i wybudować sieć kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem do gruntu z możliwością ewentualnego przelewu do sieci kanalizacji deszczowej w ulicy Grunwaldzkiej lub Zastawie;
- 3) 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 sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 4) w przypadku konieczności przebudowy i rozbudowy należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
- 5) dopuszcza się lokalizację kanałów deszczowych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 6) 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 opóźnianiu 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;
- 7) 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 celu natury;
- 8) dopuszcza się dachy zielone lub retencyjne.

§ 25. System zaopatrzenia w ciepło:

- 1) przyjmuje się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz zaopatrzenie z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie z miejskiej sieci ciepłowniczej wysokoparametrowej zlokalizowanej na północ od obszaru objętego planem.

§ 26. System zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się docelowo z systemu sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się zbiorniki z gazem;

- 3) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych, w chodnikach lub pasach zieleni należy przewidzieć miejsce na lokalizację sieci gazowej w perspektywie gazyfikacji terenu z uwzględnieniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych;
- 4) w przypadku braku miejsca w pasie drogowym dopuszcza się lokalizację sieci gazowej w działkach prywatnych;
- 5) dopuszcza się umieszczenie sieci gazowej w tzw. kanałach zbiorowych technologicznych;
- 6) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
- 7) dla budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego szafki gazowe powinny być lokalizowane w linii ogrodzeń i otwierane na zewnątrz ogrodzenia, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 8) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu średniego ciśnienia;
- 9) szafki gazowe powinny być lokalizowane zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 10) przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

§ 27. System gospodarki odpadami:

- 1) wszystkie odpady komunalne z terenu odbierane będą w sposób zorganizowany, zgodnie z przepisami gminnym;
- 2) odpady komunalne z terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej należy gromadzić zgodnie z przepisami gminnymi, w tym w pojemnikach umożliwiających selektywną zbiórkę z uwzględnieniem możliwości ich segregacji oraz z uwzględnieniem obowiązku zapewnienia niezbędnych powierzchni pod pojemnikami z uwzględnieniem pojemności pojemników na ilość mieszkańców zgodnie z przepisami gminnymi;
- 3) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 4) w zabudowie usługowej dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę, zgodnie z przepisami gminnymi;
- 5) zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne leży w gestii podmiotów je wytwarzających na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz przepisach gminnych.

§ 28. System zaopatrzenia w media:

- 1) realizacji sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;
- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci;
- 4) sieci infrastruktury technicznej, o ile nie wynika to z warunków technicznych, powinny być projektowane i prowadzone poza jezdniami ulic;
- 5) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należytych stanie techniczno – użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;

- 7) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych 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, przełożenie sieci, kolizje sieci z innym uzbrojeniem, wymagają uzgodnienia z administratorem sieci;
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej;
- 10) w projektach budowlanych dotyczących dróg, przewidzieć rozrząd sieci i rezerwy terenu pod wszystkie media;
- 11) istniejące sieci adaptuje się z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i zmiany obecnych tras.

Rozdział 8.

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

§ 29. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ** (ulica Grunwaldzka), o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania od 35,08 m do 61,72 m, o powierzchni około 1,97 ha przeznacza się pod drogi publiczne klasy „Z” zbiorcza.

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

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) drogi rowerowe lub ciągi pieszo - rowerowe;
- 4) zieleńce obustronne oddzielające jezdnie od chodników i dróg rowerowych;
- 5) zatoki autobusowe, techniczne;
- 6) zjazdy do terenów przyległych;
- 7) zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 8) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 9) uzbrojenie techniczne;
- 10) urządzenia pomocnicze.

3. Dla ulicy 1KDZ ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulicę nie mniejszej niż 10,0 m lub 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 1KDL jako skanalizowane typu "średnie rondo";
- 3) skrzyżowanie z ulicą 1KDD jako zwykłe;
- 4) dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów.

4. Ustala się zakaz realizacji zatok parkingowych, za wyjątkiem zatok autobusowych, przystankowych oraz dla służb publicznych i awaryjnych.

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

§ 30. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL** (ulica Powstańców Wielkopolskich), o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania od 31,18 m do 74,62 m, o powierzchni około 0,98 ha przeznacza się pod drogi publiczne klasy „L” lokalna.

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

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) drogi rowerowe lub ciągi pieszo - rowerowe;
- 4) zieleńce obustronne oddzielające jezdnie od chodników i dróg rowerowych;
- 5) zatoki autobusowe;
- 6) zjazdy do terenów przyległych;
- 7) zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 8) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 9) uzbrojenie techniczne;
- 10) urządzenia pomocnicze.

3. Dla ulicy 1KDL ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulicę nie mniejszej niż 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 1KDZ jako skanalizowane typu "średnie rondo";
- 3) skrzyżowanie z ulicą 2KDL jako skanalizowane lub zwykłe.

4. Dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów oraz budowę nowych.

5. Zjazdy na tereny przyległe, zgodnie z ustawą o drogach publicznych, przepisami wykonawczymi oraz warunkami wydanymi przez zarządcę drogi.

6. Dopuszcza się zatoki i wiaty przystankowe na warunkach zarządcy drogi i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych.

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

§ 31. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2KDL** (ulica Zastawie), o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania od 20,0 m do 21,32 m, o powierzchni około 0,31 ha przeznacza się pod drogi publiczne klasy „L” lokalna.

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

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) drogi rowerowe lub ciągi pieszo - rowerowe;
- 4) zieleńce obustronne oddzielające jezdnie od chodników i dróg rowerowych;
- 5) zatoki i wiaty autobusowe;
- 6) zjazd na teren 2ZP i 1KR;
- 7) zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 8) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 9) uzbrojenie techniczne;
- 10) urządzenia pomocnicze.

3. Dla ulicy 2KDL ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulicę nie mniejszej niż 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 1KDL jako skanalizowane lub zwykłe.

4. Zjazdy na tereny przyległe, zgodnie z ustawą o drogach publicznych, przepisami wykonawczymi oraz warunkami wydanymi przez zarządcę drogi.

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

§ 32. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD** (ulica Bazarowa), o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania od 18,16 m do 39,76 m, o powierzchni około 0,55 ha przeznacza się pod drogę publiczną klasy „D” dojazdowa.

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

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

3. Dla ulicy 1KDD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę nie mniejszej niż 10,00 m;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 1KDZ jako zwykłe;
- 3) skrzyżowanie z terenem 2KR jako zwykłe;
- 4) skrzyżowanie z drogą zlokalizowaną poza granicą obszaru objętego planem jako zwykłe;

4. Dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów.

5. Zjazdy na tereny przyległe, zgodnie z ustawą o drogach publicznych, przepisami wykonawczymi oraz warunkami wydanymi przez zarządcę drogi.

6. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych na warunkach zarządcy drogi i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych.

7. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z terenem drogi 1KDD na potrzeby terenów: 1U, 2U, jeśli prawo do korzystania z nich wynika z umowy zawartej z zarządcą drogi, z przepisów prawa, czynności prawnych, orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej.

9. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 7.

§ 33. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KR**, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, o powierzchni około 0,16 ha przeznacza się pod komunikację drogową wewnętrzną, niepubliczną klasy „D” dojazdową.

2. W granicach terenu 1KR należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) chodnik;
- 3) zjazdy do przyległych terenów;
- 4) plac manewrowy;
- 5) uzbrojenie techniczne.

3. Dla terenu 1KR ustala się następujące parametry:

- 1) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczającej drogę nie mniejszej niż 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 2KDL jako zwykłe;
- 3) dopuszcza się wykonanie wspólnej nawierzchni jezdni i chodników;
- 4) parkowanie należy realizować w granicach działek budowlanych;
- 5) nie dopuszcza się wykonywania zatok parkingowych;
- 6) dopuszcza się obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku.

4. Dopuszcza się przekształcenie terenu 1KR w drogę publiczną.

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

§ 34. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2KR**, o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m, o powierzchni około 0,12 ha przeznacza się pod komunikację drogową wewnętrzną, niepubliczną klasy „D” dojazdową.

2. W granicach terenu 2KR należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) chodnik;
- 3) zjazdy do przyległych terenów;
- 4) plac manewrowy;
- 5) uzbrojenie techniczne.

3. Dla terenu 2KR ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczającej nie mniejszej niż 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 1KDD jako zwykłe;
- 3) dopuszcza się wykonanie wspólnej nawierzchni jezdni i chodników;
- 4) parkowanie należy realizować w granicach działek budowlanych;
- 5) nie dopuszcza się wykonywania zatok parkingowych;
- 6) dopuszcza się obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku.

4. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ponadto przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 7.

§ 35. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U**, o powierzchni około 1,97 ha, **2U**, o powierzchni około 1,30 ha, przeznacza się pod usługi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) podstawową z zakresu: usług handlu lub usług rzemieślniczych realizowane łącznie;
- 2) uzupełniającą z zakresu usług: biurowych i administracyjnych oraz składów i magazynów.

3. Wyklucza się usługi z zakresu usług: handlu wielkopowierzchniowego, turystyki, gastronomii, nauki i edukacji, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, bezpieczeństwa i porządku publicznego, kultu religijnego.

4. W zakresie przeznaczenia ustala się realizację:

- 1) budynków usługowych, usługowo - handlowych lub handlowych, o powierzchni sprzedażowej do 2000 m² każdy;
- 2) budynków rzemieślniczych i drobnej wytwórczości (tj. mikro i małych przedsiębiorstw do 50 zatrudnionych);
- 3) obiektów magazynowo - składowych;
- 4) baz transportowych i logistycznych;
- 5) hal namiotowych i wiat;
- 6) obiektów socjalnych;
- 7) budynków biurowych i administracyjnych;
- 8) budynków gospodarczych;
- 9) obiektów garażowych i magazynowych;
- 10) dojazdów, parkingów, placów manewrowych, placów utwardzonych;
- 11) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 12) budowli oraz urządzeń budowlanych uzupełniających przeznaczenie podstawowe;
- 13) urządzeń służących utrzymaniu porządku, w tym miejsc na pojemniki służące selektywnej zbiórce odpadów;
- 14) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;
- 15) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 16) budowli ochronnych.

5. Dopuszcza się lokalizowanie innych obiektów i urządzeń niż wymienione w ust. 4 związanych z przeznaczeniem terenu lub stanowiących jego uzupełnienie.

6. Adaptuje się zabudowę siedliskową na działkach o nr: 31337, 31337/3 i dopuszcza się:

- 1) dotychczasowe użytkowanie terenu, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, do czasu realizacji obiektów wymienionych w ust. 4;
- 2) modernizację, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, istniejących obiektów z wykluczeniem budowy nowych związanych z produkcją rolniczą, w tym hodowlaną; dopuszcza się budowę budynku mieszkalnego w ramach zabudowy zagrodowej oraz budynków gospodarczych i garażowych;
- 3) zmianę użytkowania budynków lub ich części na cele związane z prowadzoną działalnością gospodarczą zgodnie z funkcją terenu;
- 4) uzupełnienie terenu nowymi budynkami i urządzeniami o funkcji usługowej, handlowej lub rzemieślniczej, zgodnie z przeznaczeniem terenu i przepisami szczególnymi;
- 5) budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

7. Dla terenów, o których mowa w ust 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających:
 - a) ulicę 1KDZ nie mniejszej niż 10,0 m,
 - b) ulicę 1KDD nie mniejszej niż 10,0 m,
 - c) teren 2KR nie mniejszej niż 5,0 m;
- 2) dojazd do działek przewiduje się z ulicy Bazarowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD oraz z terenu, oznaczonego symbolem 2KR;

- 3) zakaz obsługi komunikacyjnej z ulicy Grunwaldzkiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 4) dopuszcza się:
- a) utrzymanie istniejących zjazdów lub ich przebudowę,
 - b) podział terenów na działki budowlane, zgodnie z zasadami wymienionymi w § 18 ust. 1 pkt 18 uchwały; działki wydzielone pod zabudowę powinny posiadać dostęp do drogi publicznej 1KDD lub wewnętrznej,
 - c) obiekty tymczasowe związane z podstawową lub uzupełniającą funkcją terenu,
 - d) realizację garaży i parkingów, w tym podziemnych i wbudowanych w budynki,
 - e) podpiwniczenie budynków,
 - f) doświetlenie dachów lukarnami, oknami połaciowymi lub łamanymi, poniżej kalenicy głównej dachu,
 - g) instalacje wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 5) zakazuje się:
- a) stosowania na pokrycia dachowe niepowlekanej blachy stalowej, w tym ocynkowanej,
 - b) realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej i wielorodzinnej (nie dotyczy terenu istniejącego siedliska, gdzie dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalnego),
 - c) realizacji budynków związanych z produkcją rolniczą,
 - d) realizacji stacji paliw płynnych,
 - e) prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub działek, do których inwestor posiada tytuł prawny,
 - f) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 6) nakaz stosowania osłon przesłaniających widok, w tym pełnych, zieleni izolacyjnej lub żywopłotów wokół placów, na których składuje się wyroby i produkty związane z działalnością gospodarczą od strony dróg publicznych i wewnętrznych;
- 7) nie ustala się geometrii i rodzaju pokrycia dachu;
- 8) pokrycie dachowe dostosować do konstrukcji i kąta nachylenia dachu;
- 9) dopuszcza się dachy zielone, przy czym ich powierzchnie nie wlicza się do udziału powierzchni biologicznie czynnej, wymaganej ustaleniami planu;
- 10) wskaźniki i parametry zagospodarowania:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki o funkcji podstawowej lub uzupełniającej - 10,0 m od średniego poziomu terenu przed wejściem do budynku do górnej krawędzi elewacji frontowej lub kalenicy, za wyjątkiem wymienionych w ust. 4 pkt 3 - 10,
 - budynki socjalne, gospodarcze - 6,0 m,
 - budynki magazynowe, składowe - 10,0 m,
 - budynki baz transportowych i logistycznych - 10,0 m,
 - budynki biurowe i administracyjne - 8,0 m
 - budynki socjalne - 6,0 m,

- hale namiotowe i wiaty - 6,0 m,
- budynki garażowe i magazynowe - 6,0 m;
- budowle towarzyszące zabudowie - 12,0 m,
- infrastruktury technicznej - maksimum 12,0 m, przy czym ograniczenie nie dotyczy przesyłowych linii energetycznych,
- b) udział powierzchni zabudowy - maksimum 35% terenu,
- c) udział powierzchni terenów utwardzonych - maksimum 45% terenu,
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 20% terenu,
- e) udział intensywności zabudowy - minimum 0,01, maksimum 1,2;
- 11) posadowienie parterów budynków na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych i ze szczególnymi potrzebami, nie wyżej niż 0,6 m od średniego poziomu terenu przy wejściu głównym; przy rozbudowie lub dobudowie możliwa jest kontynuacja istniejącego poziomu parteru budynku;
- 12) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych rozwiązań konstrukcyjnych i materiałów wykończeniowych;
- 13) niezabudowane i nieutwardzone części działki należy zagospodarować zielenią niską i wysoką.

8. Tereny, o którym mowa w ust. 1 znajdują się częściowo w granicach stref ochronnych od cmentarzy w promieniu 50,0 m i 150,0 m, oznaczonych graficznie na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

9. Uciążliwość działalności i usług wymienionych w § 35 ust. 2 i ust. 4 uchwały, nie może wykraczać poza granice terenów i nie może negatywnie oddziaływać na warunki zamieszkania sąsiednich terenów mieszkalnych.

10. Miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach terenu, dopuszcza się bilansowania miejsc parkingowych z terenem drogi wewnętrznej 1KDD do 50% wymaganych bilansem, jeśli prawo do korzystania z nich wynika z umowy zawartej z zarządcą drogi, z przepisów prawa, czynności prawnych, orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej.

11. Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów, zgodnie z § 19 pkt 12 - 14 uchwały, wskaźnik miejsc parkingowych wymienionych w § 19 należy odnosić do nowych inwestycji oraz rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania obiektów.

12. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust.1, zostały określone w rozdziałach od 1 do 7.

§ 36. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1MNW-U**, o powierzchni około 2,65 ha, przeznaczona się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub usługi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) podstawową z zakresu: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, realizowane łącznie;
- 2) realizację usług z zakresu: turystyki, gastronomii, sportu i rekreacji, biurowych i administracyjnych.

3. Zakazuje się realizacji usług: handlu detalicznego i hurtowego, rzemieślniczych oraz innych generujących zwiększenie ruchu komunikacyjnego.

4. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się realizację:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
- 2) wolnostojących budynków usługowych, z wyłączeniem handlu;

- 3) usług nieuciążliwych wbudowanych w obiekty mieszkalne z wyłączeniem handlu;
- 4) obiektów zamieszkania zbiorowego;
- 5) dojazdów, parkingów, placów manewrowych, placów utwardzonych;
- 6) garaży i parkingów towarzyszących funkcji podstawowej lub uzupełniającej;
- 7) budynków gospodarczych, garażowych, altan ogrodowych i wiat;
- 8) budowli oraz urządzeń budowlanych uzupełniających;
- 9) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 10) urządzeń służących utrzymaniu porządku, w tym miejsc na pojemniki służące selektywnej zbiórce odpadów;
- 11) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;
- 12) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 13) budowli ochronnych.

5. Dopuszcza się lokalizowanie innych obiektów i urządzeń niż wymienione w ust. 4 związanych z przeznaczeniem terenu lub stanowiących jego uzupełnienie.

6. Adaptuje się zabudowę siedliskową na działkach o nr: 31342/2, 31343/11, 31347/3, 31344/5 i dopuszcza się:

- 1) dotychczasowe użytkowanie terenu, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, do czasu realizacji obiektów wymienionych w ust. 4;
- 2) modernizację, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy w zakresie dotychczasowej funkcji, z wykluczeniem budowy nowych obiektów związanych z produkcją rolniczą;
- 3) zmianę użytkowania budynków mieszkalnych i gospodarczych lub ich części na cele związane z prowadzoną działalnością gospodarczą zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) uzupełnienie terenów nowymi budynkami i urządzeniami, zgodnie z przeznaczeniem terenu i przepisami szczególnymi;
- 5) budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznych;
- 6) realizację funkcji usługowej zgodnie z przeznaczeniem terenu i przepisami szczegółowymi.

7. Dla terenu 1MNW-U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) jeden budynek mieszkalny lub usługowy na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni działki;
- 2) budynki towarzyszące funkcji podstawowej (budynki gospodarcze, garażowe) o łącznej powierzchni zabudowy do 200 m² na 1 działce budowlanej;
- 3) 4 wiaty o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 150 m² na 1 działce budowlanej;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę 1KDZ nie mniejszej niż 10,0 m;
- 5) dojazd do działek przewiduje się z ulicy Grunwaldzkiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ poprzez istniejące zjazdy oraz projektowane drogi wewnętrzne;
- 6) dopuszcza się:
 - a) utrzymanie istniejących zjazdów lub ich przebudowę,
 - b) wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości minimum 6,0 m lub ciągu pieszo - jezdni o szerokości min. 5,0 m, zapewniających dojazd do nowo wydzielonych działek położonych wewnątrz konturu,

- c) podział terenu na działki budowlane, zgodnie z zasadami wymienionymi w § 18 ust. 1 uchwały; działki wydzielone pod zabudowę powinny posiadać dostęp do dróg wewnętrznych połączonych z ulicą 1KDZ poprzez istniejące zjazdy lub ich przebudowę; nie przewiduje się wykonywania nowych zjazdów do nowych wydzielonych działek z ulicy Grunwaldzkiej,
 - d) dachy wysokie o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,
 - e) dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 30° oraz płaskie lub zielone w przypadku realizacji usług lub garaży,
 - f) dachy płaskie, dwu lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, na garażach, gankach, tarasach, lukarnach i innych elementach dobudowanych do budynków mieszkalnych lub usługowych,
 - g) dachy zielone na budynkach pomocniczych, usługowych oraz nad podziemnymi kondygnacjami budynku lub na części parteru wysuniętej poza główny obrys budynku,
 - h) podpiwniczenie budynków,
 - i) realizację garaży i parkingów wbudowanych w budynki, w tym podziemnych,
 - j) doświetlenie dachów lukarnami, oknami połaciowymi lub łamanymi, poniżej kalenicy głównej dachu,
 - k) instalacje wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 7) zakazuje się:
- a) stosowania na pokrycia dachowe niepowlekanej blachy stalowej, w tym ocynkowanej,
 - b) realizacji stacji paliw płynnych i gazowych,
 - c) budowy budynków związanych z produkcją rolniczą,
 - d) zabudowy rzemieślniczej lub handlowej,
 - e) budowy warsztatów: samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych, naprawczych itp.,
 - f) obiektów obsługi pojazdów, lakierni, myjni itp.,
 - g) prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub działek, do których inwestor posiada tytuł prawny,
 - h) lokalizowania przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) wskaźniki i parametry zagospodarowania:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wolnostojącej - 9,50 m,
 - zabudowy mieszkalno - usługowej - 10,5 m,
 - zabudowy usługowej wolnostojącej - 9,0 m,
 - budynków zamieszkania zbiorowego - 10,5 m,
 - budynków gospodarczych i garażowych - 6,0 m,
 - wiat i altan - 4,5 m,
 - budowli - 9,0 m;
 - infrastruktury technicznej - 12,0 m, przy czym ograniczenie nie dotyczy przesyłowych linii energetycznych,
 - b) udział powierzchni zabudowy - maksimum 25% działki budowlanej w granicach terenu 1MNW-U,

- c) udział powierzchni terenów utwardzonych - maksimum 35% działki budowlanej w granicach terenu 1MNW-U,
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 40% działki budowlanej w granicach terenu 1MNW-U,
- e) udział intensywności zabudowy minimum 0,2, maksimum 1,0;
- 9) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w tonacji: czerwieni, brązów, szarości, grafitu, jednolitych w obrębie nieruchomości;
- 10) poziom posadowienia parterów budynków do 0,9 m, dla funkcji usługowych na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych i ze szczególnymi potrzebami, nie wyżej niż 0,6 m od średniego poziomu terenu przy elewacji frontowej; przy rozbudowie lub dobudowie możliwa jest kontynuacja istniejącego poziomu parteru budynku;
- 11) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych rozwiązań konstrukcyjnych i materiałów wykończeniowych;
- 12) wszystkie projektowane obiekty powinny być spójne co do form architektonicznych i zastosowanych materiałów stanowiąc jednolity kompleks zabudowy;
- 13) niezabudowane i nieutwardzone części działki należy zagospodarować zielenią niską i wysoką.

8. Teren, o którym mowa w ust. 1 znajduje się częściowo w granicach stref ochronnych od cmentarzy w promieniu 50,0 m i 150,0 m, oznaczonych graficznie na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

9. Uciążliwość działalności i usług wymienionych w § 36 ust. 2 i ust. 4 uchwały, nie może wykraczać poza granice terenu i nie może negatywnie oddziaływać na warunki zamieszkania sąsiednich terenów mieszkalnych.

10. Miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach terenu, nie dopuszcza się bilansowania miejsc parkingowych z terenami dróg publicznych i wewnętrznych.

11. Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 19 pkt 12- 14 uchwały; wskaźnik miejsc parkingowych wymienionych w § 19 należy odnosić do nowych inwestycji oraz rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania obiektów.

12. Dla istniejącego na terenie 1MNW-U udokumentowanego stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia rozdziału § 17 uchwały.

13. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w rozdziałach od 1 do 7.

§ 37. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **2MNU-U**, o powierzchni około 0,70 ha, **3MNU-U**, o powierzchni około 0,60 ha, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub usługi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) podstawową z zakresu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną wolnostojącą lub usługi wolnostojące realizowane zamiennie;
- 2) realizację usług z zakresu: turystyki, gastronomii, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, zdrowia i pomocy społecznej, nauki.

3. Wyklucza się usługi: handlu i rzemieślnicze.

4. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się realizację:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;

- 2) budynków mieszkalno - pensjonatowych, pensjonatowych;
- 3) wolnostojących budynków usługowych, z wyłączeniem handlu;
- 4) obiektów zamieszkania zbiorowego;
- 5) funkcji garażowych i gospodarczych wyłącznie wbudowanych w budynki podstawowe;
- 6) altan ogrodowych i wiat;
- 7) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 8) miejsc postojowych i urządzeń komunikacji wewnętrznej;
- 9) budowli oraz urządzeń budowlanych uzupełniających;
- 10) urządzeń służących utrzymaniu porządku, w tym miejsc na pojemniki służące selektywnej zbiórce odpadów;
- 11) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;
- 12) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 13) budowli ochronnych.

5. Dopuszcza się lokalizowanie innych obiektów i urządzeń niż wymienione w ust. 4 związanych z przeznaczeniem terenu lub stanowiących jego uzupełnienie.

6. Dla terenów, o których mowa w ust 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających:
 - a) ulicę 2KDL nie mniejszej niż 10,0 m,
 - b) tereny 1ZP i 2ZP nie mniejszej niż 5,0 m;
- 2) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę 1KR nie mniejszej niż 10,0 m;
- 3) dojazd do działek przewiduje się z terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR;
- 4) dopuszcza się:
 - a) podział terenu na działki budowlane, zgodnie z zasadami wymienionymi w § 18 ust. 1 uchwały; działki wydzielone pod zabudowę powinny posiadać dostęp do drogi wewnętrznej,
 - b) włączenie w zagospodarowanie terenów 2MNW-U, 3MNW-U, terenów oznaczonych symbolami: 1ZP, 2ZP z przeznaczeniem na cele zieleni towarzyszącej,
 - c) dachy wysokie o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,
 - d) dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 30° oraz płaskie lub zielone w przypadku realizacji usług lub garaży w formie dobudowanej do budynku mieszkalnego,
 - e) dachy płaskie, dwu lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, na gankach, tarasach, lukarnach i elementach dobudowanych do budynków mieszkalnych lub usługowych,
 - f) dachy zielone na budynkach pomocniczych, usługowych oraz nad podziemnymi kondygnacjami budynku lub na części parteru wysuniętej poza główny obrys budynku,
 - g) podpiwniczenie budynków,
 - h) realizację garaży i parkingów wbudowanych w budynki, w tym podziemnych,
 - i) doświetlenie dachów lukarnami, oknami połaciowymi lub łamanymi, poniżej kalenicy głównej dachu,

- j) instalacje wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 5) zakazuje się:
- a) realizacji wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej,
 - b) realizacji zabudowy rzemieślniczej lub handlowej,
 - c) realizacji warsztatów samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych, naprawczych itp.,
 - d) realizacji stacji obsługi pojazdów, lakierni, myjni itp.,
 - e) realizacji stacji paliw płynnych i gazowych,
 - f) stosowania pokryć dachowych z blachy stalowej niepowlekanej, w tym ocynkowanej,
 - g) prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub działek, do których inwestor posiada tytuł prawny,
 - h) lokalizowania przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - i) wykonywania prac ziemnych naruszających naturalne ukształtowanie terenu od strony zachodniej oraz prowadzenia jakiegokolwiek działalności degradującej środowisko;
- 6) wskaźniki i parametry zagospodarowania:
- a) maksymalna wysokość:
 - budynków - 9,50 m od średniego poziomu terenu przed wejściem do budynku do górnej krawędzi elewacji frontowej lub kalenicy,
 - wiat, altan, obiektów dozoru i utrzymania porządku - 3,5 m,
 - budowli - 9,0 m,
 - infrastruktury technicznej - 12,0 m, przy czym ograniczenie nie dotyczy przesyłowych linii energetycznych;
 - b) udział powierzchni zabudowy - maksimum 30% działki budowlanej,
 - c) udział powierzchni terenów utwardzonych - maksimum 30% działki budowlanej,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 40% działki budowlanej,
 - e) udział intensywności zabudowy minimum 0,01, maksimum 1,0;
- 7) w granicach wydzielonej działki budowlanej w granicach terenu 2MNW-U dopuszcza się lokalizację 1 budynku mieszkalnego lub 1 budynku usługowego na każde rozpoczęte 1750 m² powierzchni działki i 1 wiaty o powierzchni do 50 m², ograniczenia nie dotyczą wiat śmietnikowych;
- 8) w granicach wydzielonej działki budowlanej w granicach terenu 3MNW-U dopuszcza się lokalizację 1 budynku mieszkalnego lub 1 budynku usługowego na każde rozpoczęte 1500 m² powierzchni działki i 1 wiaty o powierzchni do 50 m², ograniczenia nie dotyczą wiat śmietnikowych;
- 9) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w tonacji ceglastej jednolitej w obrębie terenów 2MNW-U i 3MNW-U;
- 10) poziom posadowienia parterów budynków do 0,9 m, dla funkcji usługowych na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych i ze szczególnymi potrzebami, nie wyżej niż 0,6 m od średniego poziomu terenu przy elewacji frontowej;
- 11) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych rozwiązań konstrukcyjnych i materiałów wykończeniowych;

- 12) wszystkie projektowane obiekty powinny być spójne, co do form architektonicznych i zastosowanych materiałów, stanowiąc jednolity kompleks zabudowy;
- 13) niezabudowane i nieutwardzone części działki należy zagospodarować zielenią niską i wysoką;
- 14) minimalna liczba miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami § 19 uchwały.

7. Uciążliwość działalności i usług wymienionych w § 37 ust. 2 i ust. 4 uchwały, nie może wykraczać poza granice terenu i nie może negatywnie oddziaływać na warunki zamieszkania sąsiednich terenów mieszkalnych.

8. Miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach terenu, nie dopuszcza się bilansowania miejsc parkingowych z terenami dróg publicznych i wewnętrznych.

9. Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 19 pkt 12 - 14 uchwały.

10. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w ust.1, zostały określone w rozdziałach od 1 do 7.

§ 38. 1. Teren zieleni urządzonej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP-U** o powierzchni ok. 0,70 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) podstawową z zakresu zieleni urządzonej lub usług realizowanych łącznie;
- 2) uzupełniającą z zakresu usług: turystyki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, z wykluczeniem innych usług.

3. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się realizację:

- 1) terenowych obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjno – wypoczynkowych (np.: boisko sportowe, boiska trawiaste, korty tenisowe, siłownie zewnętrzne itp.);
- 2) obiektów i urządzeń małej architektury (np. ławki, siedziska, stałe zadaszenia nad siedziskami i stojakami dla rowerów, deszczochrony, instalacje przestrzenne);
- 3) obiektów obsługujących sport i rekreację (np. szatnie, przebieralnie, sanitariaty, natryski, wypożyczalnie sprzętu sportowego itp.) oraz obiektów turystycznych, w tym gastronomicznych oraz zamieszkania zbiorowego;
- 4) campingu, pola namiotowego;
- 5) placów wypoczynkowych wyposażonych w urządzenia zabawowe;
- 6) miejsc postojowych i urządzeń komunikacji wewnętrznej;
- 7) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 8) urządzeń służących utrzymaniu porządku, w tym miejsc na pojemniki służące selektywnej zbiórce odpadów;
- 9) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 10) budowli ochronnych.

4. Dopuszcza się lokalizację innych obiektów i urządzeń niż wymienione w ust. 3, związanych z przeznaczeniem terenu lub stanowiących jego uzupełnienie.

5. Dla terenu 1ZP-U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę 1KDL nie mniejszej niż 20,0 m,

- 3) obsługę komunikacyjną terenu z ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL, dopuszcza się dojazd przez teren 1MNW-U;
- 4) możliwość realizacji budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej i urządzeń melioracji;
- 5) poziom posadowienia parterów budynków do 0,6 m nad poziom przyległego terenu;
- 6) wszystkie projektowane obiekty powinny być spójne, co do form architektonicznych i zastosowanych materiałów, stanowiąc jednolity kompleks zabudowy.
- 7) zakazuje się:
 - a) usług z zakresu, kultu religijnego, i innych nie wymienionych w ust. § 38. ust. 3,
 - b) realizacji stacji paliw płynnych i gazowych,
 - c) instalacji fotowoltaicznych na gruncie,
 - d) pokryć dachowych niepowlekanych blachą stalową, w tym ocynkowaną,
 - e) lokalizowania przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - f) prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub działek, do których inwestor posiada tytuł prawny,
 - g) odprowadzania jakichkolwiek ścieków i rozsączkowania nieoczyszczonych ścieków do gruntu,
 - h) wydobywania kopalin,
 - i) wykonywania prac ziemnych naruszających naturalne ukształtowanie terenu oraz prowadzenia jakiegokolwiek działalności degradującej środowisko,
 - j) składowania wszelkiego rodzaju odpadów;
- 8) wskaźniki i parametry zagospodarowania:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków - 9,0 m od średniego poziomu terenu przed wejściem do budynku do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy,
 - obiektów i urządzeń małej architektury - 6,0 m,
 - wiat, altan, obiektów dozoru i utrzymania porządku - 3,5 m,
 - budowli - 9,0 m,
 - infrastruktury technicznej - 12,0 m, przy czym ograniczenie nie dotyczy przesyłowych linii energetycznych;
 - b) udział powierzchni zabudowy - maksimum 25%,
 - c) udział powierzchni terenów utwardzonych - maksimum 25%,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 50%,
 - e) udział intensywności zabudowy minimum 0,01, maksimum 1,0,
 - f) szerokość elewacji frontowej do 30,0 m,
 - g) zapewnić funkcję ciągu ekologicznego, swobodne przejście i migracje zwierzętom;
- 9) dopuszcza się:
 - a) przeznaczenie terenu 1ZP-U na cele publiczne,
 - b) łączenie i zagospodarowanie z terenem 2ZP w celu realizacji wspólnej inwestycji,
 - c) organizowanie imprez masowych,

- d) lokalizację obiektów tymczasowych związanych z funkcjami podstawowymi i uzupełniającymi oraz towarzyszącymi organizowaniu imprez masowych, zgodnie z przepisami budowlanymi;

6. Uciążliwość działalności i usług wymienionych w § 38 ust. 2 i ust. 3 uchwały, nie może wykraczać poza granice terenu i nie może negatywnie oddziaływać na warunki zamieszkania sąsiednich terenów mieszkalnych.

7. Miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach terenu, nie dopuszcza się bilansowania miejsc parkingowych z terenami dróg publicznych i wewnętrznych.

8. Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 19 pkt 12 - 14 uchwały.

9. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust.1, zostały określone w rozdziałach od 1 do 7.

§ 39. 1. Teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP** o powierzchni około 3,56 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) podstawową z zakresu: zieleni urządzonej;
- 2) uzupełniającą z zakresu sportu i rekreacji.

3. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się:

- 1) utrzymanie dotychczasowego rolnego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu, w tym pastwisk;
- 2) utrzymanie istniejących dróg gospodarczych;
- 3) możliwość realizacji budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej, urządzeń melioracji,
- 4) możliwość realizacji wiat i altan towarzyszących zabudowie na terenach przyległych;
- 5) obsługę komunikacyjną terenu z terenów oznaczonych symbolami: 1KR, 2KR, drogi zlokalizowanej poza granicą obszaru planu (działki nr 31331/3) poprzez istniejące zjazdy oraz z istniejących dróg wewnętrznych, dopuszcza się funkcjonowanie istniejących zjazdów indywidualnych;
- 6) nakaz utrzymania zadrzewienia i zieleni śródpolnej, prowadzenia prac pielęgnacyjnych istniejącego drzewostanu i uzupełniania gatunkami rodzimymi w celu kształtowania ciągów ekologicznych i zieleni krajobrazowej;
- 7) zakazuje się deniwelacji naturalnej skarpy i wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

4. Dopuszcza się:

- 1) realizację systemu otwartej kanalizacji deszczowej, tworzącej system małej retencji składający się z ogrodów deszczowych, retencyjnych niecek trawiastych i innych zagłębień retencyjnych w zieleni i służących odbieraniu wód oraz ścieków opadowych i roztopowych;
- 2) realizację ozdobnej zieleni wysokiej, średniowysokiej i niskiej;
- 3) wiaty i altany o wysokości do 3,5 m i powierzchni zabudowy do 50,0 m²;
- 4) urządzenia rekreacyjne i sportu oraz małej architektury bez zabudowy kubaturowej;
- 5) infrastrukturę techniczną, w tym parkingi, place postojowe.

5. Zakazuje się:

- 1) budowy stałych i tymczasowych obiektów kubaturowych;

- 2) instalacji fotowoltaicznych naziemnych;
- 3) składowania wszelkiego rodzaju odpadów i rzeczy niezwiązanych z funkcją terenu;
- 4) wykonywania prac ziemnych naruszających naturalne ukształtowanie terenu;
- 5) wydobywania kopalin;

6. Wskaźniki i parametry zagospodarowania:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 90%;
- 2) udział powierzchni zabudowy - 0,0%;
- 3) udział powierzchni terenów utwardzonych - maksimum 10,0%;
- 4) udział intensywności zabudowy - nie ustala się minimalnej intensywności zabudowy, maksymalna intensywność zabudowy - 0,01;
- 5) minimalna i maksymalna liczba miejsc do parkowania - nie ustala się.

7. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust.1, zostały określone w rozdziałach od 1 do 7.

§ 40. 1. Teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **2ZP** o powierzchni około 1,26 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) podstawową z zakresu: zieleni urządzonej;
- 2) uzupełniającą z zakresu sportu i rekreacji.

3. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się:

- 1) utrzymanie dotychczasowego rolnego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu, w tym pastwisk;
- 2) utrzymanie istniejących dróg gospodarczych, zakazuje się deniwelacji naturalnej skarpy i wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwoświsiskowym i związanych z realizacją obiektów i urządzeń dopuszczonych planem na tym terenie;
- 3) możliwość realizacji budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej, urządzeń melioracji oraz parkingów;
- 4) możliwość realizacji urządzeń sportowych, rekreacyjnych takich jak: boiska, pola namiotowe, camping, amfiteatr itp.;
- 5) obsługę komunikacyjną terenu z ulic oznaczonych symbolami: 1KDL, 2KDL, terenu **1KR** oraz z istniejących dróg wewnętrznych, dopuszcza się funkcjonowanie istniejących zjazdów indywidualnych;
- 6) nakaz utrzymania zadrzewienia i zieleni śródpolnej, prowadzenia prac pielęgnacyjnych istniejącego drzewostanu i uzupełniania gatunkami rodzimymi w celu kształtowania ciągów ekologicznych i zieleni krajobrazowej.

4. Dopuszcza się:

- 1) podział terenu 2ZP, na uzupełnienie zagospodarowania działek przyległych, położonych w konturach: 3MNW-U, 1ZP-U z przeznaczeniem na cele zieleni, bez prawa zabudowy obiektami kubaturowymi;
- 2) przeznaczenie terenu na cele publiczne i włączenie go w zagospodarowanie terenu 1ZP-U z przeznaczeniem na cele zieleni i rekreacji;

- 3) realizację systemu otwartej kanalizacji deszczowej, tworzącej system małej retencji składający się z ogrodów deszczowych, retencyjnych niecek trawiastych i innych zagłębień retencyjnych w zieleni i służących odbieraniu wód oraz ścieków opadowych i roztopowych;
- 4) realizację ozdobnej zieleni wysokiej, średniowysokiej i niskiej;
- 5) realizację amfiteatru i innych budowli terenowych związanych z funkcją terenu;
- 6) realizację budynków socjalnych związanych z obsługą boisk lub pól namiotowych i campingu o wysokości do 4 m i powierzchni zabudowy do 200,0 m² każdy;
- 7) realizację wiat i altan o wysokości do 4,5 m i powierzchni zabudowy do 150,0 m² każde;
- 8) utwardzenie terenu do 15% powierzchni terenu.

5. Zakazuje się:

- 1) budowy stałych i tymczasowych obiektów kubaturowych, za wyjątkiem wymienionych w ust. 4 pkt 6;
- 2) instalacji fotowoltaicznych naziemnych;
- 3) składowania wszelkiego rodzaju odpadów;
- 4) wykonywania prac ziemnych naruszających naturalne ukształtowanie terenu;
- 5) wydobywania kopalin.

6. Wskaźniki i parametry zagospodarowania:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 80%;
- 2) udział powierzchni zabudowy - maksimum 5,0%;
- 3) udział powierzchni terenów utwardzonych - maksimum 15,0%;
- 4) udział intensywności zabudowy - nie ustala się minimalnej intensywności zabudowy, maksymalna intensywność zabudowy - 0,02;
- 5) minimalna i maksymalna liczba miejsc do parkowania - do 30 miejsc postojowych o nawierzchni przepuszczalnej lub częściowo utwardzonej.

7. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust.1, zostały określone w rozdziałach od 1 do 7.

Rozdział 9. **USTALENIA KOŃCOWE**

§ 41. W granicach objętych planem tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Bakalarzewską, Grunwaldzką, Zarzecze, Zastawie i terenem byłej bocznic kolejowej w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/411/2013 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 czerwca 2023 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 20 sierpnia 3229, Poz. 3229;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego u zbiegu ulic Bakalarzewskiej i Grunwaldzkiej w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XXV/328/2020 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 września 2020 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 9 października 2021 r., Poz. 4244.

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

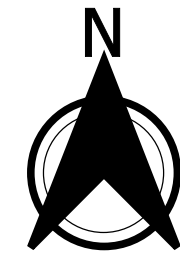
§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POŁUDNIOWEGO REJONU ULICY GRUNWALDZKIEJ W SUWAŁKACH

SKALA 1:1000



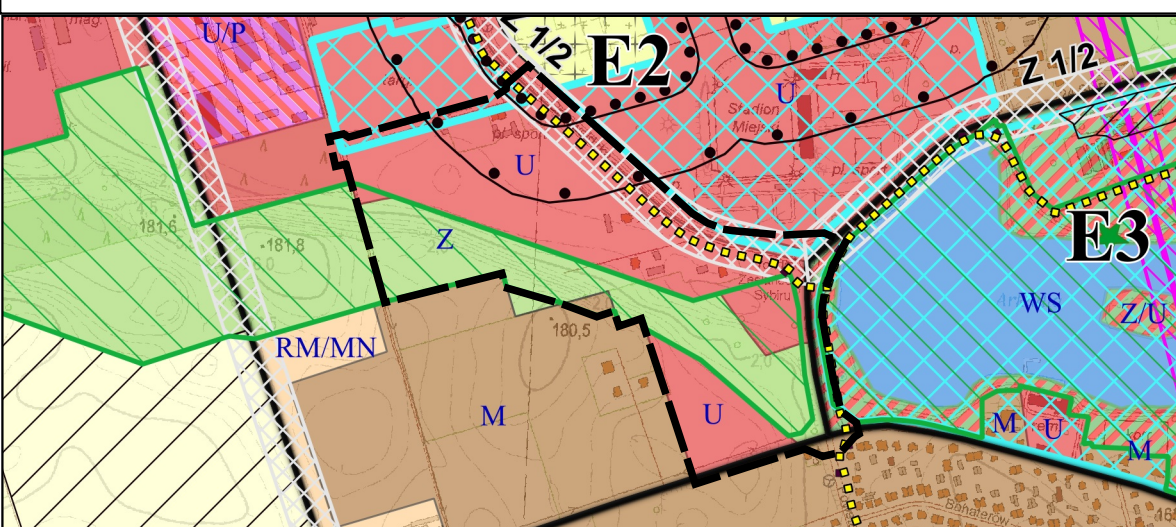
Załącznik do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 2025 r.

LEGENDA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM
PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZY - 50 M
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZY - 150 M
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- KDZ TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KDL TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- U TEREN USŁUG
- MNW-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
- ZP-U TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ LUB USŁUG
- ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- 12 LINIE WYMIAROWE

Wyrzys z 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.



Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

LEGENDA

Granica administracyjna Suwałk

- PRZEZNACZENIE TERENU**
- M - tereny zabudowy mieszkaniowej
 - RM/MN - tereny zabudowy zagrodowej, przekształcenia w kierunku mieszkaniowej
 - U - tereny zabudowy usługowej
 - U/P - tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
 - R - tereny rolne
 - Z - tereny zieleni
 - Z/U - tereny zieleni z usługami
 - WS - tereny wód powierzchniowych
 - ZC - tereny cmentarzy
 - Obszary potencjalnych przekształceń

INFRASTRUKTURA DROGOWA, KOLEJOWA I LOTNICZA

Z 1/2 Trasy dróg zbiorczych

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Radiolinia RTCN Suwałki_Krzemieniucha - SLR Kamień

Pas ochronny radiolinii RTCN Suwałki_Krzemieniucha - SLR Kamień

Istniejąca Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej

Projektowana Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej

FORMY OCHRONY PRZYRODY

Pomniki przyrody

POZOSTAŁE OZNACZENIA

Urbanistyczne jednostki strukturalno-przestrzenne

Ciągi ekologiczne

Obszar zabudowy śródmiejskiej

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Strefa ochrony sanitarnej od cmentarzy - 150 m

Strefa ochrony sanitarnej od cmentarzy - 50 m

Część graficzną planu miejscowego sporządzono na mapie zasadniczej w postaci wektorowej, w układzie współrzędnych PL-2000 strefa 8, pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego PL.PZGiK.7656

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowego rejonu ulicy Grunwaldzkiej w Suwałkach

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowego rejonu ulicy Grunwaldzkiej 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 LIX/787/2023 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 lipca 2023 r.

Procedura formalno - prawna sporządzenia planu miejscowego 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 14 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 16,84 ha, ograniczony od północy ulicą Grunwaldzką, od wschodu ulicą Powstańców Wielkopolskich, od południa fragmentem ulicy Zastawie, od zachodu natomiast terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obejmuje grunty w większości użytkowane dotychczas rolniczo i porośnięte niską roślinnością strone skarpy.

Bezpośrednie sąsiedztwo terenów objętych opracowaniem planu stanowią: od zachodu i południa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zlokalizowana wzdłuż ulic: Zastawie, Lazurowej, Bałtyckiej i Morskiej, od wschodu teren zalewu Arkadia, od północy teren Stadionu Miejskiego, hali widowiskowo - sportowej Suwałki Arena i Eurocampingu oraz dalej teren Targowiska Miejskiego i cmentarz.

Obszar objęty opracowaniem planu położony jest w granicach obowiązujących na tym terenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Uchwalone uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r., Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, wprowadziło istotne zmiany w przewidywanym docelowym sposobie zagospodarowania tego obszaru. Zgodnie z nim, obszar obejmujący działki dotychczas w planie przeznaczone pod tereny upraw rolnych i istniejącej zabudowy zagrodowej, wskazany został jako potencjalny obszar zabudowy usługowej.

Opracowanie planu w granicach określonych w uchwale intencyjnej stworzy podstawy formalne i prawne do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w tym rejonie miasta oraz pozwoli na ustalenie nowych zasad inwestowania, w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne.

Celem sporządzenia planu było:

- 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 stanu prawnego i własnościowego

Zgodnie z ustaleniami zawartymi na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, tereny wskazane do objęcia opracowaniem planu zawierają się w granicach wyznaczonej na rysunku Studium jednostki strukturalnej E2 i położone są odpowiednio w graniach konturów: U - wyznaczających tereny zabudowy usługowej oraz Z - wyznaczającego teren zieleni, dodatkowo położony w wyznaczonym na rysunku Studium ciągu ekologicznym. Ponadto, jak wynika z rysunku ulica Grunwaldzka położona jest w ciągu wyznaczonej w Studium drogi zbiorczej Z1/2.

Zapisy tekstu Studium stanowią, iż w granicach jednostki E2 funkcjami podstawowymi są usługi publiczne z zakresu sportu i rekreacji oraz cmentarze. Jako funkcje uzupełniające wymienia się funkcję mieszkaniową jednorodzinną, usługową, techniczno - produkcyjną oraz zieleni urządzoną.

Jak wynika z powyższego zmiana funkcji części omawianego terenu w celu przeznaczenia go pod zabudowę usługową w procedurze zmiany planu, nie jest sprzeczna z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

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 lipcu 2023 roku, było zgodne z ustaleniami ww. „Analizy”.

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

Na terenie objętym planem realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych jednostki samorządu, będzie finansowana ze środków własnych Miasta Suwałki, na podstawie rocznych planów inwestycyjnych, z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych.

W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Bakalarzewską, Grunwaldzką, Zarzecze, Zastawie i terenem byłej bocznicy kolejowej w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/411/2013 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 czerwca 2023 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 20 sierpnia 2023 r., poz. 3229 oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego u zbiegu ulic Bakalarzewskiej i Grunwaldzkiej w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XXV/328/2020 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 września 2020 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 9 października 2021 r., poz. 4244.

Niniejsze uzasadnienie nie zawiera pozostałych elementów wynikających z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczących kolejnych etapów procedury planistycznej, które zostaną dodane po zakończeniu całej procedury planistycznej.