

UCHWAŁA NR XII/131/2025
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 26 marca 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniego rejonu ulicy
Bakałarzewskiej 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. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr LVIII/766/2023 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniego rejonu ulicy Bakałarzewskiej 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 zachodniego rejonu ulicy Bakałarzewskiej w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 18,14 ha.

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

- 1) ustaleń planu stanowiących części tekstową niniejszej uchwały;
- 2) załącznika Nr 1 stanowiącego rysunek planu w skali 1:1000;
- 3) załącznika Nr 2 zawierającego rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wyglądu projektu planu;
- 4) załącznika Nr 3 zawierającego rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 5) załącznika Nr 4 zawierającego dane przestrzenne tworzone do aktu, 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

§ 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. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KR**;

- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNW**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNW-U**;
- 5) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZM**.

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

3. Tereny, o których mowa w ust. 1, mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub na cele przeznaczenia dopuszczalnego, na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

4. Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.

5. Ustalone w planie wysokości nie dotyczą infrastruktury technicznej, słupów, masztów itp. oraz instalacji i urządzeń technicznych, w tym kominów.

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

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

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

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi, niebędącymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego "POTASZNIA";
- 2) granica obszaru udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego "POTASZNIA I",
- 3) przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia wraz z pasem ograniczonego użytkowania.

§ 6. 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) korzystanie z istniejących indywidualnych i publicznych zjazdów z dróg publicznych na poszczególne działki zabudowane, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej;
- 3) instalacje wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami szczególnymi oraz ustaleniami szczegółowymi tekstu planu;
- 4) 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.

§ 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 uchwalony niniejszą uchwałą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniego rejonu ulicy Bakalarzewskiej w Suwałkach;
- 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) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w rysunku planu, której nie wolno przekroczyć ściana (lico) budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki z zastrzeżeniem, że linia ta nie dotyczy elementów wymienionych w § 18 ust. 1 pkt 16 i 17 uchwały;
- 8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, którego udział w zagospodarowaniu działki jest przeważający i stanowi nie mniej niż 70% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na niej zlokalizowanych, a dla przeznaczenia, gdzie nie przewiduje się budowy budynków minimum 70% powierzchni działki, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 9) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, opisane w ustaleniach szczegółowych, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe, którego udział w zagospodarowaniu działki stanowi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na niej zlokalizowanych, a dla przeznaczenia, gdzie nie przewiduje się budowy budynków maksimum 30% powierzchni działki, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 10) przeznaczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne, które może występować w wyznaczonym terenie w ograniczonym czasie, określonym w decyzji administracyjnej, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych i odrębnych;
- 11) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek, liczoną zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997;
- 12) powierzchni całkowitej - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku, w tym kondygnacje znajdujące się całkowicie lub częściowo poniżej poziomu terenu, kondygnacje powyżej poziomu terenu, poddasza, tarasy, tarasy na dachach, kondygnacje techniczne i kondygnacje magazynowe, liczoną zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997;

- 13) 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;
- 14) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych oraz wody powierzchniowe, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i jego przepisami wykonawczymi, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych planu;
- 15) 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 jest działalnością mogącą zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej;
- 16) obiekcie uzupełniającym lub pomocniczym – należy przez to rozumieć budynki i budowle, obiekty liniowe, małej architektury oraz urządzenia budowlane, związane z obiektem budowlanym o funkcji podstawowej lub dopuszczalnej stanowiący razem z tym obiektem całość techniczno - użytkową np. wiaty, budynki garażowe, gospodarcze, przyłącza, sieci, urządzenia i instalacje techniczne, osłony, przejazdy, drogi wewnętrzne, place postojowe, manewrowe, składowe, utwardzenia, zbiorniki, pojemniki, kontenery socjalno – biurowe, stacje transformatorowe, przepompownie, reklamy, budowle ochronne z zakresu OC oraz wszelkie inne obiekty i urządzenia techniczne, technologiczne i terenowe związane z przeznaczeniem terenu;
- 17) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz powierzchni całkowitej zabudowy, w tym kondygnacji podziemnych, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, przy czym wskaźniki należy zaokrąglać w górę do wartości 0,01;
- 18) kalenica główna - należy przez to rozumieć najwyżej położoną kalenicę dachu lub najdłuższą kalenicę w przypadku, gdy dach posiada kalenice o tej samej wysokości;
- 19) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi, które nie kolidują z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu o przeznaczeniu podstawowym;
- 20) 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;
- 21) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością komponowaną w powiązaniu z obiektem lub o walorach krajobrazowych, rekreacyjnych;
- 22) 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;
- 23) froncie działki - należy przez to rozumieć granicę działki przyległą do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się wjazd na działkę;

24) zabudowie zagrodowej - należy przez to rozumieć zespół budynków, związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, obejmujący dom mieszkalny i co najmniej 1 budynek gospodarczy, garażowy lub inwentarski, zlokalizowane w obrębie jednego podwórza, wchodzące w skład gospodarstwa rolnego i służące obsłudze tego gospodarstwa;

25) DJP - dużej jednostce przeliczeniowej inwentarza – należy przez to rozumieć umowną jednostkę liczebności zwierząt hodowlanych w gospodarstwie, według polskich norm odpowiadająca jednej krowie o masie 500 kg.

2. Ustalone w planie parametry i wskaźniki powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej należy odnosić do przeznaczenia terenu określonego symbolem.

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. Na rysunku planu znajdują się tereny udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego "POTASZNIA" i "POTASZNIA I".

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują przepisy odrębne dotyczące złóż kruszywa naturalnego, w tym ustawy Prawo geologiczne i górnicze.

§ 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 rzedną powiększoną o 0,5° (przewyższenie 0,5 m wysokości na każde 100 m odległości od obiektu technicznego), z zakazem wznoszenia stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 2) 1500 m od obiektu technicznego o współrzędnych N: 54° 4" 53", E: 22° 56" 7", z zakazem wznoszenia stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 3) 6000 m od obiektu technicznego o współrzędnych N: 54° 4" 53", E: 22° 56" 7", z zakazem wznoszenia elektrowni wiatrowych.

2. Teren objęty planem zawiera się w granicach strefy o promieniu od 1500 m do 6 000 m.

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) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) strefy ochronne wód podziemnych;
- 5) tereny uzdrowiskowe.

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

- 1) zakaz powstawania obiektów budowlanych, które nie spełniają wymogów zawartych w niniejszych przepisach;

- 2) zakaz realizacji stacji paliw płynnych i gazowych;
- 3) zakaz realizacji zakładów produkcyjnych, składów hurtowych i magazynów, baz, przedsiębiorstw budowlanych, przetwórní, zakładów pogrzebowych, innych baz i zapleczy, o ile szczegółowe zapisy planu nie stanowią inaczej;
- 4) zakaz 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) zakaz likwidacji istniejących zadrzewień, z wyjątkiem terenów przeznaczonych pod zabudowę i sytuacji wynikających z potrzeb realizacji sieci infrastruktury technicznej lub ze względów sanitarnych;
- 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;
- 8) architektura nowych obiektów powinna być dostosowana do otoczenia i krajobrazu.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych, za wyjątkiem: zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej, zabudowy mieszkalno-usługowej i rzemieślniczej, dróg, infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności;
- 2) zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska;
- 3) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 4) zakaz wydobywania kopalin;
- 5) zakaz budowy biogazowni i spalarni biomasy pochodzenia zwierzęcego;
- 6) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;
- 7) 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;
- 8) nakaz podłączeniu do sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków socjalno - bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej; do czasu realizacji sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej na terenie objętym planem dopuszcza się realizację i użytkowanie studni oraz szczelnych zbiorników na nieczystości, budowę oczyszczalni ścieków; dopuszcza się utrzymanie istniejących studni i szamb;
- 9) nakaz przestrzegania emisji zanieczyszczeń powietrza wynikających z przepisów szczególnych;
- 10) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach szczególnych;
- 11) nakaz zamknięcia oddziaływania inwestycji w granicach działki inwestora;
- 12) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu;
- 13) nakaz zrzutu do wód powierzchniowych i do gruntu wód deszczowych pochodzących z powierzchni dachowych oraz terenów zielonych;
- 14) odprowadzanie 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.

§ 14. 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami MNW, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem MNW-U, należą do określonych odpowiednio w art. 113 ust. 2 pkt 1 lit. a) i pkt. 1 lit. f) 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 i zabudowę mieszkaniowo - usługową, 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).

2. Prowadzona działalność na terenie 1MNW-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:

- 1) zastosowanie 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) wykonanie wymaganych przepisami lub określonych w decyzjach administracyjnych środków technicznych chroniących środowisko.

Rozdział 3.

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA ORAZ OCHRONY PRZECIWPÓŻAROWEJ

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

Rozdział 4.

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

§ 16. 1. W granicach terenu objętego planem nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

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

- 1) droga publiczna gminna (bez nazwy), oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDD;
- 2) droga publiczna gminna (bez nazwy), oznaczona na rysunku planu symbolem 2KDD;
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 Suwałk.

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

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

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 jako tereny upraw polowych i pastwiska, bez prawa realizacji siedlisk;
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną zagospodarować zielenią urządzoną i izolacyjną z elementami małej architektury;
- 5) 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;
- 6) do bilansu powierzchni terenu biologicznie czynnego nie wlicza się zieleni realizowanej na stropodachu kondygnacji nadziemnej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 7) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i dróg wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) obowiązek wydzielenia miejsca na odpady komunalne w granicach działki, z dostępem do drogi;

- 9) zakaz dokonywania podziałów geodezyjnych, naruszających ustalone w planie zasady obsługi komunikacyjnej działek budowlanych;
- 10) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów i urządzeń o funkcjach niezwiązanych i kolidujących z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, o ile z ustaleń niniejszego planu nie wynika inaczej;
- 11) zakaz stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekanej;
- 12) zakaz budowy biogazowni i spalarni biomasy pochodzenia zwierzęcego;
- 13) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;
- 14) dopuszcza się budowę ogniw i paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych;
- 15) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszą się do nowych inwestycji, w tym rozbudowy i z wyłączeniem elementów wymienionych w pkt § 18. ust. 1 pkt 16;
- 16) 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) zewnętrznych nieobudowanych klatek schodowych i platform dla osób o szczególnych potrzebach i z niepełnosprawnościami,
 - e) parterowych wiatrołapów, ganków, oranżerii o wysokości do 4,0 m i do 2,0 m wystających poza lico budynku,
 - f) wiat i osłon śmietnikowych o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 35 m²,
 - g) zadaszeń nad miejscami postojowymi o wysokości do 4,0 m,
 - h) obiektów małej architektury,
 - i) elementów zewnętrznych budynków takich jak: rampy, platformy i windy dla osób o szczególnych potrzebach i z niepełnosprawnościami, podjazdy, schody wyrównawcze, pochylnie, podesty, tarasów i ich zadaszeń, markizy, balkony, loggie, podpory i słupy, okapy, żaluzje zewnętrzne, gzymsy, ryzality, studzienki okien piwnicznych oraz wykusze i nadwieszenia o wysięgu do 2,0 m poza lico budynku,
 - j) podziemnej części użytkowej budynków, budowli spełniających funkcje użytkowe oraz obiektów znajdujących się całkowicie poniżej otaczającego terenu,
 - k) parkingów, placów, dróg wewnętrznych, ogrodzeń, osłon placów,
 - l) urządzeń terenowych i infrastruktury technicznej;
- 17) 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,
 - b) należy zachować odległości od ulic, zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - c) należy zachować bezpieczne odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i obowiązujących norm,
 - d) minimalna szerokość frontów i powierzchnie nowo wydzielonych działek w konturach:

- 1MNW - 20,0 m i wielkość działek budowlanych - 1000 m²,
 - 2MNW - 25,0 m i wielkość działek budowlanych - 1200 m²;
 - 1MNW-U - 30,0 m i wielkość działek budowlanych - 1500 m², dopuszcza się na działkach narożnych szerokość frontu - 25,0 m i wielkość działek budowlanych - 1200 m²,
 - 1RZM, 2RZM - 30,0 m i wielkość działek budowlanych - 3000 m²;
- e) minimalna szerokość pasa drogowego nowo wydzielonej drogi wewnętrznej obsługującej zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - 8,0 m, dopuszcza się realizację drogi wewnętrznej w granicach działek, przy czym minimalna szerokość drogi wewnętrznej, obsługującej jedną nieruchomość - 5,0 m;
- 18) granice nowo powstających działek należy wyznaczyć prostopadłe lub równoległe do frontu lub boku działki lub prostopadłe do dróg dojazdowych i wewnętrznych;
- 19) działki wydzielone pod zabudowę powinny posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej z udokumentowanym dostępem do drogi publicznej;
- 20) ustalone w § 18. ust. 1 pkt 17 lit. d wskaźniki nie dotyczą sytuacji w przypadku podziałów działek przeznaczonych pod: uzupełnienie zagospodarowania działek sąsiednich, realizacji dróg wewnętrznych i dojazdów, urządzenia infrastruktury technicznej, regulacji granic między sąsiadującymi działkami oraz podziałów wynikających z orzeczeń sądowych i przepisów szczególnych;
- 21) dopuszcza się łączenie działek budowlanych i ich wtórny podział celem uzyskania korzystniejszych warunków zabudowy;
- 22) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego, z którego ustalono obsługę komunikacyjną ustala się na 90°, z tolerancją wynikającą z istniejącego układu katastralnego;
- 23) podział terenu na poszczególne działki budowlane związany z wydzieleniem terenu pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniową z usługami oraz infrastrukturę towarzyszącą w tym miejsca postojowe, może być zrealizowany na podstawie zatwierdzonego projektu zagospodarowania terenu z zachowaniem zasad wymienionych w pkt 17 - 19;
- 24) dopuszcza się adaptację istniejących lokali mieszkalnych lub ich części na funkcję usługową nieuciążliwą, po ich dostosowaniu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami i zapewnieniu dodatkowych miejsc postojowych na terenie inwestycji, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 25) architektura obiektów współczesna, bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych;
- 26) nakaz usytuowania kalenicy głównej obiektów równoległe lub prostopadłe względem frontu działek;
- 27) należy zagospodarować zielenią tereny nieprzeznaczone pod komunikację i wolne od zabudowy, zapewnić zieleni towarzyszącą stosownie do powierzchni działki budowlanej i ustaleń planu.

2. Nakaz zapewnienia miejsc parkingowych związanych z zamieszkaniem lub działalnością usługową dla potrzeb pracowników i klientów w granicach działek objętych inwestycją, w tym również miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z uwzględnieniem przepisów szczególnych i wskaźnika wymienionego w § 19 ust. 2 - 4 uchwały;

3. Nie dopuszcza się bilansowania miejsc parkingowych z terenem komunikacji.

Rozdział 7.

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

§ 19. 1. System komunikacji:

- 1) obsługę komunikacyjną oraz połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym, stanowią:
 - a) tereny dróg dojazdowych publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD,
 - b) tereny komunikacji drogowych wewnętrznych, oznaczonych symbolami: 1KR, 2KR, 3KR,
 - c) dróg położonych poza granicami obszaru objętego niniejszym planem miejscowym;
- 2) wszelkie inwestycje w granicach pasa drogowego muszą być realizowane za zgodą i na warunkach zarządcy drogi, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) rozwiązania skrzyżowań ulic, określone w planie mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych;
- 4) infrastrukturę techniczną należy układać w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, tam gdzie to możliwe, poza jezdnią;
- 5) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych związanych z zabudową mieszkaniową, działalnością usługową dla potrzeb użytkowników i klientów w granicach działek objętych inwestycją, z uwzględnieniem przepisów szczególnych; nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych z terenami dróg;
- 6) miejsca do parkowania mogą być lokalizowane na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach naziemnych lub nadziemnych;
- 7) zapewnić miejsca do parkowania rowerów i wyposażać w niezbędne do tego urządzenia.

2. Minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, należy przewidywać, według poniższych wskaźników:

- 1) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej i 1 miejsce postojowe na 1 lokal użytkowy;
- 2) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej;
- 3) 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal użytkowy.

3. Przy realizacji miejsc do parkowania obsługujących tereny wymienione w ust. 2, za wyjątkiem obsługujących zabudowę mieszkaniową jednorodziną, należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

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

4. ilość miejsc postojowych, o których mowa w ust. 2-3, 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.

5. Na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ilość miejsc należy zapewnić zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 320 z późniejszymi zmianami).

§ 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) wyznacza się na rysunku planu pas ograniczonego użytkowania od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (o szerokości 20,0 m, tj. po 10 m z każdej strony linii

licząc od jej osi), w granicach której obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych. Obszar ograniczonego użytkowania linii przestaje obowiązywać po jej skablowaniu lub likwidacji;

- 3) zachowuje się istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne, dopuszcza się ich skablowanie;
- 4) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na wszystkich terenach w granicach planu;
- 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) nowe stacje transformatorowe winny być realizowane zgodnie z potrzebami inwestora w ramach działki inwestora z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej;
- 8) 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;
- 9) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci; tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 10) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową należy dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu i przebudować zgodnie z warunkami wydanymi przez administratora sieci;
- 11) 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;
- 12) trasy sieci mogą ulec zmianie w wyniku ich przebudowy zgodnie z warunkami administratora sieci, tam gdzie to możliwe powinny być lokalizowane poza jezdniami;
- 13) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 14) zakaz budowy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z zakresu energetyki wiatrowej;
- 15) dopuszcza się stosowanie ogniw i paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych;
- 16) 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.

§ 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.

§ 22. System zaopatrzenia w wodę:

- 1) jako rozwiązania docelowe dla nowych terenów inwestycyjnych zachodniej części ul. Bakalarzewskiej należy przyjąć zaopatrzenie w wodę dla potrzeb socjalno-bytowych z sieci wodociągowej, dla realizacji tego celu należy rozbudować istniejącą sieć wodociągową poza obszarem objętym planem w ulicy Bakalarzewskiej a w granicach planu zaprojektować i wybudować sieć wodociągową w nowo projektowanych ulicach: 1KR, 2KR, 3KR, 1KDD, 2KDD;
- 2) sieci wodociągowe zasilane będą z miejskiego ujęcia wody, zlokalizowanego przy ul. gen. Władysława Sikorskiego 14, dopuszcza się podłączenie do wodociągu gminnego;
- 3) do czasu realizacji sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę realizować z indywidualnych ujęć wody;
- 4) pobór wody do celów przeciwpożarowych realizować bezpośrednio z sieci wodociągowej lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;
- 5) do budowy 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.

§ 23. System odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) jako rozwiązanie docelowe dla nowych terenów inwestycyjnych należy przyjąć odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej; dla realizacji tego celu należy zaprojektować i wybudować sieć kanalizacji sanitarnej w zachodniej części ul. Bakalarzewskiej i w nowo projektowanych ulicach: 1KR, 2KR, 3KR, 1KDD, 2KDD;
- 2) ścieki z terenu opracowania odprowadzane będą poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej przy ul. Sejneńskiej 86;
- 3) przepompownie ścieków należy traktować jak urządzenia liniowe, które można lokalizować na dowolnym terenie przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 4) do budowy sieci kanalizacji sanitarnej należy zarezerwować pas terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 5) kanały sanitarne muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 6) dopuszcza się lokalizację kanałów sanitarnych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 7) 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;
- 8) szczelne zbiorniki na nieczystości projektować przy granicy działki z pasem drogowym w celu ich późniejszego i łatwiejszego przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 9) na terenie objętym planem dopuszcza się realizację oczyszczalni ścieków.

§ 24. System odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe z ulic i parkingów należy odprowadzać do gruntu lub do sieci kanalizacji deszczowej;

- 2) sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz terenów utwardzonych jest zagospodarowanie ich na działce inwestora;
- 3) do budowy sieci należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
- 4) dopuszcza się lokalizację kanałów deszczowych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 5) dopuszcza się tworzenie otwartych systemów kanalizacji deszczowej mających na celu kompleksowe zarządzanie wodą opadową, poprzez realizację obiektów małej retencji, które naśladują naturę w gromadzeniu, oczyszczaniu i 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;
- 6) na całym obszarze objętym planem, w celu zwiększenia retencji dopuszcza się montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych, a także zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód opadowych i roztopowych i wykorzystywanie do tego celu natury;
- 7) dopuszcza się dachy zielone lub retencyjne.

§ 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.

§ 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 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;
- 5) zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne leży w gestii podmiotów je wytwarzających na zasadach określonych w przepisach szczególnych.

§ 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 należyтым stanie techniczno – użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;
- 7) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych nie wymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu;
- 8) sieci, jako inwestycje celu publicznego należy chronić przed zabudową, przełożeniem sieci, kolizje sieci z innym uzbrojeniem, wymagają uzgodnienia z administratorem sieci;
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem 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. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas drogi publicznej (bez nazwy) klasy „D” – dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m, o powierzchni około 0,19 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD**.

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

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) zieleni urządzoną i izolacyjną;

- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) zjazdy do przyległych terenów;
- 6) uzbrojenie techniczne;
- 7) urządzenia pomocnicze.

3. Dla ulicy 1KDD ustala się następujące parametry:

- 1) skrzyżowanie z terenem 1KR jako zwykłe;
- 2) dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów.

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

§ 30. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas drogi publicznej (bez nazwy) klasy „D” – dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających od 12,0 m do 15,0 m, o powierzchni około 0,52 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD**.

2. W granicach pas drogowego 2KDD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) zieleni urządzoną i izolacyjną;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) zjazdy do przyległych terenów;
- 6) uzbrojenie techniczne;
- 7) urządzenia pomocnicze.

3. Dla ulicy 2KDD ustala się następujące parametry:

- 1) skrzyżowanie z: 1KR, 2KR, 3KR jako zwykłe;
- 2) dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów;
- 3) parkowanie w granicach działek budowlanych.

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

§ 31. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, obsługującej tereny rolne, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, o powierzchni około 0,32 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KR**.

2. Dla pasa drogowego 1KR ustala się następujące parametry:

- 1) skrzyżowanie z ulicami: 1KDD, 2KDD jako zwykłe;
- 2) dopuszcza się wykonanie wspólnej nawierzchni jezdni i chodników.

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

§ 32. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, o powierzchni około 0,31 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KR**.

2. W granicach pas drogowego 2KR należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) zieleni urządzoną i izolacyjną;

- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) zjazdy do przyległych terenów;
- 6) uzbrojenie techniczne;
- 7) urządzenia pomocnicze.

3. Dla ulicy 2KR ustala się następujące parametry:

- 1) skrzyżowanie z ulicą 2KDD jako zwykłe;
- 2) dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów;
- 3) dopuszcza się wykonanie wspólnej nawierzchni jezdni i chodników;
- 4) parkowanie w granicach działek budowlanych.

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

§ 33. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m, o powierzchni około 0,47 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KR**.

2. Dla pasa drogowego 3KR ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających pas nie mniejszej niż 12,0 m;
- 2) skrzyżowanie z terenem 2KDD jako zwykłe;
- 3) dopuszcza się wykonanie wspólnej nawierzchni jezdni i chodników;
- 4) parkowanie należy realizować w granicach działek budowlanych;
- 5) zjazdy na tereny przyległe.

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

§ 34. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonej na rysunku planu symbolami:

- 1) **1MNW** o powierzchni około 1,90 ha;
- 2) **2MNW** o powierzchni około 1,59 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą.

3. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego ustala się funkcję usługową o nieuciążliwym charakterze, z wyłączeniem handlu, nieprzekraczającą 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, nie dopuszcza się realizacji wolnostojących obiektów usługowych lub rzemieślniczych.

4. Ustala się realizację:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
- 2) budynków gospodarczych, garażowych, altan ogrodowych i wiat;
- 3) budowli oraz urządzeń budowlanych uzupełniających;
- 4) miejsc postojowych, placów utwardzonych;
- 5) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 6) zieleni izolacyjnej i towarzyszącej;
- 7) urządzeń służących utrzymaniu porządku;

8) infrastruktury technicznej;

9) budowli ochronnych.

5. Dopuszcza się podział terenów na działki budowlane, zgodnie z zasadami wymienionymi w § 18 ust. 1 uchwały.

6. Ustala się, że na jednej działce budowlanej, może zostać zrealizowany 1 budynek mieszkalny, dwa budynki uzupełniające (garaż, budynek gospodarczy), dwie wiaty, altanki ogrodowe oraz inne obiekty uzupełniające, w tym małej architektury.

7. Nie dopuszcza się zmiany funkcji budynków gospodarczych i garażowych na cele mieszkaniowe; nie dotyczy wbudowanych w budynki mieszkalne.

8. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obiekty w obrębie działki inwestora powinny być zharmonizowane pod względem architektonicznym, w zakresie zachowania rodzaju pokrycia, geometrii dachu i kolorystyki;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających dróg: 2KDD, 2KR nie mniejszej niż 10,0 m;
- 3) obsługę komunikacyjną z dróg dojazdowych: 2KDD, 2KR zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) obsługę komunikacyjną terenów rolnych, zlokalizowanych poza granicami planu, graniczących z konturem 1MNW, zapewnić od strony ulicy 2KDD drogami wewnętrznymi o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m;
- 5) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych do 0,9 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym; przy rozbudowie lub dobudowie możliwa jest kontynuacja istniejącego poziomu parteru budynku;
- 6) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i szeregowej;
- 7) wysokość zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej ustala się do 9,5 m;
- 8) wysokość zabudowy gospodarczej, garażowej oraz budowli ustala się do 6,0 m;
- 9) wysokość altan i wiat ustala się do 4,0 m;
- 10) ustala się powierzchnię zabudowy do 25%;
- 11) ustala się powierzchnię terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place) do 25%;
- 12) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną minimum 50%;
- 13) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,7;
- 14) obowiązują dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° w zabudowie mieszkaniowej i od 20° do 45° w zabudowie uzupełniającej;
- 15) pokrycie dachu w tonacjach czerwieni, brązów, szarości lub grafitu; nie dotyczy zadaszeń tarasów, które mogą być pokryte innymi materiałami niż dach budynku, do którego przylegają oraz wiat i altan;
- 16) kolorystyka pokrycia budynków w obrębie jednej nieruchomości powinna być jednakowa;
- 17) dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 25° oraz płaskie w przypadku realizacji garaży w formie wbudowanej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego;
- 18) dopuszcza się dachy płaskie, dwu lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 45° na gankach, tarasach, lukarnach i elementach dobudowanych do budynków mieszkalnych;
- 19) dopuszcza się dachy zielone na obiektach pomocniczych i wysuniętych częściach budynku, w poziomie parteru, poza jego główną bryłę;

- 20) dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych;
- 21) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami, oknami połaciowymi lub łamanymi, poniżej kalenicy głównej dachu;
- 22) dopuszcza się instalacje towarzyszące zabudowie, wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

9. Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 19 ust. 2 - 4 uchwały.

10. Miejsca parkingowe należy lokalizować wyłącznie w granicach własnych działek.

11. W stosunku do napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia istniejącej na terenie 2MNW, należy stosować ograniczenia w lokalizowaniu budynków w jej strefie, zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

§ 35. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, o powierzchni około 6,49 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MNW-U**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, na terenie 1MNW-U ustala się funkcję mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub usługową, z wyłączeniem handlu; zakaz realizacji funkcji handlowej nie dotyczy działek o numerach geodezyjnych: 31218/7, 31217/6, 31217/7, 31217/8, na których dopuszcza się sprzedaż artykułów oferowanych w ramach działalności gospodarczej i usług rzemieślniczych prowadzonych na tym terenie, przy czym łączna powierzchnia sprzedażowa wszystkich obiektów nie może przekroczyć 400 m².

3. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego ustala się funkcję rzemieślniczą o nieuciążliwym charakterze.

4. Dopuszcza się:

- 1) dotychczasowe użytkowanie terenów, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych;
- 2) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę istniejących obiektów zgodnie z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu i przepisami szczególnymi;
- 3) rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania budynków mieszkalnych lub ich części na cele związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 4) zmianę funkcji usług na inne nieuciążliwe lub wprowadzenie nowych niekolidujących z przeznaczeniem podstawowym;
- 5) uzupełnienie terenów nowymi budynkami i urządzeniami, zgodnie z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu i przepisami szczególnymi;
- 6) realizację funkcji rzemieślniczej.

5. Ustala się realizację:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
- 2) wolnostojących budynków mieszkalno - usługowych jednorodzinnych;
- 3) usług nieuciążliwych wbudowanych w obiekty mieszkalne lub w budynki pomocnicze;
- 4) wolnostojących budynków usługowych, z wyłączeniem handlu z zastrzeżeniem § 35. ust. 2;
- 5) wolnostojących budynków rzemieślniczych;
- 6) budynków gospodarczych, garażowych, altan ogrodowych i wiat;
- 7) budowli oraz urządzeń budowlanych uzupełniających;

- 8) miejsc postojowych, placów utwardzonych;
- 9) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 10) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 11) zieleni izolacyjnej i towarzyszącej;
- 12) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 13) budowli ochronnych.

6. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających:
 - a) teren 2KDD nie mniejszej niż 10,0 m,
 - b) teren 2KR nie mniejszej niż 10,0 m,
 - c) teren 3KR nie mniejszej niż 12,0 m,
 - d) drogi publiczne zlokalizowane poza granicami obszaru planu (od ulicy Bakalarzewskiej i działki nr 31215/2) - nie mniejszej niż 20,0 m;
- 2) obsługę komunikacyjną z terenów: 2KDD, 2KR, 3KR i z istniejącej drogi zlokalizowanej poza granicą obszaru planu do działki nr 31215/2 poprzez istniejący zjazd;
- 3) zakaz obsługi komunikacyjnej z ulicy Bakalarzewskiej, zlokalizowanej poza granicą planu; dojazd do działek o nr: 31217/6, 31217/7, 31217/8, 31217/9, 35649, 35650, 35651, 35652, 31216/9 należy zapewnić od strony terenu 3KR; dopuszcza się utrzymanie istniejących zjazdów lub ich przebudowę do czasu realizacji drogi 3KR;
- 4) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych rozwiązań konstrukcyjnych i materiałów wykończeniowych;
- 5) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych do 0,9 m, dla funkcji usługowych i rzemieślniczych na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych, nie wyżej niż 0,6 m od średniego poziomu terenu przy elewacji frontowej; przy rozbudowie lub dobudowie możliwa jest kontynuacja istniejącego poziomu parteru budynku;
- 6) zakaz zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, szeregowej i wielorodzinnej;
- 7) zakaz realizacji stacji paliw płynnych i gazowych;
- 8) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 9) nie dopuszcza się lokalizowania przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) ustala się dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 11) na budynkach usługowych, rzemieślniczych, gospodarczych i garażowych ustala się dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 12) dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 25° oraz płaskie lub zielone w przypadku realizacji usług lub garaży w formie dobudowanej do budynku mieszkalnego;
- 13) dopuszcza się dachy płaskie, dwu lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, na gankach, tarasach, lukarnach i elementach dobudowanych do budynków mieszkalnych, usługowych lub rzemieślniczych;
- 14) dopuszcza się dachy zielone na budynkach pomocniczych, usługowych oraz nad podziemnymi kondygnacjami budynku lub na części parteru wysuniętej poza główny obrys budynku;

- 15) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 16) dopuszcza się realizację garaży i parkingów wbudowanych w budynki;
- 17) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami, oknami połaciowymi lub łamanymi, poniżej kalenicy głównej dachu;
- 18) dopuszcza się instalacje wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 19) wysokość zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wolnostojącej ustala się do 9,5 m;
- 20) wysokość zabudowy mieszkalno-usługowej ustala się do 9,5 m;
- 21) wysokość zabudowy usługowej wolnostojącej ustala się do 9,0 m;
- 22) wysokość budynków gospodarczych i garażowych ustala się do 6,0 m;
- 23) wysokość zabudowy rzemieślniczej ustala się do 9,50 m;
- 24) wysokość wiat i altan ustala się do 4,5 m;
- 25) wysokość budowli ustala się do 12,0 m;
- 26) ustala się powierzchnię zabudowy do 30%;
- 27) ustala się powierzchnię terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place) do 35%;
- 28) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego minimum 35%;
- 29) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 1,2;
- 30) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w tonacjach: czerwieni, brązów, szarości lub grafitu, jednolitą w obrębie nieruchomości;
- 31) działki wydzielone pod zabudowę powinny posiadać dostęp do dróg publicznych lub wewnętrznych.

7. Miejsca parkingowe należy lokalizować wyłącznie 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 ust. 2 - 4 uchwały, wskaźnik miejsc parkingowych wymienionych w § 19 należy odnosić do nowych inwestycji oraz rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania obiektów.

9. Dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej.

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

§ 36. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **1RZM** o powierzchni około 4,73 ha;
- 2) **2RZM** o powierzchni około 1,62 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową na terenie 2RZM.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę obiektów, wymianę budynków zdekapitalizowanych i uzupełnianie terenów nowymi budynkami i urządzeniami związanymi z prowadzoną działalnością rolniczą;
- 2) realizację siedlisk rolniczych wraz z infrastrukturą i urządzeniami budowlanymi, lecz nie więcej niż:

- a) 2 siedliska na działce o numerze 31220/2 w granicach wyznaczonych nieprzekraczalną linią zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 3 siedliska na działce o numerze 31252 w granicach wyznaczonych nieprzekraczalną linią zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 3 siedliska na działce o numerze 31253 w granicach wyznaczonych nieprzekraczalną linią zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) budowę budynków mieszkalnych w obrębie siedlisk, lecz nie więcej niż 2 budynki mieszkalne wolnostojące w granicach jednego siedliska, w tym również dotyczy wymiany budynków zdekapitalizowanych na cele mieszkalne;
 - 4) budowę budynków pomocniczych i budowli uzupełniających zabudowę zagrodową;
 - 5) rolnicze użytkowanie terenów.

4. W granicach terenów wymienionych w ust.1 zakazuje się lokalizacji ferm i obiektów przeznaczonych do chowu lub hodowli zwierząt powyżej 5DJP.

5. Zakazuje się prowadzenia działalności uciążliwej dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej, w tym tartaku oraz wymagającej dojazdu samochodu o masie całkowitej powyżej 3,5 tony.

6. Poziom hałasu w granicach działek od strony zabudowy mieszkaniowej, w granicach terenów 1RZM i 2RZM nie może przekroczyć dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach szczególnych z zakresu ochrony środowiska.

7. Zakazuje się podziału na działki o powierzchni mniejszej niż 3000 m², dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej, zapewniającej dojazd do terenów położonych wewnątrz o szerokości minimalnej 5,0 m.

8. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających:
 - a) tereny: 1KDD, 2KDD, 1KR nie mniejszej niż 10,0 m dla terenu 1RZM,
 - b) teren 2KR nie mniejszej niż 10,0 m dla terenu 2RZM,
 - c) drogę zlokalizowaną poza granicą planu (działka nr 31215/2) nie mniejszej niż 20,0 m dla terenu 2RZM;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) 1RZM z dróg dojazdowych: 1KDD, 2KDD; z terenu 1KR, po uzyskaniu tytułu prawnego, w tym zakresie,
 - b) poprzez istniejące drogi publiczne zlokalizowane poza granicami planu (od ulicy Bakalarzewskiej i działki nr 31215/2);
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 5% powierzchni terenu i 15% powierzchni działki;
- 4) maksymalna powierzchnia terenów utwardzonych 10% powierzchni terenu i 25% powierzchni działki;
- 5) maksymalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego 85% powierzchni terenu i 60% powierzchni działki;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy mieszkalnej ustala się na 2 kondygnacje, łącznie z użytkowym poddaszem i nie wyżej niż 9,50 m do kalenicy;
- 8) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°; dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie do 30° i płaskie na lukarnach, gankach, garażach oraz na elementach dobudowanych;

- 9) sytuowanie głównej kalenicy dachu równolegle lub prostopadle do frontu lub boku działki;
- 10) poziom posadowienia parterów budynków do 0,9 m powyżej poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku, nie dotyczy istniejących budynków przy ich rozbudowie, dla których można kontynuować istniejący poziom posadowienia;
- 11) pokrycie dachów, w kolorach brązów, czerwieni, szarości, grafitów;
- 12) pokrycie dachów wysokich dachówką lub materiałem dachówko podobnym lub blachą płaską;
- 13) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami lub oknami połaciowymi poniżej kalenicy głównej;
- 14) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 15) zakaz stosowania na pokrycia dachowe blach ocynkowanych niepowlekanych;
- 16) obiekty w obrębie działki winny być zharmonizowane pod względem architektonicznym, w szczególności w zakresie kolorystyki i pokrycia;
- 17) budynki gospodarcze, garażowe, gospodarczo - garażowe, wiaty oraz obiekty związane z działalnością rolniczą, realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
- 18) nie ustala się geometrii dachów dla obiektów związanych z działalnością rolniczą.

9. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy garażowej, gospodarczej i rolniczej:

- 1) maksymalna wysokość budynków ustala się do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze i nie wyżej niż 10,0 m;
- 2) maksymalna wysokość budowli towarzyszących obiektom rolniczym do 12,0 m;
- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°; dopuszcza się dachy jednospadowe, płaskie, łukowe lub zielone.

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

Rozdział 9. USTALENIA KOŃCOWE

§ 37. Dla nieruchomości położonych w granicach planu, dla których w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrasta ustala się jednorazową stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent), dla terenów dróg publicznych ustala się stawkę w wysokości 5% (słownie pięć procent).

§ 38. W stosunku do terenu objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia uchwały Nr XXXV/430/2017 z dnia 26 lipca 2017 r. Rady Miejskiej w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Bakalarzewską, Mieszka I, Filipowską i granicami administracyjnymi miasta Suwałk (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2017 r. poz. 3053).

§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

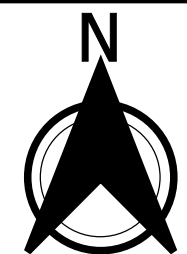
Przewodniczący Rady Miejskiej w Suwałkach

Zdzisław Przełomiec



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZACHODNIEGO REJONU ULICY BAKAŁARZEWSKIEJ W SUWAŁKACH

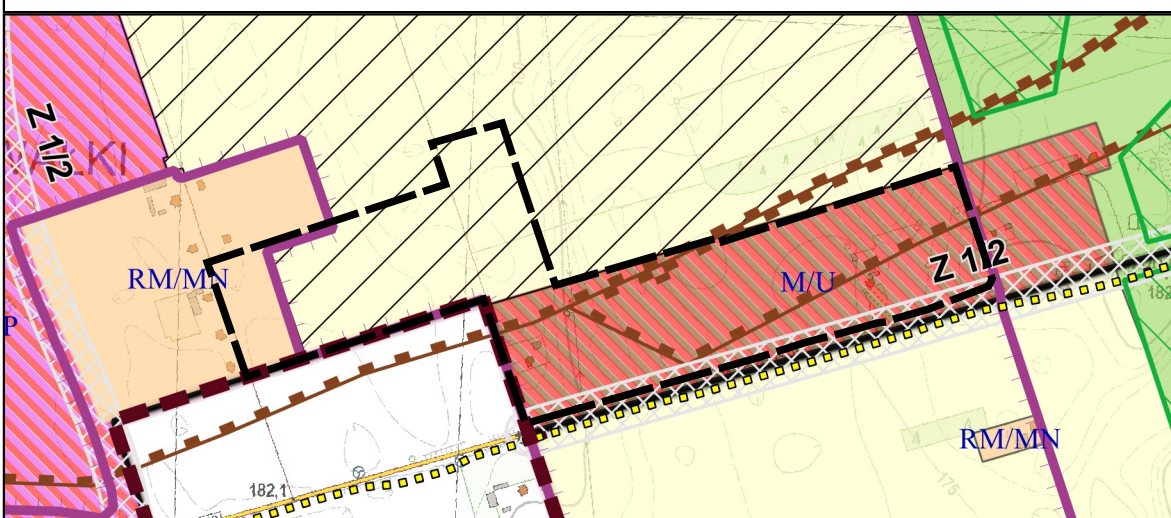
SKALA 1:1000
0 20 40 60 80 100 m



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XII/131/2025
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 26 marca 2025 r.

- LEGENDA**
- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA SUWAŁEK
 - GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
 - KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
 - MNW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNO STOJĄCEJ
 - MNW-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
 - RZM TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
 - GRANICA OBSZARU UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA KRUSZYWA NATURALNEGO "POTASZNIĄ"
 - GRANICA OBSZARU UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA KRUSZYWA NATURALNEGO "POTASZNIĄ I"
 - NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
 - PAS OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
 - 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.



- Granicz obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- LEGENDA**
- Granicz administracyjna Suwałk
- PRZEZNACZENIE TERENU**
- M/U - tereny zabudowy mieszkalno-usługowej
 - RM/MN - tereny zabudowy zagrodowej, przekształcenia w kierunku mieszkaniowej
 - U - tereny zabudowy usługowej
 - U/P - tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
 - R - tereny rolne
 - Z - tereny zielone
 - Granicz obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW
 - Obszary potencjalnych przekształceń
- INFRASTRUKTURA DROGOWA, KOLEJOWA I LOTNICZA**
- Z 1/2 Trasy dróg zbiorczych
 - Istniejąca Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej
- ZŁOŻA KOPALIN, TERENY I OBSZARY GÓRNICZE**
- Udokumentowane złoża kopalin
- POZOSTAŁE OZNACZENIA**
- Urbanistyczne jednostki strukturalno-przestrzenne
 - Ciągi ekologiczne



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

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, 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 przestrzennego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, 1113, 1501, 1506, 1719, 1890, 1688, 1906, 2029 i z 2024 r. poz. 834) rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

- 1) przeznaczenia działki o numerze geodezyjnym 31253, położonej w konturze oznaczonym na rysunku planu symbolem 1RZM* (obecnie 1RZM***), pod zabudowę usługową i rzemieślniczą, w tym warsztaty samochodowe wraz z tartakiem na powierzchni 0,5 ha;
- 2) utrzymania komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolami: 2KR**, 3KR** i umożliwienia skomunikowania działek lub ich części o numerach geodezyjnych: 31225, 31221, 31220/1, 31224, 31223, 31222, 31219, położonych poza granicą terenu objętego planem;
- 3) zmniejszenia szerokości drogi publicznej w liniach rozgraniczających na działce o numerze geodezyjnym 31213/13, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD** (obecnie 2KDD***) i ustalenia jej jako drogi wewnętrznej;
- 4) braku zgody na wydzielenie z działki nr 31217/9 terenu pod komunikację drogową wewnętrzną o szerokości 8,00 m, oznaczoną na rysunku planu 3KR*** oraz pozostawienie istniejącego zjazdu z ul. Bakalarzewskiej do działek nr: 31218/12, 31217/9.

oznaczenia cyfrowe i literowe dotyczące terenów wyznaczonych w planie odnoszą się do oznaczeń zawartych na rysunku stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały, w nawiasach podano symbole odnoszące się do oznaczeń zawartych na rysunkach poszczególnych projektów planów z kolejnych wyłożeń odpowiednio:

(...)* oznaczenie na rysunku z pierwszego wyłożenia

(...)** oznaczenie na rysunku z drugiego wyłożenia

(...)*** oznaczenie na rysunku z trzeciego wyłożenia

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XII/131/2025

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 26 marca 2025 r.

Sposób realizacji oraz zasad finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Bakalarzewskiej w Suwałkach, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, 1506, 1597) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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) stwierdza się, że na terenie objętym planem, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, będą realizowane zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi Miasta Suwałki.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XII/131/2025

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 26 marca 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, 1506, 1597) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) ujawnione zostaną po kliknięciu na ikonę

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniego rejonu ulicy Bakalarzewskiej w Suwałkach

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniego rejonu ulicy Bakalarzewskiej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został sporządzony 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 LVIII/766/2023 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 czerwca 2023 r. Procedura formalno - prawna sporządzenia miejscowego planu została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowany projekt uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia określone w art. 17 pkt 6 lit. a i b ww. ustawy.

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

Obszar w granicach planu miejscowego, o powierzchni około 18,14 ha, obejmuje tereny częściowo zainwestowane i w trakcie zabudowy, użytkowane dotychczas rolniczo, położone w rejonie ulicy Bakalarzewskiej, przy granicy administracyjnej miasta. Granicę planu stanowią: od południa – fragment ulicy Bakalarzewskiej i granica miasta, od zachodu granica miasta oraz granica działki o numerze 31254/2 (własność Gminy Miasta Suwałki - sklasyfikowana jako droga). Od wschodu granica działki o numerze 31215/2 (własność Gminy Miasta Suwałki - sklasyfikowana jako droga), od północy tereny rolne, w tym rolne zabudowane w granicach działki o numerze 31251/4.

Wszystkie nieruchomości w granicach obszaru objętego miejscowym planem, za wyjątkiem działek o numerach geodezyjnych: 31254/2 i 31243, sklasyfikowanych jako drogi (własność Gminy Miasta Suwałki), należą do osób prywatnych. Teren objęty planem położony jest częściowo w granicach udokumentowanych złóż kopalin (piaski i żwiry) Potasznia i Potasznia 1. Dojazd do terenów już zabudowanych z ulicy Bakalarzewskiej, zapewniają obecnie drogi gruntowe. Na omawianym terenie brak jest urządzonych dróg publicznych. Przez teren opracowania przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia.

Dla tego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Bakalarzewską, Mieszka I, Filipowską i granicami administracyjnymi miasta Suwałk, uchwalonego uchwałą Nr XXXV/430/2017 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 lipca 2017 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 3 sierpnia 2017 r., poz. 3053.

Z ustaleń ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, iż działki wskazane do opracowania planu, zawierają się w granicach konturów oznaczonych odpowiednio na rysunku planu symbolami: 30MN - wyznaczającego teren istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 45MNU - wyznaczającego teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, 28RM, 29RM i 46RM - wyznaczających tereny zabudowy zagrodowej, 16R - wyznaczającego teren upraw rolnych, 7KD - wyznaczającego pas drogi publicznej klasy D - dojazdowej, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m i 8KDW - wyznaczającego pas drogi wewnętrznej klasy D - dojazdowej, o szerokości w liniach rozgraniczających od 12,0 m do 15,0 m.

Realizacja zabudowy na tym obszarze skupia się w granicach terenów 30MN i 45MNU. Spośród terenów RM, zabudowa funkcjonuje tylko w granicach konturu 29RM. Pozostała część gruntów objętych planem użytkowana jest rolniczo.

Przystąpienie do sporządzenia planu wywołane było wnioskiem właścicieli działek, położonych w rejonie ulicy Bakalarzewskiej i przylegających do istniejących dróg, którzy zwrócili się o dokonanie zmian w obecnie obowiązującym na tym terenie planie miejscowym, w zakresie przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkalno – usługową.

Na podstawie dokonanej analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu zdecydowano o mniejszym zakresie opracowania w stosunku do granic terenu objętego

wnioskiem. Znalazło to odzwierciedlenie w uchwale intencyjnej, w której określono granice terenu objętego sporządzaniem planu.

Ograniczenie zabudowy do terenów przyległych do istniejących dróg jest uzasadnione w tej części miasta, daje możliwość częściowej zabudowy i wydzielenia nowych działek budowlanych ich właścicielom, w sposób zrównoważony i nie obciążający w istotnym stopniu budżetu miasta z tytułu budowy dróg i infrastruktury. Podkreślić należy, iż kształtowanie polityki przestrzennej jest zadaniem własnym gminy. Wynika to wprost z przepisu art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyznaczanie terenów przeznaczanych pod zainwestowanie, w tym określanie granic obszarów do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, wynika z władztwa planistycznego.

Przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części rejonu ulicy Bakałarzewskiej w Suwałkach umożliwi uporządkowanie obszaru i ustali sposób zagospodarowania terenu oraz zasady realizacji nowej zabudowy.

Ustalone w planie warunki zagospodarowania i realizacji inwestycji uwzględniają istniejące zagospodarowanie i są dostosowane do obecnych uwarunkowań prawnych i inwestycyjnych na tym terenie i jego relacji przestrzennej, funkcjonalnej z innymi obszarami sąsiednimi.

Celem sporządzenia planu było:

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

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r., działki objęte opracowaniem planu, zawierają się w granicach terenów zabudowy mieszkalno - usługowej (MN/U), terenów zabudowy zagrodowej (przekształcenia w kierunku zabudowy mieszkaniowej RM/MN) oraz w granicach terenów rolnych (R), wskazanych jako obszary potencjalnych przekształceń.

Obszar objęty granicami opracowania, znajduje się w granicy wyznaczonej na rysunku Studium jednostki podstawowej E9. Jak wynika z ustaleń tekstu Studium funkcją podstawową dla jednostki E9 są tereny rolne oraz zabudowa usługowa i techniczno-produkcyjna. Jako funkcje uzupełniające wymienia się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę zagrodową. Przewidywane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie oraz ustalenie nowych zasad zagospodarowania i skomunikowania działek objętych planem, jest zgodne z ustaleniami zawartymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałki. Przy ustalaniu w planie przeznaczenia terenów i określaniu sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, rozważono interes publiczny i prywatny, w tym zgłaszane do planu wnioski.

W procedurze sporządzania planu, w ustawowym terminie (do dnia 25 sierpnia 2023 r.) zgłoszono łącznie 19 wniosków (7 przez instytucje opiniujące i uzgadniające oraz 12 przez właścicieli działek w obrębie planu). Prezydent Miasta Suwałk sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego częściowo uwzględnił zgłoszone wnioski, co znalazło swoje odzwierciedlenie w treści dokumentu planistycznego. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze był trzykrotnie wykładany do publicznego wglądu:

Pierwsze wyłożenie odbyło się dniami od 17 listopada 2023 r. do 22 grudnia 2023 r. Uwagi do projektu planu można było składać w terminie do dnia 9 stycznia 2024 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 4 grudnia 2023 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu umieszczone było na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta w Suwałkach oraz w lokalnej prasie („Dwutygodnik Suwalski nr 22/275 z dnia 9 listopada 2023 r.”).

Projekt planu w wersji z pierwszego wyłożenia zakładał wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zniesienie zakazu zabudowy na terenach rolnych objętych planem oraz utrzymanie układu komunikacyjnego zgodnie z obowiązującym planem.

Do wyłożonego projektu planu, wniesiono 6 uwag (w tym 4 uwagi o podobnej treści), które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Suwałk na posiedzeniu Kolegium Prezydenta Miasta Suwałk w dniu 23 stycznia 2024 r. Po rozpatrzeniu uwag postanowiono o ich nieuwzględnieniu w całości.

Poniżej opisano wniesione uwagi i uzasadnienie, co do sposobu ich rozpatrzenia:

1. Dwie odrębne uwagi: Pana XY(1)* właściciela działki o numerze geodezyjnym 21220/2, Państwa XY(2)* - współwłaścicieli działki o numerze geodezyjnym 31218/5, położonych w konturach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2MNW*, 3KR*, 2RZM*. Dotyczą one niewyrażenia zgody na wytyczenie z ww. działek terenu na komunikację drogową wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 3KR*.

Ad 1.

Zgodnie z projektem planu teren komunikacji drogowej wewnętrznej 3KR* o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m, rozgraniczających tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MNW* (działka nr 31218/5) i 2RZM* (działka nr 31220/2) o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, ma zapewnić utrzymanie powiązań wewnątrz terenów planu (przestrzennych, funkcjonalnych i komunikacyjnych) docelowo z innymi terenami poza granicami planu oraz skomunikowanie nowych działek budowlanych. Zapewnienie rezerwy terenu pod komunikację drogi wewnętrznej 3KR* jest przedmiotowym ustaleniem planu. Jest też odzwierciedleniem ustaleń obowiązującego planu, który określa szerokość tej drogi wewnętrznej jako 12,0 m.

2. Trzy odrębne uwagi tożsamej treści: Pani YX(3)* - właścicielki działki o numerze geodezyjnym 35650, Pani YX(4)* właścicielki działki o numerze geodezyjnym 35649, Pana XY(5)* właściciela działki o numerze geodezyjnym 35651, położonych w konturze oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MNW-U*. Dotyczą one braku zgody na wytyczenie z ww. działek terenu na komunikację drogową wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KR*.

Ad 2.

Zgodnie z projektem planu teren komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR* o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m z placem manewrowym, obejmujący część terenów działek o nr: 35650, 35649, 35651, służyć ma do skomunikowania nowych wydzielonych działek budowlanych oraz planowanych usług i rzemiosła w konturach 2MNW* i 1MNW-U*.

Projekt planu utrzymuje szerokość tego terenu (2KR*) zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego na tym terenie (tj. 12,0 m – 15,0 m). Z uwagi na fakt, iż ulica Bakalarzewska, położona jest w ciągu drogi wojewódzkiej nr 653 Sedranki - Bakalarzewo - Suwałki - Sejny Poćkuny, możliwości skomunikowania terenu 1MNW-U* poprzez nowe zjazdy są ograniczone. Projekt planu zakazuje obsługi komunikacyjnej terenu 1MNW-U* z ulicy Bakalarzewskiej, jednocześnie dopuszcza utrzymanie istniejących zjazdów lub ich przebudowę na działki już zabudowane.

3. Uwaga Pana XY (6)*- właściciela działki o numerze geodezyjnym 31253, położonej w konturze oznaczonym na rysunku planu symbolem 1RZM*, dotycząca przeznaczenia działki pod zabudowę usługową i rzemieślniczą, w tym warsztaty samochodowe wraz z tartakiem na powierzchni 0,5 ha.

Ad 3.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Bakalarzewską, Mieszka I, Filipowską i granicami administracyjnymi miasta Suwałk część działki o nr 31253 wzdłuż ulicy 7KDD o pow. około 1,10 ha przeznaczona została pod zabudowę zagrodową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 46RM. Pozostała część przeznaczona jest pod uprawę rolną z zakazem zabudowy, oznaczoną symbolem 16R.

Zgodnie z projektem planu działka o nr 31253 o pow. 3,51 ha, położona w konturze oznaczonym na rysunku planu symbolem 1RZM*, przeznaczona jest pod zabudowę zagrodową z zakazem podziału działek na mniejsze niż 3000 m² i lokalizacji ferm i obiektów

przeznaczonych do chowu lub hodowli zwierząt powyżej 10DJP. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego dla terenu 1RZM, możliwa jest budowa budynków mieszkalnych w obrębie siedlisk (nie więcej niż 2 budynki mieszkalne w granicach poszczególnych terenów zabudowy zagrodowej). Zgłoszona uwaga ma charakter indywidualny i odnosi się do jednej działki. Jej uwzględnienie, narusza interes prawny właścicieli przyległych nieruchomości, gdzie funkcja usługowa i rzemieślnicza, w tym warsztaty samochodowe i tartak, spowoduje brak możliwości realizacji funkcji mieszkalnej na tych terenach lub utrudni korzystanie z nieruchomości sąsiednich (poprzez wytworzenie hałasu, przykrych zapachów itp.).

W wyniku rozpatrzenia ww. uwag postanowiono o dokonaniu zmian w projekcie planu w zakresie:

- przedłużenia terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR* do granicy opracowania planu (działka nr 31215/2), zamiast zakończenia placem manewrowym na terenie działki nr 35651 i jego przekształcenia w drogę publiczną,
- wprowadzenie zmiany w sposobie zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonej symbolami: 1RZM*, 2RZM*, 3RZM*, w tym połączenie dwóch terenów 1RZM* i 3RZM* w jeden teren (1RZM*) i określenie ilości siedlisk na poszczególnych terenach.

Wprowadzone ww. zmiany do projektu planu, po jego pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu, spowodowały konieczność ponownienia opiniowania i uzgadniania projektu planu oraz kolejnego wyłożenia do publicznego wglądu.

Drugie wyłożenie odbyło się w dniach od 14 czerwca 2024 r. do 17 lipca 2024 r. Uwagi do projektu planu można było składać w terminie do 2 sierpnia 2024 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 2 lipca 2024 r. Ogłoszenie o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu umieszczone było na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta w Suwałkach oraz w lokalnej prasie („Dwutygodnik Suwalski nr 11/289 z dnia 6 czerwca 2024 r.”).

Do wyłożonego projektu planu, wniesiono 19 uwag, z których 11 uwag uwzględniono w całości, 2 uwagi zostały nieuwzględnione, 6 uwag uwzględniono w części.

Poniżej opisano wniesione uwagi i uzasadnienie, co do sposobu ich rozpatrzenia:

1. Uwagi dotyczą terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNW-U**, 2MNW**, 2RZM**, zgłoszone przez:
 - 1) Pana XY (1)** - właściciela działki o numerze geodezyjnym 35651,
 - 2) Panią XY (2)** - właścicielkę działki o numerze geodezyjnym 35650,
 - 3) Panią XY (3)** - właścicielkę działki o numerze geodezyjnym 35649,
 - 4) Pana XY (4)** - właściciela działki o numerze geodezyjnym 35652,
 - 5) Pana XY (8)** - właściciela działki o numerze geodezyjnym 31218/12,
 - 6) Pana XY (10)** - właściciela działki o numerze geodezyjnym 31218/3,
 - 7) Pana XY (11)** - właściciela działki o numerze geodezyjnym 31218/7,
 - 8) Pana XY (16)** - właściciela działki o numerze geodezyjnym 31218/11,
 - 9) Panią YX (część 14, 15)** - właścicielkę działek o numerach geodezyjnych 31218/13, 31218/15,
 - 10) Pana XY (część 17, 19)** - właściciela działki o numerach geodezyjnych 31218/13, 31218/14,
 - 11) Państwa XY (część 18)** - właścicieli działki o numerze geodezyjnym 31218/5,
 - 12) Pana XY (część 9)** - właściciela działki o numerze geodezyjnym 31220/2.

Dotyczą one niewyrażenia zgody na: wytyczenie z części ww. działek terenu pod komunikację drogową wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KR** i poszerzenie części istniejącej drogi (obecnie 10,0 m) do szerokości 12,0 m oraz jej przekształcenia w drogę publiczną.

2. Uwagi zgłoszone przez:

- 1) Państwa XY (część 18)** - właścicieli działki o numerze geodezyjnym 31218/5, położonej w konturze oznaczonym na rysunku projektu planu symbolem 1MNW**,
- 2) Pana XY (część 9)** - właściciela działki o numerze geodezyjnym 31220/2, położonej w konturze oznaczonym symbolem 2RZM**.

Dotyczą one niewyrażenia zgody na wytyczenie z części ww. działek terenu pod komunikację drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KR**.

Ad 1, 2.

Postanowiono o uwzględnieniu ww. uwag w całości.

Zgodnie z projektem planu teren komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m, obsługuje nowo wydzielone działki budowlane oraz planowane usługi i rzemiosło w konturach: 1MNW-U**, 2MNW** oraz terenu 1RZM**. Projekt planu wyznacza szerokość terenu 2KR** zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego na tym terenie (tj. 12,0 m – 15,0 m) i dopuszcza jego przekształcenie w drogę publiczną. Utrzymanie szerokości i przebiegu terenu 2KR**, jako 10,0 m i jego zakończenie na granicy działek nr: 35649, 31220/2 oraz likwidacja terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 3KR** są możliwe ponieważ są zgodne z utrwalonym stanem faktycznym i prawnym.

Obsługa komunikacyjna terenu zabudowy zagrodowej, oznaczonego symbolem 2RZM** po likwidacji terenu 3KR** odbywa się z istniejącej drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu (od ulicy Bakalarzewskiej i działki nr 31215/2). Szerokość 10,0 m drogi wewnętrznej jest wystarczająca do obsługi działek do niej przyległych.

3. Uwagi zgłoszone przez: Pana XY (5)** - właściciela działek o numerach geodezyjnych 31223, 31224, Pana XY (część 6)** - właściciela działki o numerze geodezyjnym 31219, Pana XY (część 7)** - właściciela działki o numerze geodezyjnym 31222, położonych w konturze oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MNW**, dotyczące zmiany szerokości frontów nowo wydzielonych działek z 22,0 m (w projekcie planu) na 20,0 m.

Ad 3.

Postanowiono o uwzględnieniu ww. uwag.

Zgodnie z projektem planu, działki są położone częściowo w granicach konturu oznaczonego symbolem 1MNW** i przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą. Dopuszcza się podział terenu 1MNW** na działki budowlane, zgodnie z zasadami wymienionymi w § 18 projektu uchwały. Zgodnie z § 18 ust. 1 pkt 17 lit d) uchwały minimalna szerokość frontów i powierzchnie nowo wydzielonych działek w konturze 1MNW** wynoszą odpowiednio: 22,0 m i 1000 m². Zamiana szerokości frontów nowo wydzielonych działek do 20,0 m pozwala na zachowanie ustalonej w planie wielkości działek budowlanych dla nowo wydzielonych działek w konturze 1MNW** na minimum 1000 m².

W wyniku uwzględnienia ww. uwag, dokonano zmiany w tekście projektu planu. Treść § 18 ust. 1 pkt 17 lit d) tekstu projektu planu otrzymała nowe brzmienie cyt.: „- 1MNW - 20,0 m i wielkość działek budowlanych - 1000 m²”.

Wprowadzone zmiany do tekstu projektu planu nie naruszają idei planu oraz interesów osób trzecich.

4. Uwagi zgłoszone przez:

- 1) Pana XY (część 6)** - właściciela działki o numerze geodezyjnym 31221, położonej poza granicą terenu objętego planem, dotyczącej utrzymania komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KR**,
- 2) Pana XY (część 7)** - właściciela działki o numerze geodezyjnym 31225, położonej poza granicą terenu objętego planem, dotyczącej utrzymania komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolami: 3KR** i 2KR**,
- 3) Pana XY (12)** - właściciela działki o numerze geodezyjnym 31220/1, położonej poza granicą terenu objętego planem, dotyczącej utrzymania komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolami: 3KR**, 2KR**.

Ad 4. Postanowiono o nieuwzględnieniu ww. uwag.

Zgodnie z projektem planu, działki o numerach geodezyjnych 31221, 31225, 31220/1 położone są poza granicą terenu objętego planem. Wnoszący uwagi nie mają interesu prawnego w zakresie określonym w ww. uwagach. W wyniku uwzględnienia uwag opisanych w pkt 1. zdecydowano o utrzymaniu istniejącej drogi wewnętrznej w jej obecnych parametrach i likwidacji ciągu 3KR, zgodnie z wolą właścicieli nieruchomości do niej przyległych.

5. Uwaga zgłoszona przez Pana XY (13)** - właściciela działek o numerach geodezyjnych 31224, 31223, położonych w części poza granicą terenu objętego planem, dotycząca utrzymania w projekcie planu terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 3KR**.

Ad 5. Postanowiono o nieuwzględnieniu ww. uwagi.

Zgodnie z projektem planu, działki o nr 31224, 31223, położone są częściowo w granicach konturu oznaczonego symbolem 1MNW** i przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą. Skomunikowane są z drogą publiczną oznaczoną symbolem 2KDD**. Pozostałe części działek, położone są poza granicami planu i użytkowane są rolniczo. Obsługa komunikacyjna terenów rolnych, zlokalizowanych poza granicami planu, graniczących z konturem 1MNW**, ma być zapewniona od strony ulicy 2KDD** drogami wewnętrznymi o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m, prowadzonymi przez teren 1MNW**, tego samego właściciela. Utrzymanie w projekcie planu komunikacji drogowej wewnętrznej 3KR** prowadzi do naruszenia interesów prawnych właścicieli nieruchomości przyległych, objętych granicami planu miejscowego i jest w sprzeczności z rozpatrzeniem uwag opisanych w pkt 1.

6. Uwagi zgłoszone przez: Panią YX(część 14, 15)** - właścicielkę działek o numerach geodezyjnych 31218/13 (współwłasność), 31213/15, Pana XY (część 17, 19)** - właściciela działek o numerach geodezyjnych 31218/13 (współwłasność), 31213/14, dotyczące poszerzenia drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 2KDD** do szerokości 12,0 m kosztem działek o nr 31218/13, 31218/14 i przekształcenia jej w drogę publiczną.

Ad 6. Postanowiono o nieuwzględnieniu ww. uwag.

Wyznaczenie w projekcie planu linii rozgraniczających ulicę 2KDD**, będącą drogą publiczną o szerokości od 12,0 m do 15,0 m, ma za zadanie zapewnienie rezerwy terenu pod przyszłą budowę wszystkich jej elementów (jezdni, chodniki, infrastruktura).

Zgodnie z planem obowiązującym, działka o nr 31218/13, położona jest w pasie drogowym, oznaczonym symbolem 8KDW (obecnie w projekcie planu jako 2KDD**). Projekt planu utrzymuje szerokość drogi 2KDD** zgodnie z ustalaniem obowiązującego planu miejscowego na tym terenie, (tj. od 12,0 m do 15,0 m) i przekształca ją w drogę publiczną z uwagi na potrzebę zapewnienia możliwości obsługi komunikacyjnej nowych terenów budowlanych w granicach obszaru objętego opracowaniem. Podyktowane jest to koniecznością zachowania odpowiednich parametrów technicznych tej drogi zgodnie z przepisami szczególnymi. Grunty przeznaczone na jej realizację docelowo będą podlegać wykupowi. Dopiero po opracowaniu projektu drogowego będzie możliwe jednoznaczne określenie granic pasa drogowego. Do czasu realizacji tej drogi, grunty te mogą być użytkowane w dotychczasowy sposób. Utrzymanie obecnej 6,0 m szerokości drogi gruntowej, która obsługuje tereny rolne nie pozwala na prawidłową realizację drogi zgodnie z przepisami szczególnymi, jaka która ma obsługiwać tereny budowlane.

W wyniku uwzględnienia ww. uwag dokonano zmian w tekście i rysunku projektu planu w zakresie:

- wydzielenia nowego pasa terenu komunikacji drogowej wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m, wzdłuż południowej granicy terenu, w granicy z pasem drogowym ulicy Bakalarzewskiej do obsługi działek, celem ograniczenia zjazdów z ulicy Bakalarzewskiej,
- wprowadzenie zmiany w sposobie zagospodarowania terenu zabudowy zagrodowej, oznaczonej symbolem 1RZM**, w tym ograniczenie realizacji zabudowy zagrodowej na poszczególnych działkach nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

Wprowadzenie ww. zmian i likwidacja terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonej symbolem 3KR** oraz utrzymanie szerokości terenu 2KR**, jako 10,0 m i jego zakończenie na granicy działek nr: 35649, 31220/2, do projektu planu po jego drugim wyłożeniu do publicznego wglądu, spowodowało konieczność ponownienia opiniowania i uzgadniania projektu planu oraz kolejnego wyłożenia do publicznego wglądu.

Trzecie wyłożenie odbyło się w dniach od 29 listopada 2024 r. do 3 stycznia 2025 r. Uwagi do projektu planu można było składać w terminie do 21 stycznia 2025 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 10 grudnia 2024 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu umieszczone było na tablicy ogłoszeń i na stronie

internetowej Urzędu Miasta w Suwałkach oraz w lokalnej prasie („Dwutygodnik Suwalski nr 23/301 z dnia 21 listopada 2024 r.”).

Do wyłożonego projektu planu, wniesiono 5 uwag, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Suwałk na posiedzeniu Kolegium Prezydenta Miasta Suwałk w dniu 4 lutego 2025 r. Po rozpatrzeniu uwag postanowiono o nieuwzględnieniu 4 uwag w całości i 1 uwagę uwzględniono w części.

Poniżej opisano wniesione uwagi i uzasadnienie, co do sposobu ich rozpatrzenia:

1. Uwaga zgłoszona przez Pana XY (1)*** - właściciela działki o numerze geodezyjnym 31220/2 (teren 2RZM***), dotycząca podtrzymania stanowiska wyrażonego w trakcie dyskusji publicznej nad projektem planu dnia 10.12.2024 r., odnośnie braku zgody na wytyczenie z działki 31220/2 terenu pod drogę wewnętrzną (3KR***).

Ad 1. Postanowiono o odrzuceniu ww. uwagi.

Żądanie w niej zawarte jest bezzasadne ponieważ zostało już uwzględnione w drugim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Zgodnie z projektem planu teren komunikacji drogowej wewnętrznej 3KR*** rozgraniczający tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 2MNW*** (działka nr 31218/5) i 2RZM*** (działka nr 31220/2) został zlikwidowany.

2. Uwaga zgłoszona przez Pana XY (2)*** - właściciela działek o numerach geodezyjnych: 31218/12, 31217/9, położonych w konturze oznaczonym symbolem 1MNW-U***, dotycząca braku zgody na wydzielenie z działki nr 31217/9 terenu pod drogę wewnętrzną o szerokości 8,00 m, oznaczoną na rysunku planu 3KR*** oraz pozostawienie istniejącego zjazdu z ul. Bakalarzewskiej do działek nr: 31218/12, 31217/9.

Ad 2. Postanowiono o nieuwzględnieniu ww. uwagi.

Uwaga ma charakter indywidualny i odnosi się do jednej działki (31217/9), położonej w granicy z pasem drogowym ulicy Bakalarzewskiej. Jej uwzględnienie, spowoduje brak możliwości obsługi komunikacyjnej pozostałych działek budowlanych położonych w granicy z pasem drogowym ulicy Bakalarzewskiej, które nie posiadają zjazdów z ulicy Bakalarzewskiej. Projekt planu zakazuje obsługi komunikacyjnej z ulicy Bakalarzewskiej, jednocześnie dopuszcza na terenie 1MNW-U*** utrzymanie istniejących zjazdów na poszczególne działki zabudowane lub ich przebudowę do czasu realizacji komunikacji drogowej wewnętrznej 3KR*** w granicy z pasem drogowym ulicy Bakalarzewskiej.

Zapewnienie do wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej jest przedmiotem ustaleń planu. Teren komunikacji drogowej wewnętrznej 3KR o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m, ma zapewnić skomunikowanie działek budowlanych w konturze 1MNW-U, które nie posiadają dostępu do drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 2KR, w granicy z pasem drogowym ulicy Bakalarzewskiej.

Interes właściciela działki i prawo do jej zabudowy nie jest jedynym kryterium, jakie bierze się pod uwagę przy sporządzaniu planu miejscowego. Projekt planu może więc ingerować w uprawnienia właścicielskie dotyczące nieruchomości położonych w obszarze objętym planem, w zakresie określenia przeznaczenia działek, warunków ich tworzenia i zagospodarowania.

W związku z powyższym ustalenia planu w stosunku do przeznaczenia terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNW-U***, 3KR*** pozostają bez zmian.

3. Uwagi zgłoszone przez:

- 1) Pana XY (3)*** - właściciela działek o numerach geodezyjnych: 31218/14, 31218/13, 31218/6, położonych w konturze oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MNW***,
- 2) Państwa XY (4)*** - właścicieli działki o numerach geodezyjnych: 31218/15, 31218/13, 31218/6, położonych w konturze oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MNW***. Obie te uwagi dotyczą:

a) zgody na przekształcenie działki nr 31218/6 (będącej prywatną drogą wewnętrzną) w drogę publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KR***,

b) niewyrażenia zgody na poszerzenie drogi wewnętrznej (2KR***) do szerokości 12,0 m (obecnie ma 10,0 m), kosztem działek o nr 31218/14, 31218/15, 31218/13, które są już zagospodarowane,

c) niewyrażenia zgody na przekształcenie działki nr 31218/13 (będącej działką zagospodarowaną) w drogę publiczną oznaczoną symbolem 2KDD***.

Ad 3. 1) i 3. 2) Postanowiono o odrzuceniu ww. uwag.

Przekształcenie drogi wewnętrznej 2KR*** (działki nr 31218/6, 31218/15, 31218/14) w drogę publiczną i poszerzenie do 12,0 m, zostało oprotestowane przez właścicieli działek (w tym i właścicieli działek obecnie zgłaszających uwagę), po drugim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu.

Zgodnie z wolą właścicieli nieruchomości przyległych zdecydowano o utrzymaniu szerokości i przebiegu terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR*** (działka 31218/6), jako 10,0 m i jego zakończeniu na granicy działek nr 35649, 31220/2, zgodnie ze stanem faktycznym.

Zgodnie z planem obowiązującym, działka o nr 312218/13, położona jest w pasie drogowym, oznaczonym symbolem 8KDW (obecnie w projekcie planu jako 2KDD***).

Projekt planu utrzymuje szerokość drogi 2KDD*** zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego na tym terenie. (tj. od 12,0 m do 15,0 m) i przekształca ją w drogę publiczną z uwagi na potrzebę zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej nowych terenów budowlanych. Podyktowane jest to koniecznością zachowania odpowiednich parametrów technicznych drogi zgodnie z przepisami szczególnymi. Wyznaczenie w projekcie planu linii rozgraniczających ulicę 2KDD***, o szerokości od 12,0 m do 15,0 m, ma za zadanie zapewnienie rezerw terenu pod przyszłą budowę, w tym poszczególnych jej elementów. Grunty przeznaczone na jej realizację będą podlegać wykupowi na podstawie opracowanego projektu budowlanego, który jednoznacznie określi jej zakres. Do czasu realizacji tej drogi, grunty te mogą być użytkowane w dotychczasowy sposób. Plan miejscowy nie określa terminu realizacji tej drogi. W przypadku realizacji inwestycji drogowej, wszyscy właściciele działek objętych inwestycją zostaną o tym poinformowani, zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. Uwaga zgłoszona przez Pana XY (5)*** - właściciela działek o numerach geodezyjnych: 31218/7, 31217/6, 31217/7, 31217/8, położonych w konturze oznaczonym symbolem 1MNW-U***, dotycząca:

- 1) włączenia handlu do ustalonej projektem planu funkcji podstawowej lub uzupełniającej terenu,
- 2) wyrażenia zgody na przekształcenie działki nr 31218/6 (będącej prywatną drogą wewnętrzną) w drogę publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KR***.

Ad 4.

Postanowiono o uwzględnieniu uwagi zawartej w pkt 1)

Zgodnie z planem obowiązującym działki: 31218/7, 31217/6, 31217/7, 31217/8 przeznaczone są pod zabudowę mieszkalną z usługami oznaczoną na rysunku planu symbolem 45MNU. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję mieszkalno – usługową. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, możliwe są m.in.:

1) funkcja usługowa lub rzemieślnicza, bez funkcji mieszkalnej, w tym handlowa o łącznej powierzchni sprzedażowej do 400,0 m²;

2) obiekty związane z obsługą ruchu komunikacyjnego, warsztaty samochodowe, myjnie, motele itp.

Zgodnie z § 35 ust. 1 i 2 niniejszej uchwały działki są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub usługi. W zakresie przeznaczenia podstawowego, ustala się funkcję mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub usługową, z wyłączeniem handlu. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego ustala się funkcję rzemieślniczą o nieuciążliwym charakterze.

Zgodnie z § 35 ust. 5 pkt 4 uchwały ustala się na terenie 1MNW-U*** realizację wolnostojących budynków usługowych, z wyłączeniem handlu.

Uwzględnienie uwagi w wnioskowanym zakresie, w odniesieniu do działek będących własnością wnoszącego uwagę, nie narusza interesów osób trzecich oraz zasad ładu przestrzennego. Nie wymaga również ponowienia procedury planistycznej i ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

W wyniku uwzględnienia ww. uwag, dokonano zmiany w tekście projektu planu.

Treść zapisu § 35 ust. 2 tekstu projektu planu otrzyma nowe brzmienie cyt.: „W zakresie przeznaczenia podstawowego, na terenie IMNW-U ustala się funkcję mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub usługową, z wyłączeniem handlu; zakaz realizacji funkcji handlowej nie dotyczy działek o numerach geodezyjnych: 31218/7, 31217/6, 31217/7, 31217/8, na których dopuszcza się sprzedaż artykułów oferowanych w ramach działalności gospodarczej lub usług rzemieślniczych prowadzonych na tym terenie, przy czym łączna powierzchnia sprzedażowa wszystkich obiektów nie może przekroczyć 400 m².”.

Ograniczenie powierzchni sprzedażowej do 400,0 m² jest dopuszczone obowiązującym planem. Natomiast wprowadzenie ograniczenia handlu do sprzedaży związanej z prowadzoną na tych terenach działalnością gospodarczą lub rzemieślniczą nie będzie generować zwiększenia ruchu kołowego i jest uzupełnieniem tej działalności.

Postanowiono o odrzuceniu uwagi zawartej w pkt 2).

Przekształcenie drogi wewnętrznej 2KR (działki nr 31218/6) w drogę publiczną zostało oprotestowane przez właścicieli działek w drugim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Projekt planu utrzymuje szerokość i przebieg terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR (działka 31218/6), jako 10,0 m i jej zakończenie na granicy działek nr 35649, 31220/2 zgodnie ze stanem faktycznym.

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

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

Do projektu została wykonana prognoza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu dla budżetu gminy. Z prognozy tej wynika, iż koszt realizacji celów publicznych określonych niniejszym miejscowym planem to kwota ok. 3 798 300 zł, w tym:

- koszty wykupu gruntów, budynków – 547 500 zł,
- podział geodezyjny i wycena nieruchomości – 10 800 zł,
- uzbrojenie i zagospodarowanie terenu – 3 240 000 zł,

Przewidywane wpływy związane z realizacją ustaleń planu to kwota ok. 1 061 948,06 zł, w tym:

- wzrost podatków od gruntów – 48 081,26 zł,
- wzrost podatku od nieruchomości – 17 866,80 zł,
- renta planistyczna – 990 000,00 zł,
- opłata adiacencka – 6 000, 00 zł

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

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

W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia uchwały Nr XXXV/430/2017 z dnia 26 lipca 2017 r. Rady Miejskiej w sprawie miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Bakalarzewską, Mieszka I, Filipowską i granicami administracyjnymi miasta Suwałk (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2017 r. poz. 3053).

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

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

oznaczenia cyfrowe dotyczące uwag odnoszą się do oznaczeń zawartych w wykazach uwag z poszczególnych wyłożeń odpowiednio:

(...)* oznaczenie z pierwszego wyłożenia

(...)** oznaczenie z drugiego wyłożenia

(...)*** oznaczenie z trzeciego wyłożenia