

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar
ograniczony ulicą Stanisława Staniszewskiego, terenem kolejowym i granicą działki
o numerze 33900/1 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, 1572, 1907 i 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 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) w związku z art. 64 ust. 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) w związku z uchwałą Nr VI/57/2024 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar ograniczony ulicą Stanisława Staniszewskiego, terenem kolejowym i granicą działki o numerze 33900/1 w Suwałkach, Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk”, uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar ograniczony ulicą Stanisława Staniszewskiego, terenem kolejowym i granicą działki o numerze 33900/1 w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 11,13 ha w granicach określonych na części graficznej, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

- 1) części graficznej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiących załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

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

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

§ 4. 1. W niniejszym planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych od terenów zamkniętych;
- 14) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli sieci szerokopasmowej,
- 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz od granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów, minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 16) wymagania wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa oraz ochrony przeciwpożarowej.

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

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na fakt, iż w granicach planu obszary te, wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami, nie występują;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących: terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) zakazu zabudowy;
- 5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości objętych planem miejscowym, dokonywanych zgodnie z Działem III, Rozdz. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 z późniejszymi zmianami);
- 6) warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych;
- 7) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 8) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

- 9) granic terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 10) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o której mowa w przepisach odrębnych.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem MNW-U;
- 2) tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KR;
- 4) teren obsługi komunikacji lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem KO-ZP;
- 5) teren kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem IK;
- 6) teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZN.

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

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

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

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

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

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

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

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszy akt prawa miejscowego uchwalony przez Radę Miejską w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar ograniczony ulicą Stanisława Staniszeuvskiego, terenem kolejowym i granicą działki o numerze 33900/1 w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) tekcście planu – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną zawierającą zapis ustaleń i informacji wykonaną na mapie w skali 1:1000, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) ustaleniach planu – należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek, liczoną zgodnie z normą PN-ISO 9836; do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię wiat i altan;

- 7) powierzchni użytkowej podstawowej - należy przez to rozumieć sumę części powierzchni kondygnacji budynków netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynku i jest liczona zgodnie z normą PN-ISO 9836; do powierzchni użytkowej podstawowej budynku usługowego nie wlicza się powierzchni użytkowej zapleczy socjalnych, magazynów i komunikacji wewnętrznej budynków;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte zewnętrzne lico zewnętrznej nadziemnej ściany budynku, przy czym ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą elementów wymienionych w § 8 ustęp 1 pkt 2 tekstu planu;
- 9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, prowadzoną w budynkach wolnostojących lub w lokalach użytkowych, przy czym:
 - a) działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych poza działką na której jest prowadzona, a w przypadku lokalu użytkowego - poza lokalem;
 - b) działalność ta 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,
 - c) działalność ta nie może wprowadzać ograniczeń w zabudowie sąsiednich działek;
- 10) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością komponowaną w powiązaniu z obiektem lub o walorach krajobrazowych, rekreacyjnych;
- 11) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zielen 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;
- 12) froncie działki - należy przez to rozumieć granicę działki przyległą do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się wjazd na działkę.

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

3. Ustalone w planie wskaźniki dotyczące powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę z wyłączeniem terenów dróg i infrastruktury poza granicami działek inwestora.

Rozdział 2.

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

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

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) ustalone na rysunku planu linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) urządzeń reklamowych, urządzeń budowlanych, infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, urządzeń telekomunikacyjnych, urządzeń pomocniczych i budowli,
 - b) zadaszeń przy budynkach, w tym zadaszeń na słupach o wysięgu maksymalnie do 2,0 m,
 - c) elementów zewnętrznych budynków takich jak: tarasy, balkony, gzymsy, pilastry, schody, pochylnie, podesty, okapy, żaluzje zewnętrzne, osłony okien, rampy,
 - d) wolnostojących wiat i obiektów małej architektury o powierzchni zabudowy do 35 m² i wysokości do 3,50 m,

- e) obiektów, dla których zasady lokalizacji określono odrębnie w ustaleniach szczegółowych;
- 3) zakazuje się sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu, o ile z ustaleń niniejszego planu nie wynika inaczej;
- 4) projektuje się obsługę komunikacyjną z istniejącej drogi publicznej za pośrednictwem drogi wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do dróg;
- 5) architektura nowych obiektów winna być dostosowana do otoczenia i krajobrazu;
- 6) tereny niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć pod zieleń;
- 7) obowiązuje zasada realizacji jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej.

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

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

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

§ 10. 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 odpowiednio w granicach stref: o promieniu do 1000 m i od 1000 m do 1500 m.

§ 11. 1. Od terenów kolejowych, stanowiących teren zamknięty, położonych poza granicami opracowania planu, oznaczonych symbolem granicy terenu kolejowego zamkniętego, wyznacza się strefę ochronną w odległości 20,0 m, w której spełnione muszą być wymagania Ustawy o transporcie kolejowym z 28 marca 2003 r. (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 602 z późniejszymi zmianami), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1247 z późniejszymi zmianami) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 z późniejszymi zmianami).

2. W celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, w sąsiedztwie obszaru kolejowego obowiązuje konieczność uwzględnienia nakazów, zakazów oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

§ 12. 1. Dla całego obszaru objętego planem obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy, w związku z zasięgiem strefy ochronnej 10 000 m od lotniczych urządzeń naziemnych 1066/1067: DVOR/DME SUW, położonych poza granicami planu.

2. Na obszarze objętym planem obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów, wynikające z zasięgu powierzchni ograniczających od przeszkody dla lotniska Suwałki; powyższe ograniczenia wysokości obejmują również wszystkie urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych.

Rozdział 3.

USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW

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

§ 14. W granicach planu nie występują zabytki nieruchome, wpisane do rejestru lub ewidencji zabytków.

§ 15. Na obszarze objętym zakresem opracowania planu nie występują stanowiska archeologiczne.

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

Rozdział 4.

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTA PAŃSTWA ORAZ OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

§ 17. 1. Ustala się zasady wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa oraz ochrony przeciwpożarowej, które należy wprowadzić w celu zapewnienia bezpieczeństwa publicznego:

- 1) zapewnienie właściwej ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczeń przeciwpożarowych budynków i budowli;
- 2) zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe.

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

3. Obiekty budowlane należy projektować, budować lub adaptować do potrzeb obronności:

- 1) w sposób zapewniający ochronę ludności w zakresie obrony cywilnej, zgodnie z zarządzeniem Wojewody Podlaskiego Nr 145/2022 z dnia 18 października 2022 r. w sprawie ustalenia zakresu przygotowania warunków do ochrony ludności na wypadek wojny;
- 2) zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych.

4. Projekty budowlane obiektów powinny zawierać analizę pod kątem wymagań w zakresie przygotowania warunków do ochrony ludności na wypadek wojny (opisane jako obrona cywilna) w szczególności w zakresie: planowanych budowli ochronnych, ostrzegania i alarmowania, awaryjnych ujęć wody.

5. Projekty budowlane, o których mowa w ustępie 4, w których może przebywać powyżej 15 osób, podlegają uzgodnieniu pod kątem wymagań ochrony ludności przez Prezydenta Miasta Suwałk.

6. Realizacja zadań w zakresie zabezpieczenia potrzeb obronności państwa zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 11 marca 2022 r. o obronie Ojczyzny (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2305 z późniejszymi zmianami) oraz z zarządzeniem Nr 145/2022 Wojewody Podlaskiego z dnia 18 października 2022 r. w sprawie ustalenia zakresu przygotowania warunków do ochrony ludności na wypadek wojny, w tym polegająca na wprowadzeniu ograniczeń w użytkowaniu terenów objętych strefami ochronnymi wojskowego obiektu technicznego zlokalizowanego na terenie zamkniętym wojskowym przy ulicy Wojska Polskiego 21; ograniczenia w użytkowaniu terenów objętych planem wynikają z położenia tego terenu w strefie ochronnej wojskowego obiektu technicznego o współrzędnych N: 54°4'53", E: 22°56'7", ustanowionej w promieniu do 1,5 km zakazem wznoszenia stacji bazowych telefonii komórkowej oraz w promieniu 6 km z zakazem wznoszenia elektrowni wiatrowych.

Rozdział 5.

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

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

2. Inwestycją celu publicznego o znaczeniu lokalnym jest teren drogi publicznej ulicy Stanisława Staniszewskiego, oznaczony na rysunku planu symbolami: 1KDZ i 2KDZ.

3. Teren objęty granicami opracowania planu znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru, na którym realizowany jest projektu pn. "Prace na linii E75 na odcinku Białystok - Suwałki - Trakiszki (granica państwa), etap II odcinek Ełk - Trakiszki (granica państwa)", określenie terenu niezbędnego do realizacji tej inwestycji zostanie zatwierdzone dopiero po wykonaniu projektu; na etapie opracowania dokumentacji projektowej związanej z uszczegółowieniem rozwiązań może zajść potrzeba wyjścia z pracami poza aktualne granice obszaru kolejowego.

Rozdział 6.

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

§ 19. 1. Komunikację terenów objętych planem zapewnia teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR poprzez zjazdy z drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ.

2. Do czasu realizacji ustaleń planu, zachowuje się istniejące zjazdy z drogi publicznej, do terenów obecnie użytkowanych rolniczo; zmiana funkcji terenów wymaga budowy drogi wewnętrznej 1KR, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

3. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji systemu komunikacyjnego:

- 1) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, należy przewidywać w granicach terenów objętych inwestycją według poniższych wskaźników:

- a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 15 m² powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego i nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal użytkowy,
 - c) 1 miejsce na 10 m² powierzchni sprzedażowej,
 - d) jedno miejsce na 5 zatrudnionych w rzemiośle;
- 2) przy realizacji miejsc do parkowania, obsługujących tereny wymienione w punkcie 1, należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 miejsc postojowych, jeżeli liczba stanowisk wynosi do 100,
 - b) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi ≥ 101 , przy czym ilość miejsc parkingowych zaokrągla się w górę do najbliższej liczby całkowitej;
 - 3) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ilość miejsc należy zapewnić zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 320 z późniejszymi zmianami);
 - 4) parametry techniczne ulic, takie jak: szerokość jezdni, chodników, dróg rowerowych, są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych korygowane w granicach pasa drogowego;
 - 5) rozwiązania skrzyżowań ulic określone w planie mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą dróg;
 - 6) parametry techniczne wydzielonych parkingów, takie jak: szerokość dróg manewrowych, miejsc postojowych oraz chodników są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych korygowane z zachowaniem przepisów szczególnych;
 - 7) należy zapewnić dostępność terenów publicznych i usług osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 z późniejszymi zmianami); przy realizacji układu drogowego należy wprowadzić urządzenia umożliwiające poruszanie się tych osób (obniżenia krawężników przy przejściach dla pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne);
 - 8) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych związanych z działalnością usługową dla potrzeb użytkowników i klientów w granicach działek, z uwzględnieniem przepisów szczególnych;
 - 9) nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych z terenami dróg publicznych.

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

5. Przy obiektach wielofunkcyjnych ilość miejsc określa się oddzielnie do każdej funkcji, a następnie sumuje się.

§ 20. Ustala się następujące ogólne zasady w zakresie realizacji systemu 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) przebieg i usytuowanie sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;

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

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

§ 21. System zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych należy realizować z istniejącej sieci wodociągowej wzdłuż ulicy Stanisława Staniszewskiego o średnicy 160 mm;
- 2) jako rozwiązanie docelowe dla nowych terenów inwestycyjnych należy przyjąć zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 3) wskazane powyżej sieci wodociągowe zasilane są z miejskiego ujęcia wody, zlokalizowanego przy ul. gen. Władysława Sikorskiego 14;
- 4) pobór wody do celów przeciwpożarowych realizować bezpośrednio z sieci wodociągowej lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;
- 5) w przypadku konieczności przebudowy, rozbudowy, modernizacji 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.

§ 22. System kanalizacji sanitarnej:

- 1) obowiązuje nakaz odprowadzenia ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej wzdłuż ulicy Stanisława Staniszewskiego o średnicy 250 mm;
- 2) jako rozwiązanie docelowe dla nowych terenów inwestycyjnych należy przyjąć odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej;
- 3) ścieki z terenu opracowania odprowadzać poprzez grawitacyjną sieć kanalizacji sanitarnej a następnie kanałem tłocznym w kierunku wschodnim do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej przy ul. Sejneńskiej 86;
- 4) w przypadku konieczności przebudowy, rozbudowy, modernizacji sieci kanalizacji sanitarnej należy zarezerwować pas terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 5) przepompownie ścieków należy traktować jak urządzenia liniowe, które można lokalizować na dowolnym terenie przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 6) kanały sanitarne muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 7) dopuszcza się lokalizację kanałów sanitarnych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;

- 8) na terenie objętym planem nie dopuszcza się realizacji oczyszczalni ścieków i szczelnych zbiorników na nieczystości.

§ 23. System odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) jako rozwiązanie docelowe, z powierzchni związanych z ruchem i postojem samochodów takich jak: drogi manewrowe, zatoki postojowe, place postojowe i tym podobne, należy odprowadzić do otwartych obiektów małej retencji lub zbiorników podziemnych zlokalizowanych na własnych działkach - po uprzednim oczyszczeniu wód opadowych i roztopowych za pomocą separatora;
- 2) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz terenów utwardzonych jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez np. bezpośrednie odprowadzenie do ziemi;
- 3) w przypadku konieczności przebudowy, rozbudowy, modernizacji 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) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na teren komunikacji kolejowej i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

§ 24. System zaopatrzenia w ciepło:

- 1) przyjmuje się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, dopuszcza się zaopatrzenie z miejskiej sieci ciepłowniczej lub sieci gazowej;
- 2) w kotłowniach indywidualnych dopuszcza się stosowanie źródeł ciepła nieemitujących zanieczyszczeń (energia elektryczna, słoneczna).

§ 25. System zaopatrzenia w gaz:

- 1) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych, w chodnikach lub pasach zieleni należy pozostawić rezerwę terenu pod lokalizację przyszłych gazociągów z uwzględnieniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych;
- 2) w przypadku braku miejsca w pasach drogowych dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na działkach prywatnych;
- 3) w ulicach dopuszcza się umieszczenie sieci gazowej w tzw. kanałach zbiorczych technologicznych;
- 4) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się zbiorniki gazu.

§ 26. System gospodarki odpadami:

- 1) wszystkie odpady komunalne z terenu odbierane będą w sposób zorganizowany, zgodnie z przepisami gminnymi;
- 2) na działkach budowlanych należy przewidzieć powierzchnie na miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;

częstotliwość odbioru odpadów oraz pojemność pojemników w przeliczeniu na ilość mieszkańców, zgodnie z przepisami gminnymi;

- 3) zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne, należy do zadań podmiotów je wytwarzających na zasadach określonych w przepisach szczególnych.

§ 27. System zasilania w energię elektryczną:

- 1) zasilanie istniejących odbiorców w energię elektryczną będzie odbywać się za pośrednictwem istniejących linii w oparciu o istniejące i projektowane stacje transformatorowe;
- 2) zasilanie nowych odbiorców w energię elektryczną odbywać się będzie nowymi liniami kablowymi nn za pośrednictwem złączy kablowo-pomiarowych; linie nn wyprowadzone będą ze stacji transformatorowych SN/nn wewnętrznych, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę napowietrznych linii SN i nn oraz słupowych stacji transformatorowych;
- 3) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nn na wszystkich terenach wyznaczonych w planie;
- 4) nowe stacje transformatorowe winny być realizowane zgodnie z potrzebami inwestora w ramach działki inwestora z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej;
- 5) projektowane stacje transformatorowe 20/0,4 kV zasilające jednego odbiorcę należy lokalizować na jego działce, natomiast stacje służące do zasilania kilku odbiorców – na działkach wydzielonych; powyższe należy uwzględnić przy opracowywaniu projektów zagospodarowania terenu;
- 6) wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania;
- 7) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;
- 8) projektowane oświetlenie uliczne i oświetlenie innych terenów publicznych realizować jako wydzieloną sieć kablową zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 9) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 10) budowa nowych linii kablowych średniego i niskiego napięcia będzie realizowana w pasach technicznych pod chodnikami lub w pasach zieleni w liniach rozgraniczających ulic lub ciągów pieszo-jezdných; dopuszcza się prowadzenie kabli pod jezdniami w osłonach rurowych;
- 11) trasy istniejących w granicach planu linii i urządzeń elektroenergetycznych mogą ulec zmianie w wyniku ich modernizacji lub przebudowy;
- 12) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi należy je dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami; usunięcie kolizji dotyczy nie tylko zmian tras linii elektroenergetycznych, lecz również wykonania odpowiednich obostrzeń i uziemień i powinno być realizowane zgodnie z przepisami szczególnymi na warunkach administratora sieci;
- 13) 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 o mocy do 500 kW.

§ 28. System obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci;
- 2) utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci teletechniczne z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb;

- 3) dopuszcza się realizację nowych urządzeń i sieci, w tym stacji bazowych oraz masztów telefonii komórkowej i radiofonii pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu;
- 4) sieci telekomunikacyjne należy realizować za pomocą kanalizacji teletechnicznej i kabli doziemnych lub napowietrznych oraz innych rozwiązań zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi;
- 5) urządzenia telekomunikacyjne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci.

Rozdział 7.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJCOWYM

§ 29. 1. W granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Przy podziale terenu na nowe działki budowlane należy zachować parametry działek zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) szerokość frontów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług minimum 30,00 m;
- 2) minimalna wielkość działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług 1200 m²;
- 3) wydzielone działki winny posiadać bezpośredni dostęp do istniejącego lub projektowanego układu drogowego i mieć front przyległy do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 4) w przypadku, gdy istniejące działki nie spełniają wymienionych powyżej parametrów, nie mogą stanowić samodzielnych działek budowlanych i powinny być włączone w zagospodarowanie sąsiednich nieruchomości;
- 5) dopuszcza się w granicach terenów MNW-U wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości minimum 10,00 m z placem do nawracania;
- 6) kąt położenia granic działek w stosunku do granic pasów drogowych około 90°, z tolerancją wynikającą z parametrów istniejących działek i równoległe do istniejących podziałów katastralnych.

3. Dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych parametrach na polepszenie zagospodarowania nieruchomości sąsiednich, na cele dróg wewnętrznych oraz działek pod infrastrukturę techniczną.

4. Dopuszcza się wydzielanie działek na podstawie zainwestowania, zgodnie z przepisami szczególnymi bez stosowania ww. parametrów.

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

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

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

7. Przy podziale działek zawierających się w granicach terenów o różnych funkcjach, linia podziału nieruchomości ma pokrywać się z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział 8.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE TERENÓW O RÓŻNYM
PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
WYZNACZONYCH W PLANIE

§ 30. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MNW-U o powierzchni ok. 1,07 ha i 2MNW-U o powierzchni ok. 2,31 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów, o których mowa w ustępie 1, ustala się funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, klasy realizowane łącznie lub zamiennie.

3. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego ustala się funkcję usług rzemieślniczych.

4. Wyklucza się funkcję usług handlu.

5. W granicach terenu 1MNW-U możliwa jest realizacja:

- 1) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych,
- 2) budynków garażowych i gospodarczych;
- 3) budynków usługowych,
- 4) budynków rzemieślniczych i drobnej wytwórczości (do 50 zatrudnionych);
- 5) obiektów magazynowych;
- 6) hal namiotowych i wiat;
- 7) dojazdów, parkingów, placów manewrowych, placów utwardzonych;
- 8) obiektów sportowych i rekreacyjnych;
- 9) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 10) budowli oraz urządzeń budowlanych uzupełniających przeznaczenie podstawowe;
- 11) urządzeń służących utrzymaniu porządku, w tym miejsc na pojemniki służące selektywnej zbiórce odpadów;
- 12) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;
- 13) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 14) budowli ochronnych.

6. Dopuszcza się lokalizowanie innych obiektów i urządzeń niż wymienione w ust. 5, związanych z przeznaczeniem terenu lub stanowiących całość techniczno-użytkową.

7. Dojazdy należy zapewnić z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR.

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

- 1) przy podziale terenu na działki budowlane należy zachować zasady ustalone w § 28 niniejszej uchwały;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 35%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,2;
- 6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy - 10,00 m;

- 8) dachy dwuspadowe lub wielospadowe na budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°; dopuszcza się dachy jednospadowe lub płaskie na lukarnach, gankach i dobudowanych garażach oraz nad tarasami; nie ustala się geometrii dachów na pozostałych budynkach;
- 9) układ głównej kalenicy prostopadły do wzdłużnych granic działki lub równoległy do osi ulicy Stanisława Staniszewskiego;
- 10) pokrycie dachów w odcieniach czerwieni, brązów lub grafitu; obowiązuje jednolity kolor pokrycia dachów na wszystkich obiektach w granicach nieruchomości;
- 11) powierzchnia zabudowy wiat i hal namiotowych towarzyszących funkcji usługowej do 550 m², wysokość do 9,00 m;
- 12) powierzchnia zabudowy altan ogrodowych do 35 m², wysokości do 3,50 m;
- 13) liczba miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 18 niniejszej uchwały, dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z terenem 1KO-ZP;
- 14) dopuszcza się:
 - a) realizację garaży i parkingów, w tym podziemnych i wbudowanych w budynki,
 - b) obiekty tymczasowe związane z podstawową lub uzupełniającą funkcją terenu,
 - c) instalacje wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 15) zakazuje się:
 - a) stosowania na pokrycia dachowe niepowlekanej blachy stalowej, w tym ocynkowanej,
 - b) realizacji budynków związanych z produkcją rolniczą,
 - c) realizacji stacji paliw płynnych i gazowych,
 - d) realizacji baz transportowych i logistycznych,
 - e) prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub działek, do których inwestor posiada tytuł prawny,
 - f) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

§ 31. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren drogi zbiorczej (poszerzenie pasa drogowego ulicy Stanisława Staniszewskiego), oznaczonej na rysunku planu symbolami: 1KDZ o powierzchni ok. 0,11 ha i 2KDZ o powierzchni ok. 0,13 ha.

2. W granicach pasa drogowego, o którym mowa w ustępie 1 przewiduje się:

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

3. Dla drogi oznaczonej symbolami: 1KDZ i 2KDZ ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu;
- 2) zjazdy na tereny przyległe zgodnie z ustawą o drogach publicznych, przepisami wykonawczymi oraz warunkami wydanymi przez zarządcę drogi.

§ 32. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KR o powierzchni ok. 0,37 ha.

2. W granicach terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR należy zrealizować:

- 1) jezdnię o szerokości 5,50 ÷ 6,00 m;
- 2) chodnik szerokości minimum 1,5 m;
- 3) zieleni urządzoną i izolacyjną;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne;
- 6) zjazdy na przyległe działki budowlane.

3. Dopuszcza się wykonanie wspólnej nawierzchni jezdni i chodników.

4. Dopuszcza się zatoki postojowe wzdłużne.

5. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą zbiorczą oznaczoną symbolami 1KDZ jako zwykłe.

§ 33. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren obsługi komunikacji lub zieleni urządzonej, o powierzchni ok. 0,45 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KO-ZP.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 1KO-ZP ustala się funkcję obsługi komunikacji, w tym parkingów i zieleni urządzonej, klasy realizowane łącznie.

3. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego ustala się realizację dróg dojazdowych do terenów sąsiednich.

4. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w granicach terenu 1KO-ZP z terenem 1U lub 1MNW-U.

5. Zakazuje się realizacji instalacji fotowoltaicznych.

6. Zieleni urządzona powinna zajmować minimum 55% powierzchni terenu 1KO-ZP.

7. Zapewnić naturalny ciąg ekologiczny w zieleni pozwalający na swobodne przemieszczanie się zwierząt.

§ 34. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem 1IK o powierzchni ok. 0,01 ha.

2. W granicach terenu 1IK przewiduje się funkcjonowanie przepompowni ścieków oraz urządzeń wodociągowych.

3. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejących urządzeń.

4. Dopuszcza się uzupełnienie terenu o infrastrukturę techniczną pod potrzeby PWiK w Suwałkach Sp. z o.o.

§ 35. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zieleni naturalnej, o powierzchni ok. 7,46 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZN.

2. W granicach terenu 1ZN przewiduje się utrzymanie terenów otwartych zagospodarowanych zielenią naturalną

3. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 75%.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość realizacji ścieżek i ciągów spacerowych oraz terenowych urządzeń rekreacyjnych, wypoczynkowych lub sportowych, z wyłączeniem terenów zawierających się w granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej od terenu kolejowego.

5. Dopuszcza się realizację obiektów towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu lub dopuszczalnemu w tym sanitariatów, obiektów gastronomicznych i małej architektury o powierzchni zabudowy do 5% powierzchni terenu i wysokości do 4,50 m do kalenicy; intensywność zabudowy do 0,01 oraz miejsc postojowych obsługujących inwestycje na tych terenach.

6. Dopuszcza się podział terenu 1ZN, w celu wydzielenia działek na uzupełnienie działek położonych w granicach terenów: 1MNW-U i 2MNW-U, przy czym zakazuje się bilansowania powierzchni działek wydzielonych z terenu 1ZN przy realizacji inwestycji w granicach tych terenów.

7. Zakazuje się realizacji instalacji fotowoltaicznych.

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

9. Dopuszcza się prowadzenie upraw polowych.

10. Dopuszcza się zalesienia.

Rozdział 9.

STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

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

Rozdział 10.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 37. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Stanisława Staniszeńskiego w Suwałkach uchwalonego uchwałą Nr XL/440/2013 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2013 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 2 października 2013 r., poz. 3559 oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Sianożęć w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XII/160/2019 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 września 2019 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 30 września 2019 r., poz. 4637.

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

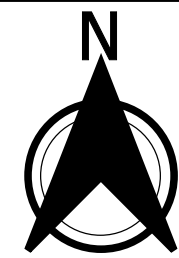
§ 39. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY OBSZAR OGRANICZONY ULICĄ STANISŁAWA STANISZEWSKIEGO, TERENEM KOLEJOWYM I GRANICĄ DZIAŁKI O NUMERZE 33900/1 W SUWAŁKACH

SKALA 1:1000

0 20 40 60 80 100 m

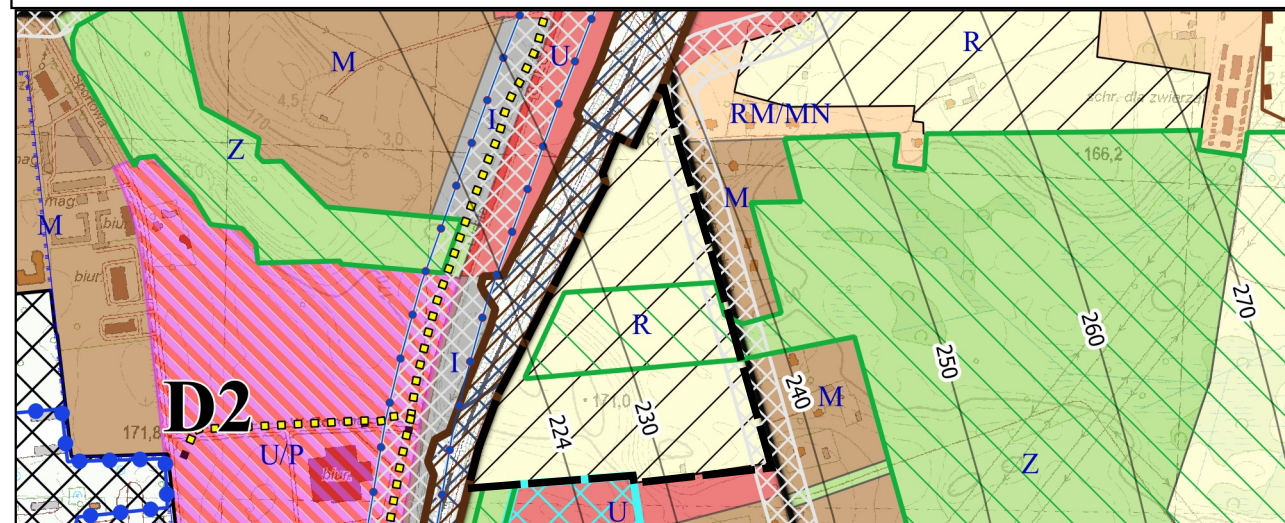


Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 2025 r.

LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA TERENU KOLEJOWEGO ZAMKNIĘTEGO
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ OD TERENU KOLEJOWEGO
- GRANICE STREFY OCHRONNEJ OBIEKTU TECHNICZNEGO ZLOKALIZOWANEGO NA TERENIE WOJSKOWYM ZAMKNIĘTYM O PROMIENIU 1000 m
- LINIE WYMIAROWE
- MNW-U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
- KDZ** TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KR** TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- IK** TEREN KANALIZACJI
- KO-ZP** TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZN** TEREN ZIELENI NATURALNEJ

Wyrys 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.



PRZEZNACZENIE TERENU

- M - tereny zabudowy mieszkaniowej
- RM/MN - tereny zabudowy zagrodowej, przekształcenia w kierunku mieszkaniowej
- U - tereny zabudowy usługowej
- U/P - tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
- R - tereny rolne
- Z - tereny zieleni
- ZD - tereny ogrodów działkowych
- I - tereny infrastruktury technicznej i drogowej
- Obszary potencjalnych przekształceń

INFRASTRUKTURA DROGOWA, KOLEJOWA I LOTNICZA

- Docelowy korytarz Rail Baltica
- G 2/2** Trasa drogi głównej
- Z 1/2** Trasy dróg zbiorczych
- Powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska Suwałki (wartości w m n.p.m.)
- Zewnętrzne strefy ochronne ujęć wodnych
- Istniejąca Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej
- Projektowana Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej

ZŁOŻA KOPALIN, TERENY I OBSZARY GÓRNICZE

- Udokumentowane złoża kopalin

STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

- Strefy ochrony konserwatorskiej

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- Urbanistyczne jednostki strukturalno-przestrzenne
- Ciągi ekologiczne
- Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym
- Trasy dróg, dla których opracowano mapę akustyczną

Tereny zamknięte

- kolejowe
- wojskowe



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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2025 r.

Sposób realizacji oraz zasad finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar ograniczony ulicą Stanisława Staniszewskiego, terenem kolejowym i granicą działki o numerze 33900/1 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 2024 r., poz. 1130, 1907 i 1940) w związku z art. 64 ust. 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 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2025 r.

**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 2024 r., poz. 1130, 1907 i 1940)**

.

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar ograniczony ulicą Stanisława Staniszewskiego, terenem kolejowym i granicą działki o numerze 33900/1 w Suwałkach

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar ograniczony ulicą Stanisława Staniszewskiego, terenem kolejowym i granicą działki o numerze 33900/1 w Suwałkach, został opracowany zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, 1907 i 1940) oraz uchwałą Nr VI/57/2024 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2024 r.

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

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

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

W procedurze sporządzania planu, w terminie zgłoszono łącznie 13 wniosków.

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

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

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

Obszar wskazany do opracowania planu obejmuje teren o powierzchni około 11,13 ha, ograniczony jest od wschodu ulicą Stanisława Staniszewskiego, od zachodu terenem kolejowym. Południową granicę opracowania stanowi granica działki o numerze 33900/1.

Teren w granicach opracowania jest niezagospodarowany i niezabudowany, nie jest również użytkowany rolniczo. W południowej części terenu występują zadrzewienia i zakrzaczenia. Obszar zróżnicowany jest pod względem wysokości (różnice terenu wynoszą od ok. 158,8 m n.p.m. do 173,8 m n.p.m.).

Obszar opracowania objęty jest w częściach ustaleniami: obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Sianożęć w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XII/160/2019 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2019 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 30 września 2019 r., poz. 4637 oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Stanisława Staniszewskiego w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XL/440/2013 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2013 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 2 października 2013 r., poz. 3559.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Sianożęć w Suwałkach, część terenu objętego opracowaniem planu zawiera się w granicach konturu wyznaczającego tereny rolnicze oznaczone symbolem 19R. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy

Stanisława Staniszewskiego w Suwałkach, część terenu objętego opracowaniem planu zawiera się odpowiednio w granicach konturów wyznaczających: teren rolniczy (32R), teren drogi publicznej - poszerzenie ulicy Stanisława Staniszewskiego (2KD), teren strefy ochronnej od kolei (1KK), teren infrastruktury technicznej – kanalizacji (88K).

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., w analizowanych granicach występują tereny rolne (R) oznaczone jako obszary potencjalnych przekształceń. Dodatkowo na rysunku kierunków część omawianego terenu wskazana została jako fragment ciągu ekologicznego.

Obszar objęty granicami opracowania, zawiera się w granicach wyznaczonej na rysunku Studium jednostki podstawowej D3. Jak wynika z ustaleń tekstu Studium funkcją podstawową dla jednostki D3 jest funkcja mieszkaniowa jednorodzinna. Jako funkcje uzupełniające wymienia się m.in.: funkcję usługową, zieleń urządzoną tereny rekreacyjne i tereny rolne.

Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów pod realizację nowych inwestycji, oraz ustalenie zasad i sposobów ich zagospodarowania, jest zatem zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk.

W związku z realizacją ulicy 100-lecia Niepodległości i wykonaniem nowego podłączenia do niej ulicy Stanisława Staniszewskiego, obszar ten zyskał bezpośrednie połączenie z podstawowym układem komunikacyjnym miasta. Powyższe oraz ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, wskazujące ten teren jako obszar potencjalnych przekształceń, umożliwia zmianę jego zagospodarowania, w tym dopuszczenie zabudowy i ustalenie zasad jej realizacji.

Na terenie objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty o wartościach kulturowych, objęte ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie zabytków.

Na obszarze objętym zakresem opracowania planu nie występują stanowiska archeologiczne.

Nie występują obszary objęte ochroną na podstawie zapisów ustawy o ochronie przyrody.

Nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Nie występują strefy ochronne wód podziemnych.

Nie występują udokumentowane zasoby surowców mineralnych.

Nie występują tereny osuwiskowe.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Suwałk w okresie od 1 lipca 2018 r. do 31 grudnia 2023 r.”, przyjęta uchwałą Nr LXVIII/897/2024 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 marca 2024 r., zezwała na podejmowanie uchwał intencyjnych w zależności od potrzeb miasta i wniosków inwestorów. Zatem podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu we wrześniu 2024 roku, było zgodne z ustaleniami ww. „Analizy”.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze był przedmiotem konsultacji społecznych w dniach od 31 lipca 2025 r. do 1 września 2025 r.

Uwagi do projektu planu można było składać w terminie do 1 września 2025 r.

Do konsultowanego w tym terminie projektu planu wniesiono 1 uwagę, która dotyczyła działki o numerze geodezyjnym 33899/2, zawierającej się w granicach konturów 1U, 1KDZ, 1KR i 1ZN. W wyniku częściowego uwzględnienia ww. uwagi, projekt planu w nowej wersji wymagał ponownienia procedur planistycznych, w tym ponownego przedłożenia projektu planu do opiniowania i uzgodnień.

Zgodnie z art. 15 ust. 2, w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar ograniczony ulicą Stanisława Staniszewskiego, terenem kolejowym i granicą działki o numerze 33900/1 w Suwałkach, ustalono stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 5% (słownie: pięć procent) dla terenów komunikacji publicznej oraz 30% (słownie: trzydzieści procent) dla pozostałych terenów.

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

W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Stanisława Staniszewskiego w Suwałkach uchwalonego uchwałą Nr XL/440/2013 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2013 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 2 października 2013 r., poz. 3559 oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Sianożęć w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XII/160/2019 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 września 2019 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 30 września 2019 r., poz. 4637.

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