UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia ..... 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia w części obejmującej obszar ograniczony ulicami: Utratą, Sejneńską, Przytorową oraz terenem kolejowym w Suwałkach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2025 r., poz. 1153) 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, 1940, z 2025 r. poz. 527 i 680) 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) oraz w związku uchwałą Nr III/34/2024 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia w części obejmującej obszar ograniczony ulicami: Utratą, Sejneńską, Przytorową oraz terenem kolejowym w Suwałkach, Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk", uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia w części obejmującej obszar ograniczony ulicami: Utratą, Sejneńską, Przytorową oraz terenem kolejowym w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 35,28 ha w zabudowie śródmiejskiej, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 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 z dnia 27 marca 2003 r. 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 zainwestowania oraz stanu prawnego i własnościowego.

§ 4. 1. W niniejszym planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym;

7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

10) ustalenia w zakresie potrzeb obronności, bezpieczeństwa państwa oraz ochrony przeciwpożarowej;

11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

12) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;

14) 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.

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

1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

2) 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;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

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 późn. zm.).

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

1) MN-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

2) MWW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;

3) MWW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług;

4) U - tereny usług;

5) UH - teren usług handlu;

6) UE - teren usług edukacji;

7) UN-UE-US - teren usług nauki lub edukacji lub sportu i rekreacji;

8) UR - teren usług kultu religijnego;

9) ZP - teren zieleni urządzonej;

10) KO-ZP - teren obsługi komunikacji lub zieleni urządzonej;

11) KOP - teren parkingu;

12) KDZ - teren drogi zbiorczej;

13) KDL - teren drogi lokalnej;

14) KDD - teren drogi dojazdowej;

15) KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

16) IE - teren elektroenergetyki.

2. W ramach ustalonego w planie przeznaczenia terenów dopuszcza się realizację budowli i urządzeń technicznych związanych z obiektami budowlanymi niezbędnych do ich właściwego użytkowania jak przyłącza, urządzenia służące oczyszczaniu ścieków, urządzone miejsca do gromadzenia odpadów, miejsca i place postojowe, mała architektura w tym urządzenia zabawowe oraz budowle ochronne, o ile z przepisów szczegółowych nie wynika inaczej.

3. 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.

4. Dopuszcza się funkcjonowanie istniejących w granicach planu budynków i obiektów: mieszkalnych, produkcyjnych, rzemieślniczych, składów, magazynów, hurtowni, garaży oraz obiektów pomocniczych z możliwością ich przekształceń i uzupełniania zabudowy oraz zmiany funkcji na określoną w planie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

5. Dopuszcza się obiekty tymczasowe, nietrwale związane z gruntem, niezbędne do funkcjonowania istniejących obiektów na terenach przeznaczonych pod zabudowę, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowi inaczej.

6. Obiekty istniejące i ich części położone poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy mogą być remontowane, przebudowywane i podlegać zmianie funkcji, bez prawa nadbudowy, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej; dopuszcza się ich rozbudowy o elementy wymienione w § 7 ust. 1 pkt 7f, z zastrzeżeniem, iż nie mogą one przekroczyć linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, bądź granic planu.

§ 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 oraz symbole literowe określające klasy przeznaczenia terenów oraz ich numery porządkowe;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszy akt prawa miejscowego uchwalony przez Radę Miejską w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

2) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia w części obejmującej obszar ograniczony ulicami: Utratą, Sejneńską, Przytorową oraz terenem kolejowym w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

3) tekście planu - należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;

4) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń i informacji wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

5) ustaleniach planu - należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;

6) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji i aktów prawa miejscowego;

7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte frontowe lico nadziemnej ściany budynku, z zastrzeżeniem, że linia ta nie dotyczy:

   a) istniejącej zabudowy zgodnie z §5 ust. 6,

   b) docieplеń budynków istniejących,

   c) wiatrołapów przy budynkach istniejących, przy czym zbliżenie do krawędzi jezdni drogi publicznej wymaga odpowiedniej decyzji, zgodnie z przepisami szczególnymi;

   d) urządzeń reklamowych, urządzeń budowlanych, infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, urządzeń telekomunikacyjnych, urządzeń pomocniczych i budowli,

   e) zadaszeń przy budynkach, w tym zadaszeń na słupach o wysięgu maksymalnie do 2,0 m,

   f) elementów zewnętrznych budynków takich, jak: schody, nieobudowane zewnętrzne klatki schodowe, pochylnie, platformy i windy dla niepełnosprawnych, podesty, rampy, tarasy ziemne i ich zadaszenia, balkony, loggie, werandy, ganki, wykusze, gzymsy, pilastry, okapy, żaluzje zewnętrzne, rolety, markizy, osłony okien piwnicznych, słupy oraz nadwieszenia o wysięgu maksymalnie do 2,0 m, z zastrzeżeniem, że nie mogą one przekroczyć linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz granic planu,

   g) murów oporowych, zjazdów do garaży,

   h) małej architektury, altan ogrodowych, wiat, urządzeń budowlanych i budowli ochronnych,

   i) obiektów, dla których zasady lokalizacji określono odrębnie w ustaleniach szczegółowych;

   j) urządzeń służących utrzymaniu porządku;

8) nie dopuszcza się lokalizacji jakichkolwiek elementów budynku w istniejących lub projektowanych pasach dróg publicznych i wewnętrznych, za wyjątkiem docieplеń budynków istniejących i urządzeń technicznych montowanych na elewacjach jak: skrzynki elektroenergetyczne, gazowe itp.;

9) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

10) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustaloną w planie funkcję zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu przeważający na działce budowlanej, przy czym funkcja ta musi zajmować co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej lub co najmniej 70% powierzchni całkowitej budynków;

11) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, uzupełniające przeznaczenie podstawowe do 30% powierzchni całkowitej budynku, w przypadkach szczególnie uzasadnionych;

12) 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;

13) powierzchni użytkowej - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń przeznaczonych do użytkowania, mierzonej po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, za wyjątkiem klatek schodowych i szybów dźwigowych;

14) zabudowie śródmiejskiej - należy przez to rozumieć obszar zabudowy zdefiniowany w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

15) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach jednospadowy, wielospadowy lub stropodach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°, w tym pogrążony lub otoczony ściankami kolankowymi;

16) budynkach i budowlach pomocniczych - należy przez to rozumieć budynki i budowle uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu np. budynki gospodarcze, garaże, obiekty rekreacji indywidualnej, altany, deszczochrony, wiaty na potrzeby garażowe, gospodarcze i rekreacyjne i inne obiekty związane z funkcją terenu, w tym urządzenia służące utrzymaniu porządku;

17) 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.

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

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

Rozdział 2.
USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

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

1) lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;

2) inwestycje realizować zgodnie z zasadami i z zachowaniem parametrów ustalonych niniejszym planem;

3) wskaźniki powierzchni zabudowy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę, z wyłączeniem terenów dróg publicznych i wewnętrznych;

4) zakaz 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;

5) zakaz realizacji stacji paliw płynnych i gazowych, warsztatów obsługi technicznej pojazdów, za wyjątkiem terenu 3U;

6) w granicach terenów: 3KOP, 4U, 2UR, 2KO-ZP, 1ZP wprowadza się zakaz lokalizacji: automatów przechowujących przesyłki oraz automatów sprzedażowych;

7) zakaz lokalizacji ogniw fotowoltaicznych na gruncie i na budynkach zabytkowych;

8) tereny niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć pod zieleń;

9) zachowanie otwarć widokowych od strony ul. Sejneńskiej, w celu ochrony ekspozycji budynku molenny staroobrzędowców.

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem zlokalizowany jest pomnik przyrody, ustanowiony Rozporządzeniem Nr 222/98 Wojewody Suwalskiego z 14 grudnia 1998 r. Dz. U. Woj. Suwalskiego Nr 74, poz. 510 - kasztanowiec zwyczajny.

2. Ustala się nakaz zachowania i pielęgnacji pomnika przyrody wymienionego w ust. 1

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

1) zakaz realizacji inwestycji uciążliwych i działalności gospodarczej lub usługowej, których ewentualne oddziaływanie bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez tę działalność wykracza poza granice obiektu lub działki;
2) zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska;
3) zakaz realizacji obiektów budowlanych niespełniających wymagań zawartych w niniejszych przepisach;
4) przestrzeganie wymogów i zaleceń dotyczących zagospodarowania obszarów wyróżnionych w planie;
5) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
6) zakaz lokalizacji magazynów substancji chemicznych, w tym produktów ropopochodnych;
7) zakaz tworzenia składowisk wszelkiego rodzaju odpadów;
8) nakaz odprowadzania ścieków socjalno-bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej;
9) nakaz podłączenia do sieci wodociągowej;
10) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu, prowadzenie nasadzeń oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu.

Rozdział 3.
SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY ORAZ USTALENIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB OBRONNOŚCI, BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA ORAZ OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

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

1) obiekty budowlane albo ich części należy projektować, budować lub adaptować jako budowle ochronne lub miejsca doraźnego schronienia z uwzględnieniem przepisów o ochronie ludności i obronie cywilnej, w szczególności ustawy z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 z późn. zm.) oraz przepisów wykonawczych do tej ustawy;
2) do czasu uchylenia zarządzenia Nr 145/2022 Wojewody Podlaskiego z dnia 18 października 2022 r. w sprawie ustalenia zakresu przygotowania warunków do ochrony ludności na wypadek wojny, pomocniczo można korzystać z ww. zarządzenia z zastrzeżeniem pierwszeństwa zastosowania zapisów ustawy i przepisów wykonawczych, o których mowa w punkcie 1;
3) projekty budowlane obiektów, o których mowa w ustępie 1 podlegają uzgodnieniu pod względem wymagań dla poszczególnych obiektów zbiorowej ochrony na terenie Gminy Miasta Suwałki przez Prezydenta Miasta Suwałk;
4) obiekty budowlane należy projektować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych;
5) należy zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków i budowli;
6) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe;
7) zagospodarowanie terenu (istniejąca i projektowana komunikacja) powinno umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo - gaśniczych straży pożarnej;

8) publiczne sieci oświetleniowe należy przystosować do zaciemnienia i wygaszenia w sytuacji podwyższenia gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia;

9) należy realizować i utrzymywać istniejące publiczne sieci przesyłowe telekomunikacyjne, służące powiadamianiu i alarmowaniu w sytuacji podwyższenia gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia.

2. Na podstawie przepisów szczególnych z zakresu ochrony ludności i obrony cywilnej, na wszystkich terenach w granicach planu dopuszcza się lokalizację budowli ochronnych.

§ 12. W granicach planu wyznaczono granice stref, w których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów art. 53 ustawy o transporcie kolejowym z dnia 28 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1234):

1) granica strefy 20 m od skrajnego toru,

2) granica strefy 10 m od obszaru kolejowego.

§ 13. W granicach planu wyznaczono granice stref, w których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów 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 robot ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1247):

1) granica strefy 20 m od obszaru kolejowego,

2) granica strefy 4 m od obszaru kolejowego.

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

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

2) 1500 m od obiektu technicznego o współrzędnych N: 54°4′53″, E: 22°56′7″, z zakazem wznoszenia stacji bazowych telefonii komórkowej;

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

2. Teren objęty planem zawiera się w granicach strefy od obiektu technicznego o promieniu od 1500 m do 6000 m.

Rozdział 4.
USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§ 15. 1. W granicach planu zlokalizowany jest zabytek nieruchomy wpisany do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach z dnia 11 marca 1980 r. znak: Kl.WKZ 534/71/d/80 - molenna staroobrzędowców.

2. W granicach planu zlokalizowany jest zabytek nieruchomy ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków - budynek mieszkalny przy ul. Sejneńskiej 39, powstały na przełomie XIX/XX w., karta WUOZ w Białymstoku Delegatura w Suwałkach, nr 1485.

3. W granicach planu nie występują stanowiska archeologiczne.

4. Na wszystkich terenach w granicach planu ustala się obowiązek zabezpieczenia przypadkowo znalezionego przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, i niezwłocznego zawiadomienia o znalezieniu tego przedmiotu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Prezydenta Miasta Suwałk.

5. Nakaz zachowania otwarć widokowych od strony ul. Sejneńskiej na budynki zabytkowe, w celu ochrony ich otoczenia, z ograniczeniem prawa do zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 5.
SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM

§ 16. Teren objęty planem stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej, dla którego obowiązują odstępstwa wynikające z przepisów odrębnych.

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

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

1) minimalna wielkość działki dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2000 m^2;

2) minimalna wielkość działki dla zabudowy usługowej 1000 m^2.

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

3. Dopuszcza się wydzielanie działek na podstawie zainwestowania lub zatwierdzonego projektu zagospodarowania w rozumieniu ustawy Prawo budowlane; przy realizacji inwestycji wieloobiektowej dopuszcza się wydzielanie działek pod poszczególne budynki i obiekty, drogi wewnętrzne oraz miejsca postojowe, zgodnie z przepisami szczególnymi bez stosowania ww. parametrów.

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

1) zachowaniem odległości nowo projektowanych budynków od granic działek;

2) zachowaniem odległości od ulic, zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

5. Zakazuje się podziału terenu bez zapewnienia dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej.

6. 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.

7. Dopuszcza się zabudowę działek istniejących w dacie uchwalenia planu, o mniejszych parametrach, przy spełnieniu ustaleń szczegółowych i przepisów odrębnych.

Rozdział 6.
USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW I OBSZARÓW INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM I LOKALNYM ORAZ USTALENIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§ 19. 1. Na terenie objętym planem występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, do których należą:

1) teren drogi wojewódzkiej nr 653 i 655 - ul. Sejneńska, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ;

2) teren drogi wojewódzkiej nr 662 - ul. Utrata, oznaczony na rysunku planu symbolem 2KDZ;

3) krajowy szlak rowerowy - "Wschodni Szlak Rowerowy Green Velo";

4) Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej.

2. Zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego planem, linie kolejowe nr 39 i 40 w korytarzu E-75 Rail Baltica, stanowią inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

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.

4. Na terenie objętym planem występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, do których należą:

1) teren drogi powiatowej nr 2476B - ul. Przytorowa, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL;

2) teren drogi gminnej nr 101369B - ul. Szkolna, oznaczony na rysunku planu symbolem 2KDL oraz 1KDD;

3) teren drogi gminnej nr 101392B - ul. Składowa, oznaczony na rysunku planu symbolem 2KDD;

4) Zespół Szkół Technicznych w Suwałkach, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UN-UE-US;

5) Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy Nr 1 w Suwałkach, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UE.

5. Wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 1KR, 2KR, 1KOP, 2KOP, 3KOP, 1ZP, 2ZP, 1KO-ZP, 2KO-ZP, 1UR, 2UR, 1UN-UE-US, 1UE stanowią obszary przestrzeni publicznych.

6. Zasady kształtowania obszarów przestrzeni publicznych, wymienionych w ust. 4, zostały zawarte w ustaleniach szczegółowych planu.

Rozdział 7.
USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 20. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

1) pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych, należy realizować z istniejących sieci wodociągowych objętych planem w ulicy Przytorowej wodociąg o średnicy 100/160 mm., w ulicy Sejneńskiej wodociąg o średnicy 150 mm, w ulicy Szkolnej wodociąg o średnicy 100 mm , a także w ulicy Utrata wodociąg o średnicy 150 mm;

2) wskazane powyżej sieci wodociągowe zasilane są z miejskiego ujęcia wody, zlokalizowanego przy ul. gen. Władysława Sikorskiego 14;

3) pobór wody do celów przeciwpożarowych realizować należy bezpośrednio z sieci wodociągowej lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;

4) w przypadku konieczności przebudowy, rozbudowy, modernizacji sieci wodociągowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;

5) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;

6) nie dopuszcza się realizacji indywidualnych ujęć wody.

§ 21. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzania ścieków sanitarnych:

1) obowiązuje nakaz odprowadzenia ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej objętej planem w ulicy Przytorowej sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 200/1200 mm, w ulicy Sejneńskiej sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 500 mm, w ulicy Szkolnej sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 200 mm, a także w ulicy Utrata sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 250 mm;

2) ścieki z terenu opracowania odprowadzać poprzez grawitacyjną sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej przy ul. Sejneńskiej 86;

3) w przypadku konieczności przebudowy, rozbudowy, modernizacji sieci kanalizacji sanitarnej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;

4) dopuszcza się lokalizację sieci kanalizacji sanitarnej poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;

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

§ 22. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) wody opadowe i roztopowe z ulic i parkingów należy odprowadzać do gruntu lub do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej objętej planem w ulicy Przytorowej sieć kanalizacji deszczowej o średnicy 1200 mm, w ulicy Sejneńskiej sieć kanalizacji deszczowej o średnicy 1000 mm, w ulicy Szkolnej sieć kanalizacji deszczowej o średnicy 250 mm, w ulicy Utrata (poza planem) sieć kanalizacji deszczowej o średnicy 300 mm;

2) wody opadowe i roztopowe z ulic i parkingów odprowadzać poprzez wylot W24 kanalizacji deszczowej do rzeki Czarnej Hańczy;

3) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz terenów utwardzonych jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez np. bezpośrednie odprowadzenie do ziemi; w przypadku braku możliwości odprowadzenia do ziemi dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej na warunkach wydanych przez gestora sieci;

4) w przypadku konieczności przebudowy, rozbudowy, modernizacji sieci kanalizacji deszczowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne;

5) dopuszcza się lokalizację kanałów deszczowych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;

6) dopuszcza się tworzenie otwartych systemów kanalizacji deszczowej mających na celu kompleksowe zarządzanie wodą opadową, poprzez realizację obiektów małej retencji, które naśladują naturę w gromadzeniu, oczyszczaniu i opóźnianiu spływu deszczówki takich, jak na

przykład: zagłębienia retencyjne w zieleni, zielone lub retencyjne dachy, niecki trawiaste, ogrody deszczowe i inne podobne obiekty małej retencji miejskiej;

7) na całym obszarze objętym planem, w celu zwiększenia retencji dopuszcza się montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych, a także zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód opadowych i roztopowych i wykorzystywanie do tego celu natury;

9) na budynkach o dachach płaskich dopuszcza się dachy zielone lub retencyjne;

10) zakaz stosowania nowych systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych na teren kolejowy i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

§ 23. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w ciepło:

1) nakaz zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub sieci gazowej;

2) dopuszcza się ogrzewanie elektryczne, stosowanie ogniw fotowoltaicznych, pomp ciepła i innych rozwiązań, które nie powodują emisji spalin;

3) do czasu podłączenia budynków do sieci cieplnej lub gazowej utrzymuje się indywidualne źródła ciepła;

4) ustala się, że energia cieplna z sieci cieplnej i gazowej będzie dostarczana na potrzeby ogrzewania pomieszczeń, ciepłej wody użytkowej, wentylacji i klimatyzacji;

5) zaopatrzenie w ciepło należy realizować z istniejących sieci ciepłowniczych wysokoparametrowych zlokalizowanych na obszarze objętym projektem planu;

6) w celu zapewnienia zaopatrzenia w ciepło budynków z sieci cieplnej należy rozbudować istniejącą sieć cieplną w istniejących i projektowanych ulicach.

§ 24. Ustala się zasady budowy systemu zaopatrzenia w gaz:

1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się z miejskiego systemu sieci gazowej średniego ciśnienia zlokalizowanego na zachód i południe od obszaru objętego planem:

2) dopuszcza się podziemne zbiorniki na gaz realizowane na działkach budowlanych od strony wnętrz działek; zakaz zbiorników naziemnych;

3) 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;

4) w przypadku braku miejsca w pasach drogowych dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na działkach prywatnych;

5) w ulicach dopuszcza się umieszczenie sieci gazowej w tzw. kanałach zbiorczych technologicznych;

6) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;

7) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu średniego ciśnienia;

8) szafki gazowe powinny być lokalizowane zgodnie z przepisami szczególnymi;

9) w celu zapewnienia zaopatrzenia w gaz istniejącej i projektowanej zabudowy należy wybudować sieć gazową w istniejących i projektowanych ulicach.

§ 25. Ustala się następujące zasady zasilania w energię elektryczną:

1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców realizować należy w oparciu o stacje transformatorowe SN/nn (20/0,4 kV) zlokalizowane i projektowane na terenie w granicach planu oraz w oparciu o istniejące i projektowane stacje na terenach sąsiednich;

2) bezpośrednia obsługa odbiorców odbywać się będzie projektowanymi i istniejącymi liniami niskiego napięcia oraz przyłączami napowietrznymi i kablowymi;

3) dopuszcza się budowy stacji transformatorowych SN/nn na wszystkich obszarach w granicach planu; nie wskazuje się konkretnej lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych SN/nn; stacje winny być realizowane zgodnie z potrzebami inwestora w ramach jego działki z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej; dokładną lokalizację stacji transformatorowych należy określić w projekcie budowlanym;

4) 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;

5) projektowane stacje transformatorowe zasilić liniami kablowymi z miejskiej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia;

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 elektroenergetycznej;

8) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci;

9) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;

10) trasy adaptowanych w planie istniejących urządzeń elektrycznych mogą ulec zmianie w wyniku ich modernizacji;

11) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;

12) dopuszcza się stosowanie ogniw i paneli fotowoltaicznych montowanych na dachach i stropodachach budynków oraz na elewacjach, za wyjątkiem obiektów zabytkowych oraz elewacji budynków w granicach terenów: 1U, 2U, 4U, 2UR, 2MWW-U, 4MWW-U i 1UN-UE-US z ekspozycją w kierunku istniejących obiektów zabytkowych;

13) 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;

14) dopuszcza się realizację, stanowisk do ładowania samochodów elektrycznych.

§ 26. Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:

1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwijać w oparciu o istniejące i projektowane sieci, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;

2) sieci telekomunikacyjne należy realizować za pomocą kanalizacji teletechnicznej i kabli doziemnych lub napowietrznych oraz innych rozwiązań zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi;

3) utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci teletechniczne z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb;

4) sieci telekomunikacyjne kolidujące z projektowaną zabudową należy przebudować;

5) przyłącza do poszczególnych budynków wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci.

§ 27. Ustala się zasady funkcjonowania systemu gospodarki odpadami:

1) wszystkie odpady komunalne z terenu odbierane będą w sposób zorganizowany, zgodnie z przepisami gminnymi;

2) odpady komunalne z terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej należy gromadzić w pojemnikach umożliwiających selektywną zbiórkę z uwzględnieniem możliwości segregacji oraz z uwzględnieniem obowiązku zapewnienia niezbędnych powierzchni pod pojemnikami i z uwzględnieniem pojemności pojemników na ilość mieszkańców, zgodnie z przepisami gminnymi;

3) nakaz lokalizacji pomieszczeń na pojemniki służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych (z uwzględnieniem możliwości ich segregacji) wbudowanych w budynki lub ich lokalizacja wewnątrz działek budowlanych;

4) w zabudowie wielorodzinnej dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów;

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

§ 28. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w media:

1) realizacje sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;

2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;

3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci;

4) sieci infrastruktury technicznej, o ile nie wynika to z warunków technicznych, powinny być projektowane i prowadzone poza jezdniami ulic;

5) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należytym stanie techniczno – użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;

6) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych niewymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu;

7) sieci jako inwestycje celu publicznego należy chronić przed zabudową;

8) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

§ 29. Ustalenia w zakresie liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

1. Ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc do parkowania lub jako stanowiska w garażach podziemnych, nadziemnych lub naziemnych;

2. Ustala się minimalna liczbę miejsc do parkowania do funkcji, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

1) mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny;

2) mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;

3) usług biurowych i administracji - 1 miejsce na każde rozpoczęte 30,0 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej;

4) usług sportu i rekreacji - 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc na widowni;

5) zdrowia i pomocy społecznej - 1 miejsce na 1 gabinet medyczny lub specjalistyczny lecz nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0 m^2 powierzchni użytkowej;

6) edukacji - 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 miejsc dydaktycznych;

7) handlu - 1 miejsce na każde rozpoczęte 20,0 m^2 powierzchni sprzedażowej;

8) magazynowej i handlu hurtowego - 1 miejsce na każde rozpoczęte 100,0 m^2 powierzchni użytkowej;

9) dla funkcji innych niż wymienione w pkt 1-8 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 40,0 m^2 powierzchni użytkowej lecz nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal użytkowy.

3. Wskaźniki wymienione w ust. 2 mają zastosowanie w przypadku realizacji nowych inwestycji, przy rozbudowie i nadbudowie obiektów istniejących oraz przy zmianie sposobu użytkowania w granicach terenu objętego planem; nie ustala się wskaźników dla funkcjonujących już obiektów; miejsc parkingowych istniejących nie wlicza się do bilansu.

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

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

6. Przy realizacji miejsc do parkowania, obsługujących tereny wymienione w ust 2, należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

1) 1 miejsce na każde 25 miejsc postojowych, jeżeli liczba stanowisk wynosi do 100;

2) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi ≥ 101.

7. Nie dopuszcza się bilansowania miejsc parkingowych z terenami dróg, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej.

8. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z terenami przyległymi do inwestycji w promieniu do 70,0 m od granic działki, jeśli prawo do korzystania z nich wynika z umowy zawartej z właścicielami terenów sąsiednich, z przepisów prawa, czynności prawnych, orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej.

9. Przy realizacji parkingów na terenach niezaliczonych do żadnej z kategorii dróg publicznych i niezlokalizowanych w pasach drogowych tych dróg należy zapewnić minimum 1 miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 25 miejsc parkingowych.

10. 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 2025 r. poz. 889).

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

§ 30. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ, położony w ciągu dróg wojewódzkich nr 653 i nr 655 obejmujących ul. Sejneńską, o powierzchni ok. 2,29 ha.

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

1) jezdnię;

2) obustronne chodniki, odcinkami bezpośrednio przyległe do jezdni lub oddzielone od jezdni pasem zieleni;

3) dwukierunkową drogę rowerową, dopuszcza się realizację ciągów pieszo-rowerowych, w tym z rozdziałem ruchu pieszego i rowerowego;

4) zatoki parkingowe przykrawężnikowe;

5) zatoki i wiaty autobusowe;

6) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;

7) uzbrojenie techniczne;

8) zieleń urządzoną.

3. Dopuszcza się lokalizację kiosków i toalet zintegrowanych z wiatami autobusowymi, zatok postojowych i technicznych.

4. Dopuszcza się lokalizację obiektów technicznych typu: stacje ładowania prądem, stacje transformatorowe, złącza, skrzynki gazowe, urządzenia monitoringu, w tym kubaturowe, itp. o ile nie kolidują z urządzeniami drogowymi i nie wpływają na bezpieczeństwo ruchu; nie dopuszcza się lokalizacji automatów przechowujących przesyłki, automatów do sprzedaży detalicznej i innych obiektów niezwiązanych z obsługą drogi.

5. Utrzymuje się istniejące obiekty lub ich części zlokalizowane w pasie drogowym bez prawa ich rozbudowy, nadbudowy oraz odbudowy.

6. W pasach drogowych należy przewidzieć miejsca do parkowania rowerów miejskich, hulajnóg oraz zatoki postojowe, o krótkim czasie zatrzymywania, typu "kiss and ride".

§ 31. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające fragment terenu drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem 2KDZ, położony w ciągu drogi wojewódzkiej nr 662 obejmującej ul. Utrata, o powierzchni ok. 0,09 ha.

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

1) jezdnię;

2) chodniki;

3) drogę rowerową, dopuszcza się ciągi pieszo-rowerowe, w tym z rozdziałem ruchu pieszego i rowerowego;

4) zieleńce;

5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;

6) uzbrojenie techniczne.

§ 32. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL o powierzchni ok. 2,82 ha położony w ciągu drogi powiatowej nr 2476B obejmującej ul. Przytorową.

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

1) jezdnię;

2) obustronne chodniki;

3) drogę rowerową, dopuszcza się ciągi pieszo-rowerowe, w tym z rozdziałem ruchu pieszego i rowerowego;

4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;

5) uzbrojenie techniczne;

6) zieleń urządzoną;

7) zatoki i wiaty autobusowe;

8) zatoki postojowe i techniczne przykrawężnikowe.

3. W granicach terenu 1KDL ustala się:

1) zatoki z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych, lokalizowane w pasie drogowym, dostępne z ulicy Przytorowej, powinny być lokalizowane w taki sposób, by poza miejscami postojowymi w granicach linii rozgraniczających, zarezerwowany był teren szerokości minimum 4,00 m, pozwalający na wykonanie chodnika i drogi rowerowej umożliwiających swobodne przejście i przejazd;

2) zatoki z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych, lokalizowane w pasie drogowym, dostępne od wewnątrz przyległych kwartałów, nie mogą być lokalizowane bliżej niż w odległości 6,00 m od krawędzi jezdni ulicy Przytorowej.

4. Dopuszcza się lokalizację kiosków i toalet zintegrowanych z wiatami autobusowymi.

5. Dopuszcza się lokalizację kubaturowych obiektów technicznych typu: stacje ładowania prądem, stacje transformatorowe, złącza, skrzynki gazowe, itp. o ile nie kolidują z urządzeniami drogowymi i nie wpływają na bezpieczeństwo ruchu; nie dopuszcza się lokalizacji obiektów niezwiązanych z obsługą drogi.

6. Utrzymuje się istniejące obiekty lub ich części zlokalizowane w pasie drogowym bez prawa ich rozbudowy, nadbudowy oraz odbudowy.

7. W pasach drogowych należy przewidzieć miejsca do parkowania rowerów miejskich, hulajnóg oraz zatoki postojowe, o krótkim czasie zatrzymywania, typu "kiss and ride".

8. W przypadku gdy część budynku zlokalizowana jest w pasie drogowym ich rozbudowa i nadbudowa jest możliwa poza granicami pasa drogowego zgodnie z ustaleniami terenu na którym położona jest pozostała część budynku.

§ 33. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL o powierzchni ok. 0,9 ha położony w ciągu drogi gminnej nr 101369B obejmującej ul. Szkolną.

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

1) jezdnię;

2) zatoki parkingowe;

3) zatoki i wiaty autobusowe;

4) obustronne chodniki;

5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;

6) uzbrojenie techniczne;

7) zieleń urządzoną.

3. W pasach drogowych należy przewidzieć miejsca do parkowania rowerów miejskich, hulajnóg oraz zatoki postojowe, o krótkim czasie zatrzymywania, typu "kiss and ride".

4. Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów niezwiązanych z funkcją drogową.

§ 34. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD, o powierzchni ok. 0,08 ha położony w ciągu drogi gminnej nr 101369B obejmującej fragment ul. Szkolnej.

2. W granicach terenu 1KDD należy zrealizować docelowo:

1) jezdnię;

2) chodniki;

3) miejsca postojowe;

4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;

5) uzbrojenie techniczne;

6) zieleń urządzoną.

3. Dopuszcza się wspólną nawierzchnię jezdni i chodnika.

§ 35. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD o powierzchni ok. 0,08 ha położony w ciągu drogi gminnej nr 101392B obejmującej ul. Składową.

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

1) jezdnię;

2) chodnik;

3) miejsca postojowe dla samochodów osobowych;

4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;

5) uzbrojenie techniczne;

6) zieleń urządzoną.

§ 36. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem: 1KR, o powierzchni 0,68 ha oraz 2KR, o powierzchni ok. 0,08 ha.

2. W granicach terenów: 1KR i 2R należy zrealizować docelowo:

1) jezdnię;

2) chodnik, przynajmniej po jednej stronie drogi;

3) miejsca postojowe, o ile pozwolą na to warunki terenowe;

4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;

5) uzbrojenie techniczne;

6) zieleń urządzoną.

3. Dopuszcza się wspólną nawierzchnię jezdni i chodnika.

§ 37. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN-U, o powierzchni 0,09 ha.

2. W granicach terenu 1MN-U ustala się:

1) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) realizację usług z zakresu: turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, biurowych i administracji;

3) rozbudowę, nadbudowę i połączenie w jeden, istniejących budynków w zabudowie bliźniaczej;

4) lokalizację: budynków i budowli pomocniczych oraz obiektów i urządzeń małej architektury;

5) realizację uzbrojenia technicznego;

6) realizację zieleni urządzonej.

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,2;

2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,3;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%;

5) maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m, jednak nie więcej niż 3 kondygnacje wraz z poddaszem użytkowym;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy dla wiat i altan 60,0 m^2, maksymalna wysokość - 4,0 m;

7) wszystkie obiekty w granicach konturu zharmonizować pod względem form i detali architektonicznych oraz zastosowanych materiałów i kolorystyki;

8) dachy płaskie lub wysokie o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°, nie dotyczy wiat i altan oraz zadaszeń tarasów;

9) pokrycie dachu w kolorze: brązu, grafitu, szarości, zieleni lub czerwieni, nie dotyczy zadaszeń, lukarn oraz wiat i altan;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 29 uchwały;

11) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z przyległą drogą publiczną 1KDD;

12) obsługa komunikacyjna terenu z ul. Szkolnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD oraz z terenu parkingu - 1KOP;

13) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dopuszcza się zabudowę w granicy zachodniej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, z zachowaniem przepisów szczególnych.

§ 38. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 2MN-U, o powierzchni 0,1 ha.

2. W granicach terenu 2MN-U ustala się:

1) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem jej przekształceń na warunkach określonych w niniejszym paragrafie;

2) realizację usług z zakresu: turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, biurowych i administracji oraz handlu o powierzchni sprzedażowej do 100 m^2, przy zapewnieniu miejsc parkingowych na własnym terenie;

3) lokalizację: budynków i budowli pomocniczych oraz obiektów i urządzeń małej architektury;

4) realizację uzbrojenia technicznego;

5) realizację zieleni urządzonej.

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,8;

2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,1;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%;

5) maksymalna wysokość zabudowy - 9,0 m, jednak nie więcej niż 2 kondygnacje wraz z poddaszem użytkowym;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy dla wiat i altan 60,0 m^2, maksymalna wysokość - 4,0 m;

7) wszystkie obiekty w granicach konturu zharmonizować pod względem form i detali architektonicznych oraz zastosowanych materiałów i kolorystyki;

8) dachy płaskie lub wysokie o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°, nie dotyczy wiat, altan oraz zadaszeń tarasów;

9) pokrycie dachu w kolorze: brązu, grafitu, szarości, zieleni lub czerwieni, nie dotyczy zadaszeń, lukarn oraz wiat i altan;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 29 uchwały;

11) obsługa komunikacyjna terenu z ul. Szkolnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL;

13) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dopuszcza się zabudowę w granicy działki z terenem 2KOP lub w odległości 1,5 m od tej granicy, z zachowaniem przepisów szczególnych.

§ 39. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 3MN-U, o powierzchni 0,27 ha.

2. W granicach terenu 3MN-U ustala się:

1) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem możliwości jej: remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz realizację nowych budynków na warunkach określonych w ust. 3;

2) realizację usług z zakresu: turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, biurowych i administracji, z wykluczeniem usług podlegających ochronie przed hałasem na podstawie przepisów odrębnych;

3) lokalizację: budynków i budowli pomocniczych oraz obiektów i urządzeń małej architektury;

4) uzbrojenia technicznego;

5) zieleni urządzonej.

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,0;

2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 45%;

5) maksymalna wysokość zabudowy - 9,0 m, jednak nie więcej niż 2 kondygnacje wraz z poddaszem użytkowym;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy dla wiat i altan 60,0 m^2, maksymalna wysokość - 4,0 m;

7) wszystkie obiekty w granicach konturu zharmonizować pod względem form i detali architektonicznych oraz zastosowanych materiałów i kolorystyki;

8) dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°, nie dotyczy wiat, altan oraz zadaszeń tarasów;

9) pokrycie dachu w kolorze: brązu, grafitu, szarości, zieleni lub czerwieni, nie dotyczy zadaszeń, lukarn oraz wiat i altan;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 29 uchwały;

11) obsługa komunikacyjna terenu z ul. Przytorowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL;

12) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dopuszcza się zabudowę w granicy działki lub w odległości 1,5 m od tej granicy, z zachowaniem przepisów szczególnych.

5. Dopuszcza się budowę parkingu i wykorzystanie terenu na cele czasowego zagospodarowania, w tym: wystawiennicze, caravaning, itp.

6. Dla terenu 3MN-U obowiązują ograniczenia zawarte w § 12 i § 13 niniejszej uchwały.

7. Zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów kolejowych, podlega ochronie na zasadach określonych w ustawie Prawo Ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.) i aktach wykonawczych, poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

§ 40. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 4MN-U, o powierzchni 0,23 ha.

2. W granicach terenu 4MN-U ustala się:

1) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem możliwości jej: remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz realizację nowych budynków na warunkach określonych w ust. 3;

2) realizację usług z zakresu: turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, biurowych i administracji;

3) lokalizację: budynków i budowli pomocniczych oraz obiektów i urządzeń małej architektury;

4) realizację uzbrojenia technicznego;

5) realizację zieleni urządzonej.

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,0;

2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,2;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%;

5) maksymalna wysokość zabudowy - 9,0 m, jednak nie więcej niż 2 kondygnacje wraz z poddaszem użytkowym;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy dla wiat i altan 60,0 m^2, maksymalna wysokość - 4,0 m;

7) wszystkie obiekty w granicach konturu zharmonizować pod względem form i detali architektonicznych oraz zastosowanych materiałów i kolorystyki;

8) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, nie dotyczy wiat, altan oraz zadaszeń tarasów;

9) pokrycie dachu w kolorze: brązu, grafitu, szarości, zieleni lub czerwieni, nie dotyczy zadaszeń, tarasów oraz lukarn;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 29 uchwały;

11) obsługa komunikacyjna terenu z ul. Przytorowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL;

12) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 41. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MWW, o powierzchni około 0,37 ha.

2. W granicach terenu 1MWW ustala się realizację:

1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;

2) budynków i budowli pomocniczych oraz obiektów i urządzeń małej architektury;

3) parkingów;

4) uzbrojenia technicznego;

5) zieleni urządzonej.

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,5;

2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,1;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%;

5) maksymalna wysokość zabudowy - 18,0 m, jednak nie więcej niż 5 kondygnacji;

6) wszystkie obiekty w granicach konturu zharmonizować pod względem form i detali architektonicznych oraz zastosowanych materiałów i kolorystyki;

7) dachy płaskie;

8) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 29 uchwały;

9) obsługa komunikacyjna terenu 1MWW z ul. Składowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD, a dalej terenem komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KR;

10) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Adaptuje się istniejące budynki garażowe, na okres perspektywiczny tj. do czasu realizacji nowej zabudowy wielorodzinnej, bez prawa rozbudowy i nadbudowy, nakazuje się utrzymanie jednolitej kolorystyki zespołu garażowego; zakazuje się budowy nowych garaży.

5. Dopuszcza się rozbiórkę istniejących budynków garażowych i gospodarczych i realizację w ich miejscu budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub zieleni wewnątrzosiedlowej z parkingami.

6. Nie dopuszcza się zmiany funkcji istniejących budynków gospodarczych i garażowych, przeznacza się je do rozbiórki po wyeksploatowaniu.

§ 42. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem 2MWW, o powierzchni około 0,15 ha.

2. W granicach terenu 2MWW ustala się realizację:

1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;

2) budynków i budowli pomocniczych oraz obiektów i urządzeń małej architektury;

3) parkingów;

4) uzbrojenia technicznego;

5) zieleni urządzonej.

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,2;

2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,3;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%;

5) maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m, jednak nie więcej niż 3 kondygnacje;

6) wszystkie obiekty w granicach konturu zharmonizować pod względem form i detali architektonicznych oraz zastosowanych materiałów i kolorystyki;

7) dachy płaskie;

8) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 29 uchwały,

9) obsługa komunikacyjna terenu z ul. Przytorowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL;

10) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Adaptuje się istniejące budynki garażowe, bez prawa rozbudowy i nadbudowy, nakazuje się utrzymanie jednolitej kolorystyki zespołu garażowego; zakazuje się budowy nowych garaży.

5. Dla terenu 2MWW obowiązują ograniczenia zawarte w § 12 i § 13 niniejszej uchwały.

6. Zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów kolejowych, podlega ochronie na zasadach określonych w ustawie Prawo Ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.) i aktach wykonawczych, poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

§ 43. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem 3MWW, o powierzchni około 2,28 ha.

2. W granicach terenu 3MWW ustala się:

1) realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;

2) w parterze budynku od strony ul. Przytorowej dopuszcza się realizację lokali usługowych z zakresu: handlu, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, kultury i rozrywki oraz usług biurowych i administracji, o powierzchni użytkowej podstawowej do 2000 m^2 łącznie, w tym powierzchni sprzedażowej do 1000 m^2;

3) do czasu realizacji ustaleń planu adaptuje się istniejące budynki mieszkalne jednorodzinne, dopuszcza się ich remonty i przebudowy w celu poprawy estetyki i wartości użytkowych, z możliwością ich rozbudowy i nadbudowy do wielkości nieprzekraczającej 30% ich obecnej powierzchni zabudowy oraz wysokości do 9,0 m;

4) budynków i budowli pomocniczych oraz obiektów i urządzeń małej architektury;

5) parkingów, w tym podziemnych;

6) uzbrojenia technicznego;

7) zieleni urządzonej.

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 2,5;

2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,1;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%;

5) maksymalna wysokość zabudowy - 25,0 m;

6) wszystkie obiekty w granicach konturu zharmonizować pod względem form i detali architektonicznych oraz zastosowanych materiałów i kolorystyki;

7) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 29 uchwały;

8) obsługa komunikacyjna terenu z ul. Przytorowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL;

10) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

11) dachy płaskie.

4. Rozwiązania architektoniczne projektowanych budynków mieszkalnych powinny ograniczać wpływ oddziaływań akustycznych, poprzez stosowanie odpowiednich osłon akustycznych na elewacjach lub innych rozwiązań, tam gdzie występują przekroczenia norm akustycznych.

5. Dla terenu 3MWW obowiązują ograniczenia zawarte w § 12 i § 13 niniejszej uchwały.

6. Zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów kolejowych, podlega ochronie na zasadach określonych w ustawie Prawo Ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.) i aktach wykonawczych, poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

§ 44. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MWW-U o powierzchni około 3,51 ha i 2MWW-U o powierzchni około 5,99 ha.

2. W granicach terenów 1MWW-U, 2MWW-U ustala się realizację:

1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług z wykluczeniem usług: handlu wielkopowierzchniowego, rzemieślniczych i kultu religijnego;

2) budynków i budowli pomocniczych oraz obiektów i urządzeń małej architektury;

3) parkingów, w tym podziemnych;

4) uzbrojenia technicznego;

5) zieleni urządzonej.

3. Do czasu realizacji ustaleń planu adaptuje się istniejącą zabudowę i jej dotychczasowe funkcje, w tym produkcyjno-magazynowe, garażowe i inne, dopuszcza się remonty i przebudowy budynków, w celu poprawy estetyki i wartości użytkowych, z możliwością rozbudowy do wielkości nie przekraczającej 20% ich obecnej powierzchni zabudowy, z wyłączeniem tych części budynków, które są położone w pasach drogowych i poza wyznaczonymi liniami zabudowy; bez prawa nadbudowy.

4. Adaptuje się istniejący zespół garażowy bez prawa jego rozbudowy, nadbudowy i uzupełniania nowymi budynkami, obowiązuje jednolita kolorystyka dla całego zespołu - elewacja w odcieniach bieli lub szarości, wrota w odcieniach brązów lub szarości;

5. Dopuszcza się lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne.

6. Od strony ul. Utrata zabudowa realizowana w formie pierzei, z elewacja frontową od strony ulicy, z dopuszczeniem realizacji w granicach działek.

7. Przy realizacji zabudowy mieszkalno-usługowej obowiązuje cofnięcie w głąb działki, części mieszkalnej na odległość minimum 30,0 m od linii rozgraniczających pas drogowy drogi publicznej ul. Utrata stanowiącej granicę planu i 20,0 m od linii rozgraniczających od strony ul. Przytorowej.

8. Dopuszcza się realizację zabudowy usługowej bez funkcji mieszkalnej.

9. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych, w tym hal namiotowych o wysokości do 9,0 m, jako pomocniczych do istniejących obiektów, na potrzeby dotychczasowej funkcji, z zachowaniem ustaleń ust. 10, dopuszcza się zmianę użytkowania na funkcje zgodne z ustaleniami szczegółowymi.

10. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 3,2;

2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,1;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 45%;

5) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 40,0 m, jednak nie więcej niż 12 kondygnacji;

6) minimalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 12,0 m, jednak nie mniej niż 4 kondygnacje;

7) maksymalna wysokość zabudowy usługowej, w tym handlowej wbudowanej w budynki mieszkalne - 9,0 m;

8) wszystkie obiekty w granicach konturu zharmonizować pod względem form i detali architektonicznych oraz zastosowanych materiałów i kolorystyki;

9) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 29 uchwały;

10) obsługa komunikacyjna:

a) terenu 1MWW-U z ul. Przytorowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL oraz z ul. Szkolnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL,

b) terenu 2MWW-U z ul. Przytorowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL, ul. Szkolnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL oraz z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR,

c) dopuszcza się utrzymanie oraz przebudowę istniejącego zjazdu z ul. Utrata;

11) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

12) dachy płaskie, dopuszcza się realizację zieleni na stropodachach, przy czym nie wlicza się jej do bilansu powierzchni biologicznie czynnej, za wyjątkiem zieleni na stropodachach nad garażami podziemnymi oraz powierzchni parkingów wykonanych z geokrat.

11. Wskaźniki ustalone w ust. 10 obowiązują dla każdego z wydzielonych terenów objętych jednym pozwoleniem na budowę w granicach całego konturu.

12. Dla terenu 2MWW-U terenu obowiązują ograniczenia wynikające z zapisów § 13 niniejszej uchwały.

§ 45. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 3MWW-U o powierzchni około 0,49 ha.

2. W granicach terenu 3MWW-U ustala się realizację:

1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług z zakresu zdrowia i pomocy społecznej;

2) budynków i budowli pomocniczych oraz obiektów i urządzeń małej architektury;

3) parkingów;

4) uzbrojenia technicznego;

5) zieleni urządzonej.

3. Do czasu realizacji ustaleń planu adaptuje się istniejącą zabudowę, dopuszcza się jej remonty i przebudowy, w celu poprawy estetyki i wartości użytkowych, z możliwością rozbudowy do wielkości nie przekraczającej 20% ich obecnej powierzchni zabudowy.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,0;

2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,1;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%;

5) maksymalna wysokość zabudowy - 14,0 m;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 29 uchwały;

7) obsługa komunikacyjna terenu z ul. Składowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD oraz z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KR i 2KR;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

9) dachy płaskie, dopuszcza się realizację zieleni na stropodachach, przy czym nie wlicza się jej do bilansu powierzchni biologicznie czynnej, za wyjątkiem zieleni na stropodachach nad garażami podziemnymi oraz powierzchni parkingów wykonanych z geokrat.

§ 46. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 4MWW-U o powierzchni około 1,72 ha.

2. W granicach terenu 4MWW-U ustala się realizację:

1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług z wykluczeniem usług: handlu wielkopowierzchniowego, rzemieślniczych i kultu religijnego;

2) budynków i budowli pomocniczych oraz obiektów i urządzeń małej architektury;

3) parkingów;

4) uzbrojenia technicznego;

5) zieleni urządzonej.

3. Do czasu realizacji ustaleń planu adaptuje się istniejącą zabudowę i jej dotychczasowe funkcje produkcyjno-magazynowe, dopuszcza się jej remonty i przebudowy, w tym części położonych poza liniami zabudowy, z zachowaniem dotychczasowej wysokości, w celu poprawy estetyki i wartości użytkowych z możliwością rozbudowy do wielkości nieprzekraczającej 20% ich obecnej powierzchni zabudowy, z zachowaniem przepisów szczególnych, z wyłączeniem części budynków położonych w pasie drogowym.

4. Dopuszcza się funkcjonowanie położonego na działce ewidencyjnej nr 10704, budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jego remont i przebudowę bez prawa nadbudowy oraz przemieszczenie w głąb działki lub odbudowę w głębi działki z zachowaniem jego aktualnej wysokości i powierzchni zabudowy.

5. Dopuszcza się lokale usługowe wbudowane w partery i pierzeje usługowe wysunięte poza obrys mieszkalnej części budynku.

6. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych, w tym hal namiotowych o wysokości do 9,0 m, jako pomocniczych do istniejących obiektów i na potrzeby dotychczasowej funkcji z zachowaniem ustaleń zawartych w ust. 8, dopuszcza się zmianę użytkowania na funkcje zgodne z ustaleniami szczegółowymi.

7. Dopuszcza się realizację zabudowy usługowej bez funkcji mieszkalnej.

8. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 4,2;

2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,1;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub mieszkalno-usługowej - 25%;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej - 15%;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%;

6) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 25,0 m, jednak nie więcej niż 7 kondygnacji, a od strony ul. Sejneńskiej do 16,0 m;

7) maksymalna wysokość samodzielnie realizowanej, wolnostojącej zabudowy usługowej, w tym handlowej oraz wbudowanej w budynek mieszkalny i wysuniętej poza jej obrys - 9,0 m;

8) dopuszcza się lokale usługowe, w tym handlowe, wbudowane w budynki mieszkalne wielorodzinne o maksymalnej wysokości 2 kondygnacji naziemnych;

9) wszystkie obiekty w granicach konturu zharmonizować pod względem form i detali architektonicznych oraz zastosowanych materiałów i kolorystyki;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 29 uchwały;

11) obsługa komunikacyjna terenu z ul. Sejneńskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ oraz z ul. Przytorowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL;

12) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

13) dachy płaskie, dopuszcza się realizację zieleni na stropodachach, przy czym nie wlicza się jej do bilansu powierzchni biologicznie czynnej, za wyjątkiem zieleni na stropodachach nad garażami podziemnymi oraz powierzchni parkingów wykonanych z geokrat.

9. Wskaźniki ustalone w ust. 8 obowiązują dla każdego z wydzielonych terenów objętych jednym pozwoleniem na budowę w granicach całego konturu.

§ 47. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 5MWW-U o powierzchni około 0,08 ha.

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

1) utrzymanie obecnej funkcji budynku na cele usług z zakresu biurowych i administracji, sądownictwa;

2) realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług z zakresu: handlu, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, kultury i rozrywki, bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz biurowych i administracji;

3) możliwość realizacji obiektów i urządzeń małej architektury oraz urządzeń służących utrzymaniu porządku;

4) realizację parkingów;

5) realizację uzbrojenia technicznego;

6) zieleni urządzonej.

3. Dopuszcza się możliwość zmiany aktualnej funkcji na wyszczególnione w ust. 2.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 2,2;

2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,3;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%;

5) maksymalna wysokość zabudowy - 16,0 m;

6) wszystkie obiekty w granicach konturu zharmonizować pod względem form i detali architektonicznych oraz zastosowanych materiałów i kolorystyki;

7) ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania - 9, dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z terenami dróg publicznych i terenami sąsiednimi: 3MWW oraz 6MWW-U.

8) obsługa komunikacyjna terenu ul. Przytorowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL;

9) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

10) dachy płaskie.

§ 48. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 6MWW-U, o powierzchni około 0,25 ha.

2. W granicach terenu 6MWW-U ustala się realizację:

1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług z zakresu: turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, kultury i rozrywki, bezpieczeństwa i porządku

publicznego oraz biurowych i administracji, z wykluczeniem usług podlegających ochronie przed hałasem na podstawie przepisów odrębnych;

2) budynków i budowli pomocniczych oraz obiektów i urządzeń małej architektury;

3) parkingów;

4) uzbrojenia technicznego;

5) zieleni urządzonej.

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,2;

2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,2;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%;

5) maksymalna wysokość zabudowy - 16,0 m;

6) maksymalna wysokość zabudowy pomocniczej - 3,5 m;

7) wszystkie obiekty w granicach konturu zharmonizować pod względem form i detali architektonicznych oraz zastosowanych materiałów i kolorystyki;

8) dachy płaskie, przy rozbudowie dopuszcza się kontynuację istniejącego nachylenia połaci dachowych;

9) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 29 uchwały,

10) obsługa komunikacyjna terenu z ul. Sejneńskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ;

11) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

4. Dla terenu 6MWW-U obowiązują ograniczenia zawarte w § 12 i § 13 niniejszej uchwały.

5. Zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów kolejowych, podlega ochronie na zasadach określonych w ustawie Prawo Ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.) i aktach wykonawczych, poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

§ 49. 1. Ustala się teren usług kultu religijnego oznaczony na rysunku planu symbolem 1UR, o powierzchni ok. 0,19 ha.

2. W ramach terenu określonego w ust. 1, ustala się:

1) lokalizację kościoła wraz z budynkiem plebanii, z dopuszczeniem możliwości ich: remontu, przebudowy i rozbudowy na warunkach określonych w ust. 3;

2) lokalizację: miejsc postojowych, budynków i budowli pomocniczych oraz obiektów i urządzeń małej architektury;

3) realizację uzbrojenia technicznego;

4) realizację zieleni urządzonej.

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,2;

2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,5;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%;

5) maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m, jednak nie więcej niż 3 kondygnacje wraz z poddaszem użytkowym, za wyjątkiem budynku kościoła, którego wysokość ustala się do 50,0 m;

6) wszystkie obiekty w granicach konturu zharmonizować pod względem form i detali architektonicznych oraz zastosowanych materiałów i kolorystyki z obiektem sakralnym;

7) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 14;

8) obsługa komunikacyjna terenu z fragmentu ul. Szkolnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD oraz z ul. Szkolnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL, a dalej z terenu parkingu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KOP;

9) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 50. 1. Ustala się teren usług kultu religijnego oznaczony na rysunku planu symbolem 2UR, o powierzchni ok. 0,45 ha.

2. W ramach terenu określonego w ust. 1, ustala się:

1) utrzymanie istniejącego zabytkowego obiektu sakralnego molenny wraz z budynkiem plebanii;

2) lokalizację: budynków i budowli pomocniczych oraz obiektów i urządzeń małej architektury;

3) realizację uzbrojenia technicznego;

4) realizację zieleni urządzonej.

3. Dopuszcza się możliwość remontu, przebudowy i rozbudowy budynku plebanii zlokalizowanego przy ul. Sejneńskiej 37A, na warunkach ustalonych w ust. 6.

4. Dopuszcza się budowę nowego budynku, wyłącznie w granicach wyznaczonych na ten cel nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, celem zachowania otwarcia widokowego obiektu zabytkowego od strony ul. Sejneńskiej.

5. Wprowadza się zakaz nasadzeń zieleni wysokiej oraz składowania w bezpośrednim sąsiedztwie budynku zabytkowego.

6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) istniejący obiekt sakralny - drewniana molenna Staroobrzędowców, wpisany do rejestru zabytków, przeznacza się do konserwacji, na warunkach określonych przez konserwatora zabytków;

2) zakazuje się lokalizacji zabudowy poza wyznaczonymi liniami zabudowy, w celu ochrony ekspozycji obiektu zabytkowego;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,0;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,1;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 25%;

7) maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m, jednak nie więcej niż 3 kondygnacje wraz z poddaszem użytkowym, za wyjątkiem budynku molenny, którego wysokość i gabaryty należy utrzymać;

8) wszystkie obiekty w granicach konturu zharmonizować pod względem form i detali architektonicznych oraz zastosowanych materiałów i kolorystyki z obiektem sakralnym;

9) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 29 uchwały;

10) obsługa komunikacyjna terenu z ul. Sejneńskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ, a dalej terenem parkingu, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3KOP oraz z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR;

11) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 51. 1. Ustala się teren usług nauki lub edukacji lub sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UN-UE-US, o powierzchni ok. 3,7 ha.

2. W ramach przeznaczenia terenu ustala się lokalizację usług publicznych z zakresu nauki, edukacji lub sportu i rekreacji realizowanych łącznie.

3. Adaptuje się istniejący zespół budynków szkolnych wraz z internatem i bursą oraz obiektów i urządzeń sportowych z możliwością ich remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i budowy nowych.

4. W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się inne usługi, w tym zamieszkania zbiorowego.

5. W ramach terenu dopuszcza się lokalizację: budynków i budowli pomocniczych, obiektów i urządzeń małej architektury oraz innych obiektów i urządzeń o funkcjach uzupełniających podstawowe przeznaczenie terenu nie wymienionych w niniejszej uchwale.

6. Tereny niezabudowane i nieutwardzone zagospodarować zielenią, wzdłuż granic terenu wprowadzić nasadzenia drzew i krzewów, tworzące zieleń izolacyjną, w szczególności od strony przyległych ulic.

7. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,2;

2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,2;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 35%;

5) maksymalna wysokość zabudowy - 20,0 m;

6) dachy płaskie; na obiektach sportowych nie określa się geometrii dachów;

7) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 29 uchwały;

8) miejsca do parkowania należy zapewnić w granicach terenu 1UN-UE-US oraz w granicach terenu 2KOP, dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic: 1KDZ, 2KDL oraz 2KDD;

9) obsługa komunikacyjna terenu z ul. Sejneńskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ, z ul. Szkolnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL oraz z terenu ul. Składowej oznaczonej na rysunku polanu symbolem 2KDD;

10) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 52. 1. Ustala się tereny usług handlu, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UH o powierzchni około 0,7 ha.

2. Do czasu realizacji ustaleń planu adaptuje się istniejące budynki mieszkalne, dopuszcza się ich remonty i przebudowy, w celu poprawy estetyki i wartości użytkowych, z możliwością rozbudowy do wielkości nieprzekraczającej 30% ich obecnej powierzchni zabudowy, z zachowaniem obecnej wysokości.

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

1) przeznaczenie podstawowe teren usług handlu, o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2;

2) przeznaczenie uzupełniające - usługi z zakresu: zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki oraz biurowych i administracji;

3) lokalizację: budynków i budowli pomocniczych towarzyszących istniejącej zabudowie mieszkaniowej z dopuszczeniem nie więcej niż 2 obiektów tymczasowych na działce, o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m^2 i maksymalnej wysokości 3,0 m;

4) dopuszcza się remonty już istniejących obiektów i urządzeń małej architektury oraz urządzeń służących utrzymaniu porządku;

5) realizację parkingów, przy czym minimum 20% nawierzchni parkingów należy wykonać jako przepuszczalne;

6) realizację uzbrojenia technicznego;

7) zieleni urządzonej;

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,2;

2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,2;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%;

5) maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m, jednak nie więcej niż 3 kondygnacje;

6) wszystkie obiekty w granicach konturu zharmonizować pod względem form i detali architektonicznych oraz zastosowanych materiałów i kolorystyki;

7) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 29 uchwały,

8) obsługa komunikacyjna terenu z ul. Szkolnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL;

9) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

10) dachy płaskie.

5. Wskaźniki ustalone w ust. 4 obowiązują dla każdego z wydzielonych terenów objętych jednym pozwoleniem na budowę w granicach całego konturu.

§ 53. 1. Ustala się tereny usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 1U o powierzchni około 1,33 ha.

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

1) usługi z zakresu: handlu o powierzchni sprzedażowej do 2000 m^2, sportu i rekreacji;

2) lokalizację: obiektów i urządzeń małej architektury oraz urządzeń służących utrzymaniu porządku;

3) realizację parkingów;

4) realizację uzbrojenia technicznego;

5) zieleni urządzonej.

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,9;

2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,3;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%;

5) maksymalna wysokość zabudowy - 15,0 m;

6) obiekty w granicach konturu zharmonizować pod względem form i detali architektonicznych oraz zastosowanych materiałów i kolorystyki;

7) minimalna liczba miejsc do parkowania do usług sportu i rekreacji, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 30 miejsc, dla pozostałych funkcji zgodnie z § 29 uchwały;

8) obsługa komunikacyjna terenu z ul. Składowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD, a dalej terenem komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR oraz z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KR;

9) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

10) dachy płaskie.

4. Wskaźniki ustalone w ust. 3 obowiązują dla każdego z wydzielonych terenów objętych jednym pozwoleniem na budowę i w granicach całego konturu.

§ 54. 1. Ustala się teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 2U o powierzchni około 1,26 ha.

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

1) lokalizację usług, w tym handlu o powierzchni sprzedażowej do 2000 m^2, z wykluczeniem usług z zakresu: zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji;

2) do czasu realizacji ustaleń planu adaptuje się istniejące budynki produkcyjne, bazy, składy i magazyny, dopuszcza się ich remont, przebudowy i rozbudowy do 10% ich obecnej powierzchni zabudowy, w celu poprawy estetyki i wartości użytkowych, dopuszcza się lokalizację hal namiotowych o wysokości do 9,0 m oraz innych obiektów i instalacji uzupełniających niezbędnych do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania przedsiębiorstw; przy czym prowadzona w ramach terenu działalność wymaga odpowiednich zabezpieczeń z zakresu ochrony środowiska przed uciążliwościami związanymi z hałasem, którego poziom na granicy działek sąsiednich ma odpowiadać normom odpowiednio do funkcji terenu;

3) w związku z lokalizacją w ramach terenu 2UR obiektu wpisanego do rejestru zabytków, zakazuje się lokalizacji instalacji wytwarzających emisję w kierunku budynku zabytkowego, a także składowania wszelkiego rodzaju materiałów w granicy z terenem;

4) do czasu realizacji ustaleń planu adaptuje się istniejące budynki mieszkalne, dopuszcza się ich remonty i przebudowy w celu poprawy estetyki i wartości użytkowych, z możliwością ich rozbudowy i nadbudowy do wielkości nie przekraczającej 30% ich obecnej powierzchni zabudowy oraz realizację zabudowy pomocniczej w tym obiektów tymczasowych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m^2 i wysokości do 3,0 m;

5) dopuszcza się przekształcenia istniejącej zabudowy mieszkaniowej w usługową;

6) lokalizację: budynków i budowli pomocniczych oraz obiektów i urządzeń małej architektury;

7) realizację parkingów;

8) realizację uzbrojenia technicznego;

9) zieleni urządzonej.

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,2;

2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,1;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 5%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%;

5) maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m;

6) wszystkie obiekty w granicach konturu zharmonizować pod względem form i detali architektonicznych oraz zastosowanych materiałów i kolorystyki;

7) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 29 uchwały;

8) obsługa komunikacyjna terenu ul. Przytorowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL;

9) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

10) dachy płaskie, nie dotyczy zabudowy istniejącej, gdzie przy rozbudowie dopuszcza się kontynuację istniejących spadków geometrii dachów.

4. Wskaźniki ustalone w ust. 3 obowiązują dla każdego z wydzielonych terenów objętych jednym pozwoleniem na budowę w granicach całego konturu.

§ 55. 1. Ustala się teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 3U o powierzchni około 1,40 ha.

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

1) lokalizację usług z wykluczeniem usług z zakresu: zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji;

2) do czasu realizacji ustaleń planu adaptuje się istniejące obiekty transportowo-drogowe, bazy, składy i magazyny, w tym magazyny soli, dopuszcza się ich remonty, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy w celu poprawy estetyki i wartości użytkowych, z zachowaniem ustaleń ust. 3; dopuszcza się lokalizację hal namiotowych o wysokości do 9,0 m, budynków gospodarczych i garażowych, obiektów tymczasowych uzupełniających dotychczasową funkcję terenu, w tym warsztatowych, obsługujących bazę;

3) lokalizację: budynków i budowli pomocniczych oraz obiektów i urządzeń małej architektury;

4) realizację parkingów;

5) realizację uzbrojenia technicznego;

6) zieleni urządzonej.

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,9;

2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,1;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%;

5) maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m;

6) wszystkie obiekty w granicach konturu zharmonizować pod względem form i detali architektonicznych oraz zastosowanych materiałów i kolorystyki;

7) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 29 uchwały,

8) obsługa komunikacyjna terenu ul. Przytorowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL;

9) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

10) nie ustala się geometrii dachu.

4. Wskaźniki ustalone w ust. 3 obowiązują dla każdego z wydzielonych terenów objętych jednym pozwoleniem na budowę i w granicach całego konturu.

5. W granicach terenu obowiązują ograniczenia wynikające z zapisów § 12 i § 13 niniejszej uchwały.

§ 56. 1. Ustala się teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 4U o powierzchni około 0,56 ha.

2. W granicach terenu 4U ustala się realizację:

1) usług z zakresu: handlu o powierzchni sprzedażowej do 2000 m^2, rzemiosła, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, biurowych i administracji;

2) budynków i budowli pomocniczych oraz obiektów i urządzeń małej architektury;

3) parkingów;

4) uzbrojenia technicznego;

5) zieleni urządzonej.

3. Dopuszcza się funkcjonowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej bez prawa lokalizacji nowych budynków mieszkalnych.

4. Budynek mieszkalny przy ul. Sejneńskiej 39, ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków przeznacza się do konserwacji, remontu lub przebudowy na warunkach określonych przez konserwatora zabytków.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,2;

2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,1;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 45%;

5) maksymalna wysokość zabudowy usługowej - 9,0 m;

6) maksymalna wysokość zabudowy pomocniczej - 3,5 m;

7) wszystkie obiekty w granicach konturu zharmonizować pod względem form i detali architektonicznych oraz zastosowanych materiałów i kolorystyki;

9) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 29 uchwały;

10) obsługa komunikacyjna terenu z ul. Sejneńskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ;

11) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

12) dachy płaskie.

7. Wskaźniki ustalone w ust. 5 obowiązują dla każdego z wydzielonych terenów objętych jednym pozwoleniem na budowę w granicach całego konturu.

§ 57. 1. Ustala się teren usług edukacji, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UE, o powierzchni ok. 1,13 ha.

2. W ramach przeznaczenia terenu ustala się lokalizację usług publicznych z zakresu edukacji - specjalny ośrodek szkolno-wychowawczy.

3. Adaptuje się istniejący zespół budynków szkolnych z możliwością ich remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i budowy nowych obiektów.

4. Adaptuje się istniejący zespół urządzeń sportowych i zabawowych z możliwością ich wymiany oraz lokalizacji nowych.

5. W ramach terenu dopuszcza się lokalizację: budynków i budowli pomocniczych, obiektów i urządzeń małej architektury oraz innych obiektów i urządzeń o funkcjach uzupełniających podstawowe przeznaczenie terenu nie wymienionych w niniejszej uchwale.

6. Tereny niezabudowane i nieutwardzone zagospodarować zielenią.

7. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,2;

2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,1;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%;

5) maksymalna wysokość zabudowy - 18,0 m;

6) dachy płaskie, nie ustala się geometrii dachów na budynkach i budowlach pomocniczych oraz urządzeniach służących utrzymaniu porządku;

7) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 29 uchwały;

8) obsługa komunikacyjna terenu z ul. Przytorowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL;

9) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

8. W granicach terenu obowiązują ograniczenia wynikające z zapisów § 12 i § 13 niniejszej uchwały.

9. W granicach terenu 1UE budynki związane ze stałym albo czasowym pobytem dzieci i młodzieży zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów kolejowych podlegają ochronie na zasadach określonych w ustawie Prawo Ochrony środowiska i aktach wykonawczych, poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

§ 58. 1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP, o powierzchni ok. 0,91 ha oraz 2 ZP o powierzchni ok. 0,03 ha.

2. W ramach przeznaczenia ustala się realizację ogólnodostępnej publicznej zieleni urządzonej.

3. W ramach terenu dopuszcza się lokalizację urządzeń służących utrzymaniu porządku, instalacji przestrzennych, pomników, małej architektury, itp.

4. W granicach terenu 1ZP do czasu realizacji ustaleń planu adaptuje się istniejące budynki mieszkalne, dopuszcza się ich remonty i przebudowy w celu poprawy estetyki i wartości użytkowych, bez możliwości ich rozbudowy i nadbudowy za wyjątkiem dobudowy ganków o powierzchni zabudowy do 35,0 m^2 i realizacji lukarn o łącznej szerokości do 30% elewacji; dopuszcza się tymczasowe obiekty pomocnicze o łącznej powierzchni do 35,0 m^2.

5. W ramach tymczasowego zagospodarowania dopuszcza się zmianę funkcji istniejących budynków na usługi z zakresu gastronomii.

§ 59. 1. Ustala się teren obsługi komunikacji lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KO-ZP, o powierzchni ok. 0,48 ha oraz 2KO-ZP, o powierzchni ok. 0,09 ha.

2. W ramach przeznaczenia ustala się realizację: ogólnodostępnej zieleni urządzonej, parkingu.

3. W ramach terenu dopuszcza się lokalizację: obiektów i urządzeń małej architektury oraz urządzeń służących utrzymaniu porządku.

4. Powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować minimum 50% powierzchni terenu.

5. W granicach terenu 1KO-ZP do czasu realizacji ustaleń planu adaptuje się istniejące budynki i ich obecną funkcję, dopuszcza się ich remonty i przebudowy w celu poprawy estetyki i wartości użytkowych, z możliwością rozbudowy do wielkości nieprzekraczającej 10% obecnej powierzchni zabudowy.

6. Dopuszcza się zmianę funkcji istniejących budynków na usługi z zakresu: gastronomii oraz funkcji biurowych i administracyjnych.

§ 60. 1. Ustala się teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KOP, o powierzchni ok. 0,14 ha.

2. W granicach terenu 1KOP należy zrealizować lub utrzymać:

1) jezdnię i stanowiska postojowe dla samochodów osobowych;

2) miejsca do parkowania rowerów;

3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;

4) uzbrojenie techniczne;

5) zieleń urządzoną i izolacyjną o powierzchni minimum 20% terenu.

§ 61. 1. Ustala się teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem 2KOP, o powierzchni ok. 0,1 ha oraz 3KOP, o powierzchni ok. 0,29 ha .

2. W granicach terenu 2KOP i 3KOP należy zrealizować lub utrzymać:

1) jezdnię i stanowiska postojowe dla samochodów osobowych;

2) miejsca do parkowania rowerów, w tym dla terenu 3KOP w ilości nie mniejszej niż 10 stanowisk, w granicach wydzielonego parkingu;

3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;

4) uzbrojenie techniczne;

5) zieleń urządzoną i izolacyjną o powierzchni minimum 15% terenu.

§ 62. 1. Ustala się tereny elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1IE, o powierzchni ok. 0,005 ha, 2IE, o powierzchni ok. 0,01 ha oraz 3IE, o powierzchni ok. 0,05 ha.

2. W granicach terenów 1IE, 2IE, 3IE ustala się lokalizację obiektów i urządzeń elektroenergetycznych.

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

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

Rozdział 10.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 64. W granicach planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Śródmieście-Wschód w Suwałkach, uchwalonego uchwałą numer XIV/129/2011 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 października 2011 r., opublikowaną w Dz. U. Woj. Podlaskiego z dnia 18 listopada 2011 r., Nr 277 poz. 3358.

§ 65. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

§ 66. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŚRÓDMIEŚCIA W CZĘŚCI OBEJMUJĄCEJ OBSZAR OGRANICZONY ULICAMI: UTRATĄ, SEJNEŃSKĄ, PRZYTOROWĄ ORAZ TERENEM KOLEJOWYM W SUWAŁKACH

SKALA 1:1000
0 20 40 60 80 100 m

N

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

LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- POMNIKI PRZYRODY
- GRANICA STREFY 10 m OD OBSZARU KOLEJOWEGO - ustawa o transporcie kolejowym
- GRANICA STREFY 20 m OD OBSZARU KOLEJOWEGO - rozporządzenie ministra infrastruktury
- GRANICA STREFY 20 m OD OSI SKRAJNEGO TORU - ustawa o transporcie kolejowym
- GRANICA STREFY 4 m OD OBSZARU KOLEJOWEGO - rozporządzenie ministra infrastruktury
- GRANICA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
- OTWARCIE WIDOKOWE
- PROJEKTOWANA SIEĆ SZEROKOPASMOWA POLSKI WSCHODNIEJ
- WSCHODNI SZLAK ROWEROWY GREEN VELO
- OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKT WPISANY DO GMINNEJ I WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MWW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- U TEREN USŁUG
- UH TEREN USŁUG HANDLU
- UE TEREN USŁUG EDUKACJI
- UR TEREN USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
- KDZ TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KDL TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KOP TEREN PARKINGU
- IE TEREN ELEKTROENERGETYKI
- ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- MN-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- MWW-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
- KO-ZP TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
- UN-UE-US TEREN USŁUG NAUKI LUB EDUKACJI LUB SPORTU I REKREACJI

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.



- Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

PRZEZNACZENIE TERENU
- M - tereny zabudowy mieszkaniowej
- M/U - tereny zabudowy mieszkalno-usługowej
- U/P - tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
- P - tereny zabudowy produkcyjnej
- Z - tereny zieleni
- WS - tereny wód powierzchniowych
- I - tereny infrastruktury technicznej i drogowej
- Granice obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW

INFRASTRUKTURA DROGOWA, KOLEJOWA I LOTNICZA
- Docelowy korytarz Rail Baltica
- Skrzyżowania linii kolejowej z drogami
- G 2/2 Trasa drogi głównej
- Z 1/2 Trasy dróg zbiorczych
- 220 Powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska Suwałki (wartości w m n.p.m.)
- Istniejąca Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej
- Projektowana Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej

STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- Strefy ochrony konserwatorskiej

FORMY OCHRONY PRZYRODY
- Pomniki przyrody

POZOSTAŁE OZNACZENIA
- Urbanistyczne jednostki strukturalno-przestrzenne
- Ciągi ekologiczne
- Obszar zabudowy śródmiejskiej
- Wschodni Szlak Rowerowy Green Velo
- Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji
- Obszary Strategicznej Interwencji (OSI)
- Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym
- Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią
- na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%
- na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- Trasy dróg, dla których opracowano mapę akustyczną

Tereny zamknięte
- kolejowe

Część graficzna projektu 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.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania

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, 1940, z 2025 r. poz. 527 i 680) 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.

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, 1940, z 2025 r. poz. 527 i 680) 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) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia w części obejmującej obszar ograniczony ulicami: Utratą, Sejneńską, Przytorową oraz terenem kolejowym w Suwałkach

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został sporządzony w oparciu o uchwałę intencyjną Nr III/34/2024 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia w części obejmującej obszar ograniczony ulicami: Utratą, Sejneńską, Przytorową oraz terenem kolejowym w Suwałkach na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz 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).

Obszar planu obejmuje teren o powierzchni około 35,28 ha, ograniczony od północy i wschodu ul. Przytorową oraz terenem kolejowym, od zachodu ul. Utratą zaś od południa ul. Sejneńską. Jest to obszar w pełni zurbanizowany, zabudowany budynkami o funkcji: mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, produkcyjnej i magazynowej. W granicach opracowania planu zlokalizowane są m. in.: budynki Państwowej Uczelni Zawodowej im. Prof. Edwarda F. Szczepanika w Suwałkach, Zespół Szkół Technicznych, Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy, kościół, molenna staroobrzędowców, sąd rejonowy, liczne budynki administracyjno-biurowe, kompleks parterowych obiektów handlowych, składy, magazyny, hurtownie, zakłady produkcyjne oraz obiekty sportowe. Od strony ul. Przytorowej usytuowany jest kompleks obiektów garażowych. W ramach całego obszaru opracowania punktowo rozsiane są budynki o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

Teren planu w większości objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Śródmieście-Wschód w Suwałkach, uchwalony uchwałą Nr XIV/129/2011 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 października 2011 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 18 listopada 2011 r., Nr 277 poz. 3358. Zgodnie z jego zapisami, obszar w granicach niniejszej uchwały, obejmuje: tereny usług ogólnomiejskich, w tym usług publicznych, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, usługowej, w tym z zakresu funkcji sakralnej, oświatowej, sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej oraz komunikacji drogowej.

Do planu przystąpiono na wniosek Prezydenta Miasta Suwałk w związku z potrzebą umożliwienia wykupu mieszkań w budynku położonym przy ulicy Utrata 9, obecnie zlokalizowanym w części w pasie drogowym tej ulicy. Po wybudowaniu obwodnicy Suwałk ul. Utrata zredukowana została do drogi wojewódzkiej, co umożliwia zmniejszenie jej parametrów i wyłączenie części obszaru z terenu dróg publicznych. Na terenie objętym planem zaszły liczne zmiany własnościowe. Przebudowom uległy ulice: Szkolna, Utrata i Sejneńska. Na podstawie decyzji o warunkach zabudowy wydano pozwolenie na budowę na realizację zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Inwestycja obejmuje teren o powierzchni ponad 2 ha, położony pomiędzy ul. Przytorową a terenem kolejowym. Wszystko to doprowadziło do konieczności uporządkowania zaistniałych w terenie zmian w zagospodarowaniu. Ponadto z uwagi na fakt, iż plan miejscowy na omawianym terenie obowiązuje od 2011 r. jego ustalenia wymagały dostosowania do obecnie obowiązujących przepisów z zakresu planowania przestrzennego oraz rewizji ustaleń niezrealizowanych. Fragment terenu nieobjęty obowiązującym dotychczas planem wymagał zaś ustalenia zasad jego zabudowy.

Podjęcie uchwały intencyjnej było zgodne z uchwałą Nr LXVIII/897/2024 z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie aktualności „planu ogólnego i miejscowych planów zagospodarowania

przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Suwałk" oraz Uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk".

Zgodnie z ustaleniami zawartymi na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, obszar objęty planem, znajduje się w większości w granicach wyznaczonej na rysunku Studium jednostki podstawowej A13. Jak wynika z ustaleń tekstu Studium funkcją podstawową dla jednostki A13 jest zabudowa śródmiejska (mieszkalno-usługowa). Jako funkcje uzupełniające wymienia się m.in. usługi publiczne, funkcje administracyjne, oświatowe, sakralne oraz zieleń urządzoną. Zgodnie z ustaleniami zawartymi na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, teren planu, zawiera się w granicach zabudowy: mieszkalno-usługowej (M/U) oraz produkcyjno-usługowej (U/P). Niewielki fragment obszaru zlokalizowany jest w granicach wyznaczonej na rysunku Studium jednostki podstawowej A14. Jak wynika z ustaleń tekstu Studium funkcją podstawową dla jednostki A14 jest zabudowa śródmiejska (mieszkalno-usługowa). Jako funkcje uzupełniające wymienia się m.in. komunikację i infrastrukturę, w tym kolejową oraz zieleń urządzoną. Zgodnie z ustaleniami zawartymi na rysunku Studium, obszar wskazany do opracowania planu, zawiera się w granicach zabudowy mieszkalno-usługowej (M/U).

Procedura formalno – prawna sporządzenia miejscowego planu została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 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 interes prywatny.

W procedurze sporządzania planu, w wyznaczonym terminie, wpłynęło 13 wniosków od instytucji opiniujących i uzgadniających oraz 15 od osób prywatnych. Opracowany projekt uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia wymagane art. 17 pkt 6 lit. a i b ww. ustawy.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze poddany było konsultacjom społecznym w dniach od 9 października 2025 r. do 10 listopada 2025 r. Konsultacje, o których mowa przeprowadzono w następujących formach:

- spotkania otwartego w formie dyskusji, poprzedzonego prezentacją projektu planu miejscowego, które odbyło się w dniu 30 października 2025 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Suwałkach, ul. Mickiewicza 1, sala 26 w godzinach od 15^{30} do 17^{30};
- dyżurów projektanta planu (stacjonarnych w siedzibie Urzędu Miasta Suwałki, ul. Noniewicza 71A pok. Nr 217, II piętro i w formie telefonicznej): w dniach 27 października 2025 r. i 6 listopada 2025 r.

Do konsultowanego w ww. terminie projektu planu wpłynęły 4 pisma z uwagami. Uwaga wniesiona pismem nr 1 została w części uwzględniona w zakresie adaptacji istniejącego zespołu garażowego, do czasu realizacji ustaleń planu bez prawa rozbudowy, nadbudowy i uzupełniania nowymi budynkami. Druga z uwag została uwzględniona w zakresie zmiany wskaźnika intensywności zabudowy na 4,2. W odniesieniu do żądania zwiększenia maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do 55% zdecydowano o utrzymaniu wskaźnika 50% wynikającego z ustaleń obowiązującego planu miejscowego. W zakresie obniżenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej przy realizacji samych usług do 10%, postanowiono o jego ustaleniu na poziomie 15%. Prezydent zaproponował odrzucenie uwagi wniesionej trzecim pismem, dotyczącej dopuszczenia realizacji zabudowy mieszkaniowej w odległość minimum 15,0 m od linii rozgraniczających od strony ul. Utrata, wskazując tym samym, że lokalizacja w odległości minimum 30,0 m zaproponowana w projekcie planu jest bardziej optymalna. Z trzech uwag wniesionych czwartym pismem Prezydent zarekomendował odrzucenie uwagi dotyczącej dopuszczenia stosowania ogniw i paneli fotowoltaicznych na elewacjach budynków bez ograniczeń. Zapis § 25 pkt 12, do którego odnosi się uwaga, o treści "*dopuszcza się stosowanie ogniw i paneli fotowoltaicznych*

montowanych na dachach i stropodachach budynków oraz na elewacjach, za wyjątkiem obiektów zabytkowych oraz elewacji budynków w granicach terenów: 1U, 2U, 4U, 2UR, 2MWW-U, 4MWW-U i 1UN-UE-US z ekspozycją w kierunku istniejących obiektów zabytkowych" wynika z uzgodnień zawartych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Negatywnie odniósł się również do żądania przybliżenia linii zabudowy do ul. Przytorowej poprzez objęcie nią istniejących wiatrołapów, ramp, schodów. Z zawartej w ustaleniach planu definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy wynika, że nie dotyczy ona „*elementów zewnętrznych budynków takich, jak: schody, nieobudowane zewnętrzne klatki schodowe, pochylnie, platformy i windy dla niepełnosprawnych, podesty, rampy, tarasy ziemne i ich zadaszenia, balkony, loggie, werandy, ganki, wykusze, gzymsy, pilastry, okapy, żaluzje zewnętrzne, rolety, markizy, osłony okien piwnicznych, słupy oraz nadwieszenia o wysięgu maksymalnie do 2,0 m, z zastrzeżeniem, że nie mogą one przekroczyć linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz granic planu*". Trzecia z uwag wniesionych w piśmie czwartym dotyczyła wpisania do ustaleń terenu 1KR zapisu zobowiązującego do zaprojektowania w drodze 1KR swobodnego zjazdu na działkę numer ewid. 10648/10 wzdłuż jej całej granicy z działkami o numerach ewid.: 10648/69, 10648/25 i 10648/26. Żądanie to nie zostało uwzględnione ponieważ dotyczy ono kwestii technicznych, które nie stanowią elementu planu miejscowego. Jednocześnie uwaga ta w sposób pośredni jest już uwzględniona z uwagi na zapis zawarty w § 36 ust. 3 z którego wynika dopuszczenie realizacji wspólnej nawierzchni jezdni i chodnika. Uwzględnienie ww. uwag nie narusza istoty planu oraz interesu osób trzecich przez co nie wymaga ponowienia procedury planistycznej w zakresie opinii i uzgodnień oraz konsultacji społecznych.

Zgodnie z art. 15, ust. 2, w związku z art. 36, ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ustalono stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu nieruchomości.

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.

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.