

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar ograniczony ulicami: Filipowską, Grunwaldzką, Stefana Batorego, terenem Zespołu Szkół nr 6 im. Karola Brzostowskiego, ulicą Łanową oraz zespołem zabudowy pokoszarowej 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 i 1436) oraz art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) w związku z uchwałą Nr VI/58/2024 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar ograniczony ulicami: Filipowską, Grunwaldzką, Stefana Batorego, terenem Zespołu Szkół nr 6 im. Karola Brzostowskiego, ulicą Łanową oraz zespołem zabudowy pokoszarowej 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 obejmującego obszar ograniczony ulicami: Filipowską, Grunwaldzką, Stefana Batorego, terenem Zespołu Szkół nr 6 im. Karola Brzostowskiego, ulicą Łanową oraz zespołem zabudowy pokoszarowej w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 11,89 ha w granicach określonych na części graficznej, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

- 1) części graficznej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

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

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

§ 4. 1. W niniejszym planie określa się:

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

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

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

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

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

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem MNW;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem MNW-U;
- 3) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 4) teren usług lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem U-ZP;
- 5) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 6) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP.

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

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

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

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

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

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

§ 7. 1. 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 obejmujący obszar ograniczony ulicami: Filipowską, Grunwaldzką, Stefana Batorego, terenem Zespołu Szkół nr 6 im. Karola Brzostowskiego, ulicą Łanową oraz zespołem zabudowy pokoszarowej 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 część graficzną zawierającą zapis ustaleń i informacji wykonaną na mapie w skali 1:1000, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) ustaleniach planu – należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;

- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek, liczoną zgodnie z normą PN-ISO 9836; do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię wiat i altan;
- 7) powierzchni użytkowej podstawowej - należy przez to rozumieć sumę części powierzchni kondygnacji budynków netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynku i jest liczona zgodnie z normą PN-ISO 9836; do powierzchni użytkowej podstawowej budynku usługowego nie wlicza się powierzchni użytkowej zapleczy socjalnych, magazynów i komunikacji wewnętrznej budynków;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte zewnętrzne lico zewnętrznej nadziemnej ściany budynku, przy czym ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą elementów wymienionych w § 8 ustęp 1 pkt 2 tekstu planu;
- 9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, prowadzoną w budynkach wolnostojących lub w lokalach użytkowych, przy czym:
 - a) działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych poza działką na której jest prowadzona, a w przypadku lokalu użytkowego - poza lokalem;
 - b) działalność ta nie jest działalnością mogącą zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej,
 - c) działalność ta nie może wprowadzać ograniczeń w zabudowie sąsiednich działek;
- 10) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością komponowaną w powiązaniu z obiektem lub o walorach krajobrazowych, rekreacyjnych;
- 11) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zielen komponowaną pod kątem izolacji akustycznej oraz ograniczeń rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń oddzielającą funkcjonalnie i optycznie tereny o różnych funkcjach, stanowiącą pas zieleni o zróżnicowanych nasadzeniach drzew i krzewów;
- 12) froncie działki - należy przez to rozumieć granicę działki przyległą do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się wjazd na działkę.

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

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

Rozdział 2.

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

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

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) ustalone na rysunku planu linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) dociepleń budynków istniejących,
 - b) urządzeń reklamowych, urządzeń budowlanych, infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, urządzeń telekomunikacyjnych, urządzeń pomocniczych i budowli,
 - c) zadaszeń przy budynkach, w tym zadaszeń na słupach o wysięgu maksymalnie do 2,0 m,

- d) elementów zewnętrznych budynków takich jak: tarasy, balkony, gzymsy, pilastry, schody, pochylnie, podesty, okapy, żaluzje zewnętrzne, osłony okien, rampy,
 - e) wolnostojących wiat i obiektów małej architektury o powierzchni zabudowy do 35 m² i wysokości do 3,50 m,
 - f) obiektów, dla których zasady lokalizacji określono odrębnie w ustaleniach szczegółowych;
- 3) zakazuje się sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu, o ile z ustaleń niniejszego planu nie wynika inaczej;
 - 4) projektuje się obsługę komunikacyjną z istniejących dróg publicznych oraz wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do dróg;
 - 5) architektura nowych obiektów winna być dostosowana do otoczenia i krajobrazu;
 - 6) tereny niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć pod zieleń;
 - 7) obowiązuje zasada realizacji jednego budynku mieszkalnego na wydzielanych działkach budowlanych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
 - 8) w przypadku działek już istniejących, o powierzchni przekraczającej 1000 m² dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego, na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni działki, bez konieczności dokonywania jej podziału.

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

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy należy odnosić do terenu objętego pozwoleniem na budowę z wyłączeniem terenów komunikacji publicznej i wewnętrznej.

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

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

§ 10. 1. W granicach opracowania planu nie występują tereny uzdrowiskowe, ani pozostałe obszary chronione ustanowione na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

2. W granicach opracowania planu zawiera się strefa występowania na głębokości 0,0 m do 2,0 m p.p.t. pierwszego zwierciadła wód podziemnych.

3. Granice strefy, o której mowa w ustępie 2 oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

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

- 1) 1000 m od obiektu technicznego o współrzędnych N: 54°4'53", E: 22°56'7", z wartością rzędnej 188,5 m n.p.m. – z ograniczeniami wznoszenia nowej zabudowy i obiektów o wysokości przekraczającej rzedną powiększoną o 0,5° (przewyższenie 0,5 m wysokości na każde 100 m odległości od obiektu technicznego), z zakazem wznoszenia stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 2) 1500 m od obiektu technicznego o współrzędnych N: 54°4'53", E: 22°56'7", z zakazem wznoszenia stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 3) 6000 m od obiektu technicznego o współrzędnych N: 54°4'53", E: 22°56'7", z zakazem wznoszenia elektrowni wiatrowych.

2. Teren objęty planem zawiera się odpowiednio w granicach stref o promieniu od 1500 m do 6000 m.

Rozdział 3.

USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§ 12. W granicach planu od strony południowej fragment terenu opracowania znajduje w granicach zespołu pokoszarowego w Suwałkach ul. 23 Października (obecnie Filipowska) w granicach muru, wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach z dnia 24 września 1991 r. L dz. WKZ534/845/d/91 pod numerem A-845.

§ 13. Wpisem do rejestru objęty jest również mur okalający z bramą, którego fragment znajduje się w granicach opracowania planu, wpisany do rejestru zabytków nieruchomości decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach z dnia 24 września 1991 r. L dz. WKZ534/845/d/91 pod numerem A-845.

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

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

Rozdział 4.

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA ORAZ OCHRONY PRZECIWPÓŻAROWEJ

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

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

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

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

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

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

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

6. Realizacja zadań w zakresie zabezpieczenia potrzeb obronności państwa zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 11 marca 2022 r. o obronie Ojczyzny (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 825 z późniejszymi zmianami) oraz z zarządzeniem Nr 145/2022 Wojewody Podlaskiego z dnia 18 października 2022 r. w sprawie ustalenia zakresu przygotowania warunków do ochrony ludności na wypadek wojny, w tym polegająca na wprowadzeniu ograniczeń w użytkowaniu terenów objętych strefami ochronnymi wojskowego obiektu technicznego zlokalizowanego na terenie zamkniętym wojskowym przy ulicy Wojska Polskiego 21; ograniczenia w użytkowaniu terenów objętych planem wynikają z położenia tego terenu w strefie ochronnej wojskowego obiektu technicznego o współrzędnych N: 54°4'53", E: 22°56'7", ustanowionej w promieniu do 1,5 km zakazem wznoszenia stacji bazowych telefonii komórkowej oraz w promieniu 6 km z zakazem wznoszenia elektrowni wiatrowych.

Rozdział 5.

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

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

2. Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym są tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD i 2KDD oraz teren usług oznaczony symbolem 1U.

Rozdział 6.

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

§ 18. 1. Komunikację terenów objętych planem zapewniają drogi publiczne położone poza granicami opracowania planu oraz fragmenty dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD i 2KDD.

2. Zachowuje się istniejące zjazdy z dróg publicznych, w tym z drogi 2KDD.

3. Dopuszcza się budowę nowych zjazdów z dróg oznaczonych symbolami: 1KDD i 2KDD na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą dróg.

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

- 1) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, należy przewidywać w granicach terenów objętych inwestycją według poniższych wskaźników:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny zabudowie jednorodzinnej,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego i nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal użytkowy;
- 2) wskaźniki wymienione w pkt 1 mają zastosowanie w przypadku realizacji nowych inwestycji, przy rozbudowie i nadbudowie obiektów istniejących oraz przy zmianie sposobu użytkowania

w granicach terenu objętego planem; nie ustala się wskaźników dla funkcjonujących już obiektów; miejsc parkingowych istniejących nie wlicza się do bilansu;

- 3) przy realizacji miejsc do parkowania, obsługujących tereny wymienione w punkcie 1, należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 miejsc postojowych, jeżeli liczba stanowisk wynosi do 100,
 - b) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi ≥ 101 , przy czym ilość miejsc parkingowych zaokrągla się w górę do najbliższej liczby całkowitej;
- 4) 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 z późniejszymi zmianami);
- 5) parametry techniczne ulic, takie jak: szerokość jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych korygowane w granicach pasa drogowego;
- 6) należy zapewnić dostępność terenów publicznych i usług osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1411 z późniejszymi zmianami); przy realizacji układu drogowego należy wprowadzić urządzenia umożliwiające poruszanie się tych osób (obniżenia krawężników przy przejściach dla pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne);
- 7) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych związanych z działalnością usługową i funkcją mieszkalną dla potrzeb użytkowników i klientów w granicach działek, z uwzględnieniem przepisów szczególnych; nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych z terenami dróg publicznych, za wyjątkiem terenu 1KDD, gdzie zlokalizować można do 50% wymaganej ilości miejsc postojowych dla funkcji usługowych.

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

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

§ 19. Ustala się następujące ogólne zasady w zakresie realizacji systemu zaopatrzenia w media:

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

- 7) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci oraz urządzeń technicznych niewymienionych w tekście uchwały, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu;
- 8) sieci jako inwestycje celu publicznego należy chronić przed zabudową;
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

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

§ 20. System zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych należy realizować z istniejących sieci wodociągowych zlokalizowanych poza obszarem planu w ul. Filipowskiej wodociąg o średnicy 150 mm, w ulicy Grunwaldzkiej wodociąg o średnicy 600 mm, w ulicy Stefana Batorego wodociąg o średnicy 110 mm, w ulicy Łanowej wodociąg o średnicy 100 mm;
- 2) jako rozwiązanie docelowe dla nowych terenów inwestycyjnych należy przyjąć zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; dla realizacji tego celu należy rozbudować istniejącą sieć wodociągową w nowo projektowanej ulicy 1KDD;
- 3) wskazane powyżej sieci wodociągowe zasilane są z miejskiego ujęcia wody, zlokalizowanego przy ul. gen. Władysława Sikorskiego 14;
- 4) pobór wody do celów przeciwpożarowych realizować bezpośrednio z sieci wodociągowej lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;
- 5) w przypadku konieczności przebudowy, rozbudowy, modernizacji sieci wodociągowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 6) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

§ 21. System kanalizacji sanitarnej:

- 1) obowiązuje nakaz odprowadzenia ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej poza obszarem planu w ulicy Grunwaldzkiej sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 315 mm, w ulicy gen. Władysława Sikorskiego sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 600 mm, w ulicy Łanowej sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 200 mm;
- 2) jako rozwiązanie docelowe dla nowych terenów inwestycyjnych należy przyjąć odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej: dla realizacji tego celu należy zaprojektować i wybudować sieć kanalizacji sanitarnej w nowo projektowanej ulicy 1KDD;
- 3) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej na terenie objętym planem dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników na nieczystości; szczelne zbiorniki na nieczystości należy traktować jako rozwiązania tymczasowe – do momentu realizacji sieci z obowiązkiem przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu;
- 4) szczelne zbiorniki na nieczystości projektować przy granicy działki z pasem drogowym w celu ich późniejszego i łatwiejszego przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) ścieki z terenu opracowania odprowadzać poprzez grawitacyjną sieć kanalizacji sanitarnej w kierunku wschodnim do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej przy ul. Sejneńskiej 86;
- 6) w przypadku konieczności przebudowy, rozbudowy, modernizacji sieci kanalizacji sanitarnej należy zarezerwować pas terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 7) przepompownie ścieków należy traktować jak urządzenia liniowe, które można lokalizować na dowolnym terenie przy zachowaniu przepisów szczególnych;

- 8) kanały sanitarne muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 9) dopuszcza się lokalizację kanałów sanitarnych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 10) na terenie objętym planem nie dopuszcza się realizacji oczyszczalni ścieków.

§ 22. System odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) 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;
- 2) jako rozwiązanie docelowe z nowo projektowanych ulic i parkingów, powierzchni związanych z ruchem i postojem samochodów takich jak: drogi manewrowe, zatoki postojowe, place postojowe i tym podobne, w granicach planu należy zaprojektować i wybudować sieć kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem do publicznego otwartego obiektu małej retencji, zbiornika retencyjno - rozsączającego lub drenażu, służących do odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zlokalizowanych w granicach terenu 1U-ZP;
- 3) dopuszcza się podłączenie do sieci deszczowej na warunkach zarządcy sieci w przypadkach szczególnie uzasadnionych;
- 4) w przypadku konieczności przebudowy, rozbudowy, modernizacji 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;
- 8) na budynkach garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy zielone lub retencyjne.

§ 23. System zaopatrzenia w ciepło:

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

§ 24. System zaopatrzenia w gaz:

- 1) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych, w chodnikach lub pasach zieleni należy pozostawić rezerwę terenu pod lokalizację przyszłych gazociągów z uwzględnieniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych;
- 2) w przypadku braku miejsca w pasach drogowych dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na działkach prywatnych;

- 3) w ulicach dopuszcza się umieszczenie sieci gazowej w tzw. kanałach zbiorczych technologicznych.

§ 25. System gospodarki odpadami:

- 1) wszystkie odpady komunalne z terenu odbierane będą w sposób zorganizowany, zgodnie z przepisami gminnymi;
- 2) na działkach budowlanych lub w budynkach należy przewidzieć powierzchnie na miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, częstotliwości odbioru odpadów oraz pojemności pojemników w przeliczeniu na ilość mieszkańców, zgodnie z przepisami gminnymi;
- 3) wiaty śmietnikowe, które obsługują zabudowę mieszkaniową wielorodzinną powinny mieć minimum 12 m² powierzchni zabudowy licząc po obwodzie konstrukcji;
- 4) zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne, należy do zadań podmiotów je wytwarzających na zasadach określonych w przepisach szczególnych.

§ 26. System zasilania w energię elektryczną:

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

elektroenergetycznych, lecz również wykonania odpowiednich obustrzeń i uziemień i powinno być realizowane zgodnie z przepisami szczególnymi na warunkach administratora sieci;

- 13) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW.

§ 27. System obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci;
- 2) utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci teletechniczne z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb;
- 3) dopuszcza się realizację nowych urządzeń i sieci, w tym stacji bazowych oraz masztów telefonii komórkowej i radiofonii pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu;
- 4) sieci telekomunikacyjne należy realizować za pomocą kanalizacji teletechnicznej i kabli doziemnych lub napowietrznych oraz innych rozwiązań zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi;
- 5) urządzenia telekomunikacyjne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci.

Rozdział 7.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM

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

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

- 1) szerokość frontów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w budynkach wolnostojących (1MNW i 2MNW) minimum 20,00 m;
- 2) minimalna wielkość działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w budynkach wolnostojących (1MNW i 2MNW) 1000 m²;
- 3) szerokość frontów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (1MNW-U) minimum 25,00 m;
- 4) minimalna wielkość działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (1MNW-U) 1200 m²;
- 5) szerokość frontów dla zabudowy usługowej (1U-ZP) minimum 35,00 m;
- 6) minimalna wielkość działki dla zabudowy usługowej (1U-ZP) 4000 m²;
- 7) wydzielone działki winny posiadać bezpośredni dostęp do istniejącego lub projektowanego układu drogowego i mieć front przyległy do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 8) dopuszcza się w granicach terenów: 1MNW-U i 1MNW wydzielenie drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego o szerokości minimum 5,00 m;
- 9) kąt położenia granic działek w stosunku do granic pasów drogowych - 90°, z tolerancją wynikającą z parametrów istniejących działek, nieprzekraczającą 30°.

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

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

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

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

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

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

Rozdział 8.

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

§ 29. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MNW o powierzchni ok. 2,04 ha i 2MNW o powierzchni ok. 0,82 ha.

2. W granicach terenów wymienionych w ustępie 1 przewiduje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

3. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego, możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych wbudowanych w obiekty mieszkalne do 30% ich powierzchni całkowitej; zakazuje się realizacji funkcji handlowej.

4. Dojazdy należy zapewnić z terenów dróg dojazdowych: 1KDD i 2KDD w oparciu o istniejące zjazdy z ulicy Filipowskiej, położonej poza granicami opracowania planu oraz z drogi wewnętrznej o szerokości minimum 5,0 m.

5. Dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy i lokalizację w granicach działek w przy szerokości istniejących działek mniejszej niż 16,0 m oraz zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

- 1) przy podziale terenu na działki budowlane należy zachować zasady ustalone w § 28 niniejszej uchwały;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 25%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,7;
- 6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,02;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy - dwie kondygnacje i nie wyżej niż 9,50 m;
- 8) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°; dopuszcza się dachy jednospadowe lub płaskie na lukarnach, gankach i dobudowanych garażach oraz nad tarasami;
- 9) pokrycie dachów w odcieniach czerwieni, brązów lub grafitu; obowiązuje jednolity kolor pokrycia dachów na wszystkich budynkach w granicach nieruchomości;

- 10) dopuszcza się realizację obiektów pomocniczych takich jak budynki gospodarcze oraz garażowe do 50 m² powierzchni zabudowy i wysokości do 4,50 m i ich budowę w granicach zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 11) dopuszcza się realizację wiat do 50 m² powierzchni zabudowy i wysokości do 4,50 m;
- 12) dopuszcza się realizację altan ogrodowych do 35 m² powierzchni zabudowy i wysokości do 3,50 m;
- 13) dla altan i wiat nie ustala się geometrii dachów oraz kątów nachylenia połaci i ich kolorystyki;
- 14) dopuszcza się realizację budowli ochronnych;
- 15) liczba miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 18.

§ 30. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MNW-U o powierzchni ok. 1,15 ha.

2. W granicach terenu 1MNW-U przewiduje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, klasy realizowane łącznie lub zamiennie.

3. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego, możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych, w tym wbudowanych w obiekty mieszkalne oraz budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej lub usługowej; w ramach usług dopuszcza się utrzymanie funkcji warsztatowej (obsługi samochodów) oraz budowę nowych obiektów do potrzeb tej funkcji, w tym myjni samochodowych; wyklucza się realizację funkcji handlowej.

4. Dojazdy w oparciu o istniejące zjazdy z ulic Filipowskiej i Grunwaldzkiej, położonych poza granicami opracowania planu.

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

- 1) przy podziale terenu na działki budowlane należy zachować zasady ustalone w § 28 niniejszej uchwały;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1;
- 6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,02;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy - 9,50 m;
- 8) dachy dwuspadowe lub wielospadowe na budynkach mieszkalnych o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°; dopuszcza się dachy jednospadowe lub płaskie na lukarnach, gankach i dobudowanych garażach oraz nad tarasami;
- 9) układ głównej kalenicy równoległy do osi przyległych dróg lub granic działki;
- 10) pokrycie dachów w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu; obowiązuje jednolity kolor pokrycia dachów na wszystkich obiektach w granicach nieruchomości;
- 11) dla budynków usługowych, gospodarczych i garażowych nie ustala się geometrii dachów;
- 12) dopuszcza się realizację wiat i hal namiotowych do 250 m² powierzchni zabudowy i wysokości do 6,00 m;
- 13) dopuszcza się realizację altan ogrodowych do 35 m² powierzchni zabudowy i wysokości do 3,50 m;
- 14) dla altan i wiat nie ustala się geometrii dachów oraz kątów nachylenia połaci i ich kolorystyki;

15) dopuszcza się realizację budowli ochronnych;

16) liczba miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 18.

§ 31. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1U o powierzchni ok. 0,06 ha i 2U o powierzchni ok. 0,001 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 1U ustala się funkcję usług publicznych z zakresu zdrowia i pomocy społecznej, w granicach terenu 2U usług kultu religijnego.

3. Wyklucza się usługi handlu i usługi rzemieślnicze.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu,

2) dojazd do terenów w oparciu o istniejące wjazdy z ulic Filipowskiej i Łanowej zlokalizowanych poza granicami opracowania planu;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%;

5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,0;

6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001;

7) maksymalną wysokość zabudowy - 6,50 m;

8) dachy jedno lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 12° do 45°;

9) pokrycie dachów w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu lub zieleni;

10) niezabudowane i nieutwardzone części działki należy zagospodarować zielenią niską i wysoką;

11) dla terenu 1U ustala się możliwość zabudowy w granicy z terenem 1MNW, na zasadzie kontynuacji istniejącej w tym miejscu zabudowy, przy zachowaniu wysokości i kąta nachylenia dachów.

5. Mur w granicach terenu 1U podlega ochronie prawnej, zakazuje się zabudowy terenu przed murem od strony ulicy Filipowskiej, za wyjątkiem istniejącej stacji transformatorowej oraz miejsc postojowych.

6. Uciążliwość działalności i usług w granicach terenów wymienionych w ustępie 1 nie może wykraczać poza granice terenów i nie może negatywnie oddziaływać na warunki zamieszkania sąsiednich terenów mieszkalnych.

7. Miejsca parkingowe należy lokalizować wyłącznie w granicach ww. terenów, lub na terenach przyległych położonych poza granicami opracowania planu, nie dopuszcza się bilansowania miejsc parkingowych z terenami dróg publicznych i wewnętrznych.

8. Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów, zgodnie z § 19 niniejszej uchwały, w ramach nieruchomości należącej do inwestora.

§ 32. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren usług lub zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem 1U-ZP o powierzchni ok. 7,55 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 1U-ZP ustala się następujące klasy przeznaczenia teren z zakresu usług: kultury i rozrywki oraz edukacji, turystyki, sportu i rekreacji, realizowane łącznie.

3. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego ustala się realizację funkcji zieleni urządzonej, klasy przeznaczenia terenu realizowane łącznie.

4. W granicach terenu 1U-ZP ustala się realizację:

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

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

6. W granicach terenu 1U-ZP dopuszcza się realizację otwartego obiektu małej retencji, zbiornika retencyjno - rozsączającego lub drenażu, służących do odprowadzania wód opadowych i roztopowych.

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

- 1) dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu, w tym prowadzenia działalności rolniczej i ogrodniczej z wyłączeniem realizacji nowych obiektów rolniczych, w szczególności służących hodowli, zgodnie z warunkami określonymi w ust. 8;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obsługę komunikacyjną terenu z ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD oraz z ulicy Filipowskiej położonej poza granicą opracowania planu;
- 4) możliwość realizacji budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej i urządzeń melioracji;
- 5) wszystkie projektowane obiekty powinny być spójne, co do form architektonicznych i zastosowanych materiałów, stanowiąc jednolity kompleks zabudowy.
- 6) zakazuje się:
 - a) realizacji stacji paliw płynnych i gazowych,
 - b) farm fotowoltaicznych na gruncie,
 - c) pokryć dachowych niepowlekanych blachą stalową, w tym ocynkowaną,
 - d) prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub działek, do których inwestor posiada tytuł prawny,
 - e) odprowadzania jakichkolwiek ścieków i rozsączkowania nieoczyszczonych ścieków do gruntu,
 - f) wydobywania kopalin,
 - g) naruszania stosunków wodnych; nakaz utrzymania istniejących urządzeń melioracyjnych,

- h) składowania wszelkiego rodzaju odpadów;
- 7) wskaźniki i parametry zagospodarowania:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 9,0 m
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 15%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80%,
 - d) minimalna intensywność zabudowy 0,001,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy 1,0;
- 8) dopuszcza się podział terenu w celu włączenia w zagospodarowanie terenu 1MW z przeznaczeniem pod zielen i tereny rekreacyjne obsługujące zabudowę w granicach terenu 1MW.

7. Wyklucza się usługi handlu i usługi rzemieślnicze, za wyjątkiem związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, jako jej uzupełnienie do 10% powierzchni całkowitej i nie więcej niż 200 m² powierzchni sprzedażowej.

8. W zakresie przeznaczenia tymczasowego, do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się funkcjonowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, dopuszcza się lokalizację budynków i urządzeń służących agroturystyce i produkcji ogrodniczej, z wyłączeniem hodowli, przy zachowaniu następujących zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dojazd do terenów w oparciu o istniejące wjazdy z ulic Filipowskiej;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 5%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70%;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,3;
- 6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy - 9,0 m,
- 8) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°; dopuszcza się dachy jednospadowe lub płaskie;
- 9) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych rozwiązań konstrukcyjnych i materiałów wykończeniowych;
- 10) projektowane obiekty powinny być spójne, co do form architektonicznych i zastosowanych materiałów, stanowiąc jednolity kompleks zabudowy.

9. Uciążliwość działalności i usług w granicach terenów wymienionych w ustępie 1 nie może wykroczać poza granice terenów i nie może negatywnie oddziaływać na warunki zamieszkania sąsiednich terenów mieszkalnych.

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

11. Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 18 niniejszej uchwały.

§ 33. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren drogi dojazdowej (poszerzenie pasa drogowego ulicy Stefana Batorego), oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD o powierzchni ok. 0,70 ha.

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

- 1) miejsca postojowe;
- 2) chodnik;

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

4) uzbrojenie techniczne.

3. Dla drogi oznaczonej symbolem 1KDD ustala się następujące parametry:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu;

2) zjazdy na tereny przyległe zgodnie z ustawą o drogach publicznych, przepisami wykonawczymi oraz warunkami wydanymi przez zarządcę drogi.

§ 34. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren drogi dojazdowej (poszerzenie pasa drogowego ulicy Łanowej), oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD o powierzchni ok. 0,50 ha.

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

1) chodnik;

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

3) uzbrojenie techniczne.

3. Dla drogi oznaczonej symbolem 2KDD ustala się następujące parametry:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu;

2) zjazdy na tereny przyległe zgodnie z ustawą o drogach publicznych, przepisami wykonawczymi oraz warunkami wydanymi przez zarządcę drogi.

§ 35. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zieleni urządzonej, w tym zieleni izolacyjnej od torów kartingowych położonych poza granicami planu, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP o powierzchni ok. 0,13 ha.

2. W granicach terenu 1ZP, w zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się tereny zieleni, przeznaczone do wypoczynku i rekreacji mieszkańców.

3. W granicach terenu 1ZP, dopuszcza się realizację: boisk, placów zabaw, miejsc wypoczynku w zieleni, oświetlenia, obiektów małej architektury, dopuszcza się deszczochrony, wiaty do 50 m² powierzchni zabudowy i altany do 30 m² powierzchni zabudowy o wysokości do 4,50 m do kalenicy.

4. Dopuszcza się parkingi i drogi wewnętrzne obsługujące zabudowę mieszkaniową zajmujące nie więcej niż 20% powierzchni terenu.

5. Dopuszcza się włączenie terenu 1ZP w zagospodarowanie terenu 2MNW, poprzez objęcie wspólnym projektem zagospodarowania terenu i pozwoleniem na budowę.

Rozdział 9.

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

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

Rozdział 10.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 37. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. W. Sikorskiego, Grunwaldzką, 23 Października, Bakałarzewską i St. Staszica w Suwałkach, uchwalony uchwałą Nr XLV/490/06 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 22 lutego 2006 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego nr 94 z dnia 4 kwietnia 2006 r., poz. 924.

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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



MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY OBSZAR OGRANICZONY ULICAMI: FILIPOWSKĄ, GRUNWALDZKĄ, STEFANA BATOREGO, TERENEM ZESPOŁU SZKÓŁ nr 6 im. KAROLA BRZOSTOWSKIEGO, ULICĄ ŁANOWĄ ORAZ ZESPOŁEM ZABUDOWY POKOSZAROWEJ W SUWAŁKACH

SKALA 1:1000
0 20 40 60 80 100 m

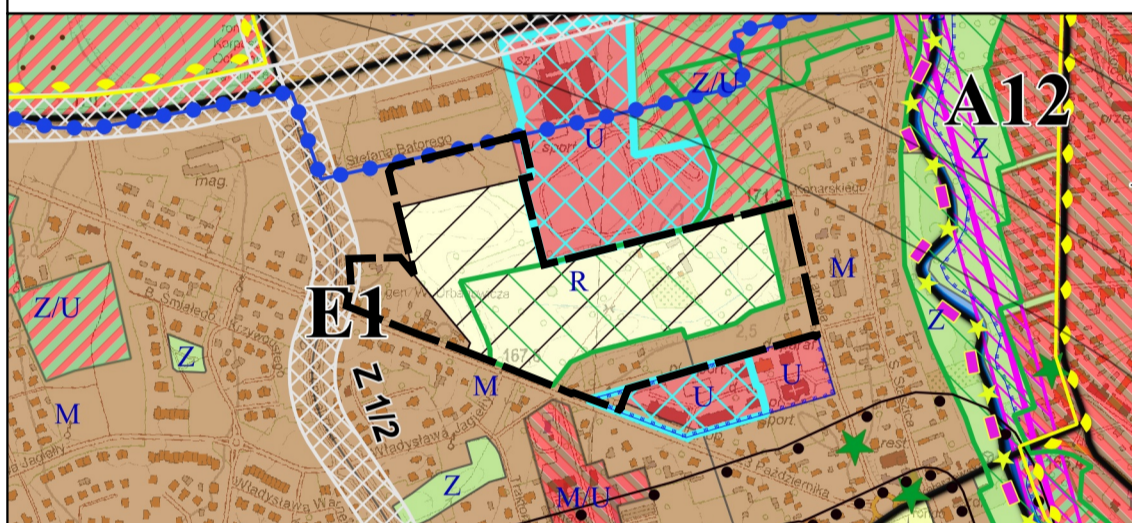


Załącznik nr 1 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 2026 r.

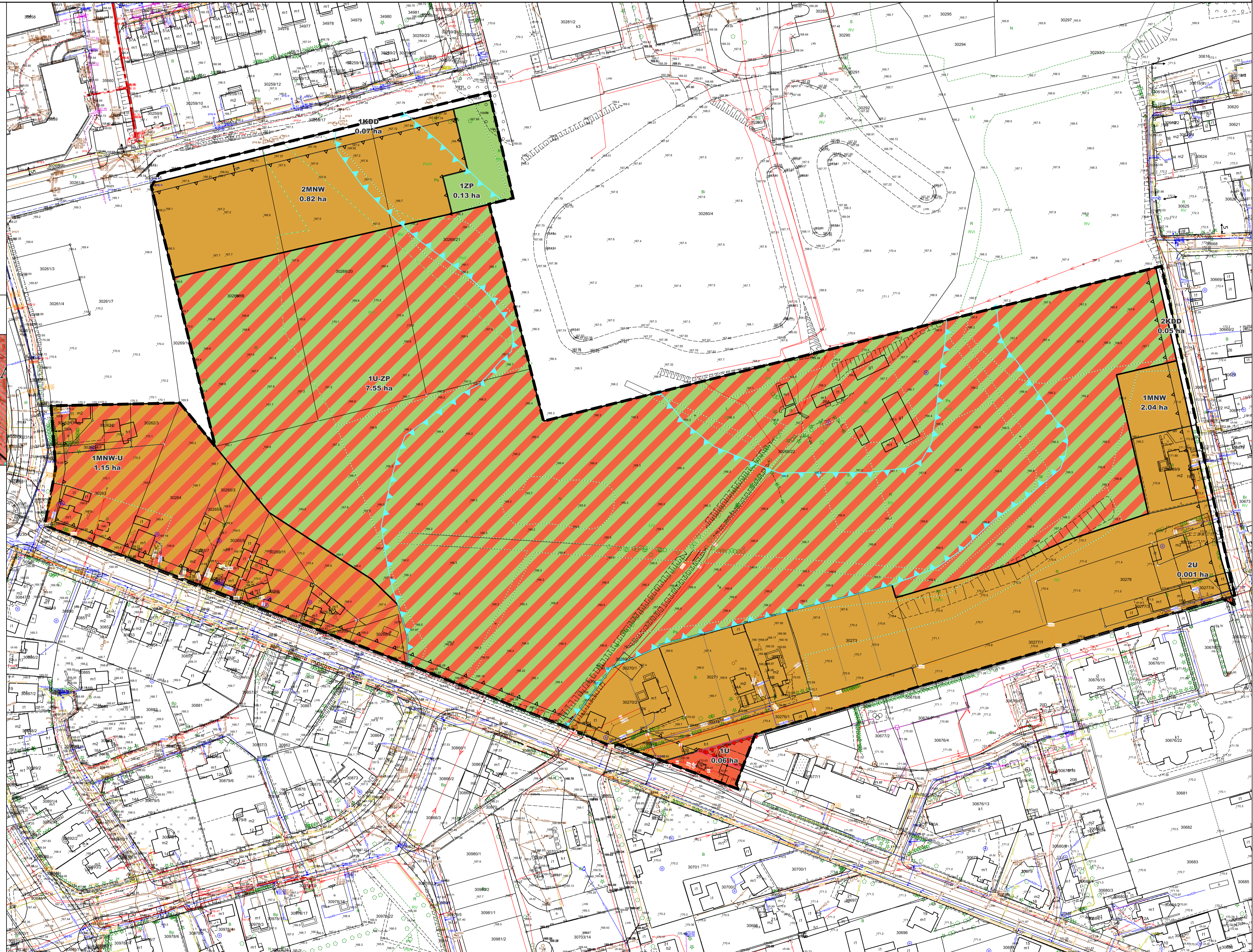
LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA WYSTĘPOWANIA NA GŁĘBOKOŚCI 0-2 m p.p.t. PIERWSZEGO ZWIERCIAŁA WÓD PODZIEMNYCH
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MNW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- U TEREN USŁUG
- KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- MNW-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
- U-ZP TEREN USŁUG LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
- 12 LINIE WYMIAROWE

Wyrus 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 - tereny zabudowy usługowej
- R - tereny rolne
- Z - tereny zieleni
- Z/U - tereny zieleni z usługami
- WS - tereny wód powierzchniowych
- ZC - tereny cmentarzy
- I - tereny infrastruktury technicznej i drogowej
- Obszary potencjalnych przekształceń
- INFRASTRUKTURA DROGOWA, KOLEJOWA I LOTNICZA**
- Z 1/2 Trasy dróg zbiorczych
- 220- Powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska Suwałki (wartości w m n.p.m.)
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**
- Radiolinia RTCN Suwałki_Krzemieniucha - SLR Kamień
- Pas ochronny radiolinii RTCN Suwałki_Krzemieniucha - SLR Kamień
- Zewnętrzne strefy ochronne ujęć wodnych
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ**
- Strefy ochrony konserwatorskiej
- FORMY OCHRONY PRZYRODY**
- Pomniki przyrody
- POZOSTAŁE OZNACZENIA**
- Urbanistyczne jednostki strukturalno-przestrzenne
- Ciągi ekologiczne
- Obszar zabudowy śródmiejskiej
- Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji
- Obszary Strategicznej Interwencji (OSI)
- Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym
- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią**
- na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%
- na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- Strefa ochrony sanitarnej od cmentarzy - 150 m
- Strefa ochrony sanitarnej od cmentarzy - 50 m



Część graficzną 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.....2026 r.

Sposób realizacji oraz zasad finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar ograniczony ulicami: Filipowską, Grunwaldzką, Stefana Batorego, terenem Zespołu Szkół nr 6 im. Karola Brzostowskiego, ulicą Łanową oraz zespołem zabudowy pokoszarowej w Suwałkach, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) stwierdza się, że na terenie objętym planem, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, będą realizowane zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi Miasta Suwałki.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2025 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późniejszymi zmianami).

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar ograniczony ulicami: Filipowską, Grunwaldzką, Stefana Batorego, terenem Zespołu Szkół nr 6 im. Karola Brzostowskiego, ulicą Łanową oraz zespołem zabudowy pokoszarowej w Suwałkach

Projekt miejscowego planu zagospodarowania obejmującego obszar ograniczony ulicami: Filipowską, Grunwaldzką, Stefana Batorego, terenem Zespołu Szkół nr 6 im. Karola Brzostowskiego, ulicą Łanową oraz zespołem zabudowy pokoszarowej w Suwałkach, został opracowany zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późniejszymi zmianami) oraz uchwałą Nr VI/58/2024 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2024 r.

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

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

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

W procedurze sporządzania planu, w terminie zgłoszono łącznie 11 wniosków, w tym 7 od organów i instytucji uzgadniających i opiniujących projekt planu miejscowego.

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

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

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

Obszar opracowania planu o powierzchni około 11,89 ha, ograniczony jest od zachodu fragmentem ulicy Grunwaldzkiej i terenem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (wyznaczonym na podstawie uchwały Nr LXII/815/2023 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 października 2023 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej w rejonie ulicy Grunwaldzkiej i Stefana Batorego w Suwałkach), od północy ulicą Stefana Batorego i terenem Zespołu Szkół nr 6 im. Karola Brzostowskiego. Od wschodu granicę

planu stanowi fragment ulicy Łanowej, od południa teren zespołu zabytkowej zabudowy pokoszarowej przy ulicy Filipowskiej oraz pas drogowy ulicy Filipowskiej.

W granicach opracowania planu, na jego obrzeżach, zlokalizowane są: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki gospodarcze i garażowe oraz zabudowania siedliska rolniczego, zlokalizowanego w centrum terenu opracowania. Większość terenów w granicach opracowania jest niezabudowana, tereny częściowo użytkowane są rolniczo. Występują na tym obszarze nieużytki oraz rowy. Duży jest udział zadrzewień. Obszar zróżnicowany jest pod względem wysokości (rzędne terenu wynoszą od ok. 165,58 m n.p.m. do 172 m n.p.m.).

W granicach opracowania planu zlokalizowane są: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki gospodarcze oraz garażowe, jak również zabudowania byłego siedliska rolniczego.

Obszar opracowania objęty jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. W. Sikorskiego, Grunwaldzką, 23 Października, Bakałarzewską i St. Staszica w Suwałkach, uchwalony uchwałą Nr XLV/490/06 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 22 lutego 2006 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego nr 94 z dnia 4 kwietnia 2006 r., poz. 924.

Do planu przystąpiono na wniosek Prezydenta Miasta Suwałk. Z uwagi na planowaną rozbudowę istniejącego osiedla zabudowy mieszkaniowej i realizację ulicy Stefana Batorego, w związku z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, wskazującymi ten rejon miasta jako teren zabudowy mieszkaniowej oraz obszar potencjalnych przekształceń, możliwe jest wprowadzenie zmian w jego zagospodarowaniu, w tym dopuszczenie nowej zabudowy i ustalenie zasad jej realizacji.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r., w analizowanych granicach występują: tereny zabudowy mieszkaniowej (M) oraz tereny rolne (R) oznaczone jako obszary potencjalnych przekształceń. Dodatkowo na rysunku kierunków część omawianego terenu wskazana została jako fragment ciągu ekologicznego.

Obszar objęty granicami opracowania, zawiera się w granicach wyznaczonej na rysunku Studium jednostki podstawowej E1. Jak wynika z ustaleń tekstu Studium funkcją podstawową dla jednostki E1 jest funkcja mieszkaniowa jednorodzinna. Jako funkcje uzupełniające wymienia się m.in.: funkcje mieszkaniową wielorodzinną, usługową, techniczno-produkcyjną, rekreacyjną i sportową, zieleni urządzonej.

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

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

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze poddany był konsultacjom społecznym w dniach od 8 stycznia 2026 r. do 9 lutego 2026 r.

Do konsultowanego w ww. terminie projektu planu nie wniesiono uwag.

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

Stosownie do art. 15 ust. 2 ww. ustawy, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego między innymi określa się obowiązkowo:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 4) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem.

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

Na terenie objętym planem, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, będą realizowane zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi Miasta Suwałki. Zrekompensowane będą one w części z podatków od nieruchomości, budynków oraz działalności gospodarczej.

Zgodnie z art. 15 ust. 2, w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującym obszar ograniczony ulicami: Filipowską, Grunwaldzką, Stefana Batorego, terenem Zespołu Szkół nr 6 im. Karola Brzostowskiego, ulicą Łanową oraz zespołem zabudowy pokoszarowej w Suwałkach, ustalono stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 5% (słownie: pięć procent) dla terenów komunikacji oraz 30% (słownie: trzydzieści procent) dla pozostałych terenów.

W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. W. Sikorskiego, Grunwaldzką, 23 Października, Bakalarzewską i St. Staszica w Suwałkach, uchwalony uchwałą Nr XLV/490/06 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 22 lutego 2006 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego nr 94 z dnia 4 kwietnia 2006 r., poz. 924.

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

Uchwalenie planu w zaproponowanym brzmieniu zapewni właściwe kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej w tej części miasta i umożliwi w przyszłości realizację inwestycji w zgodzie z zasadami ładu przestrzennego i dotychczasowym sposobem zagospodarowania.