UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia ..... 2020 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w rejonie ulicy Filipowskiej w Suwałkach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020 r. poz. 219 i 471) – Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w trzech zespołach w zabudowie szeregowej wraz z drogą wewnętrzną z miejscami postojowymi i infrastrukturą techniczną, przy ulicy Filipowskiej.

2. Inwestycja mieszkaniowa, o której mowa w ustępie 1, zlokalizowana będzie na działce o numerze geodezyjnym 35574, obręb ewidencyjny 3 w jednostce ewidencyjnej 206301_1 Miasto Suwałki (Księga wieczysta SU1S/00077293/3).

§ 2. 1. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Planowany sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały, sporządzony na mapie w skali 1:500.

3. Charakterystykę planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz zabudowy określa załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. W zakresie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu stwierdza się, że:

1) teren objęty wnioskiem jest niezabudowany i niezagospodarowany;

2) w granicach terenu objętego wnioskiem brak jest istniejących elementów uzbrojenia terenu;

3) zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu osiedla Zielona Górka, uchwalonego uchwałą nr XVI/136/07 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 października 2007 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 6 grudnia 2007 r., Nr 264, poz. 2812, obszar objęty inwestycją mieszkaniową, przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi, oznaczoną na rysunku planu symbolem 38MN/U, teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 39ZP,U oraz teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem 87E; zmiana ustaleń planu polegać ma na przeznaczeniu części terenów zieleni pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i określenie innych warunków zagospodarowania i zabudowy tego terenu;

4) planowana inwestycja nie jest sprzeczna z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, uchwalonego uchwałą Nr XX/232/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r.

§ 4. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu nastąpi docelowo do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci gazowej, elektroenergetycznej i kanalizacji teletechnicznej, istniejących w pasach drogowych ulic Filipowskiej i Gen. W. Sikorskiego za pośrednictwem infrastruktury realizowanej obecnie na podstawie projektu, zatwierdzonego ostateczną decyzją Prezydenta Miasta Suwałk Nr 485/2019 znak: AGP.6740.482.2019.GM z dnia 29 listopada 2019 r., o pozwoleniu na budowę 14 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z drogą wewnętrzną z miejscami postojowymi i zjazdem publicznym oraz infrastrukturą techniczną w postaci instalacji i przyłączy na działkach o numerach geodezyjnych: 30187/3, 30188/2, 30189, 30198/3 i 30190/3, (obecnie działki o numerach: 35558, 35559, 35560, 35561, 35562, 35563, 35564, 35565, 35566, 35567, 35568, 35569, 35570, 35571, 35572, 35573, 35574, 30198/3 i 30190/3), położonych przy ulicy Filipowskiej w Suwałkach; dodatkowo w granicach działki o numerze 35574 wyznaczono teren pod realizację stacji transformatorowej do potrzeb zasilenia całej inwestycji.

§ 5. Dostęp do drogi publicznej - ulicy Filipowskiej, zapewniony zostanie poprzez realizowaną na działce o numerze geodezyjnym 35572 drogę wewnętrzną, położoną poza terenem objętym inwestycją mieszkaniową.

§ 6. Dla inwestycji mieszkaniowej, o której mowa w § 1, ustala się:

1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań - 140,0 m^2;

2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań - 160,0 m^2;

3) minimalną liczbę mieszkań (lokali) - 11;

4) maksymalną liczbę mieszkań (lokali) - 13.

§ 7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

1) funkcja mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie szeregowej, obejmująca budowę 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, o trzech kondygnacjach naziemnych (2 + poddasze nieużytkowe) z wbudowanymi garażami, w trzech zespołach zabudowy;

2) podstawowe parametry zagospodarowania terenu:

   a) powierzchnia zabudowy do 40%;

   b) powierzchnia biologicznie czynna od 30%;

   c) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny;

3) podstawowe parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:

   a) łączna powierzchnia zabudowy do 1 200 m^2;

   b) łączna powierzchnia użytkowa od 1500 do 2 100 m^2;

   c) łączna kubatura - 8 000 do 8 500 m^3;

   d) ilość kondygnacji - 2 + poddasze nieużytkowe;

   e) wysokość zabudowy do 11,0 m.

4) przewidywane potrzeby w zakresie infrastruktury:

   a) zapotrzebowanie na wodę - 7,2 m^3/d;

   b) odprowadzenie ścieków do miejskiej kanalizacji sanitarnej - 7,2 m^3/d;

   c) odprowadzenie wód opadowych - 1 300,5 m^3/rok, w tym:

      - z terenów utwardzonych do kanalizacji miejskiej - 663,8 m^3/rok,

      - z dachów powierzchniowo - 636,7 m^3/rok;

   d) zapotrzebowanie na energię elektryczną - przewidywana moc przyłączeniowa 168 kW;

   e) zapotrzebowanie na gaz - 30 m^3/h;

f) odpady związane z użytkowaniem budynków czasowo będą składowane, z zachowaniem segregacji, w zamykanych pojemnikach zlokalizowanych w osłonach śmietnikowych i sukcesywnie wywożone do zakładu utylizacji przez wyspecjalizowaną firmę, zgodnie z zawartymi umowami.

§ 8. 1. Inwestycja, o której mowa w § 1, nie należy do przedsięwzięć wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839).

2. Zgodnie art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U z 2020 r. poz. 283, 284, 322, 471), dla niniejszej inwestycji nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach.

§ 9. W uchwale nie określa się:

1) zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową, gdyż inwestycja mieszkaniowa nie przewiduje wprowadzania tego typu przeznaczenia;

2) wskazania nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, gdyż sytuacja taka nie występuje;

3) wskazania nieruchomości, o którym mowa w art. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, gdyż nie zachodzi taka potrzeba ze względu na lokalizację inwestycji i jej zakres;

4) warunków wynikających z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków, gdyż w obrębie inwestycji nie ustanowiono żadnych form ochrony środowiska i zabytków.

§ 10. Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

Nie wnoszę zastrzeżeń
formalno-prawnych i redakcyjnych

Suwałki, dn. 17. 05. 2021

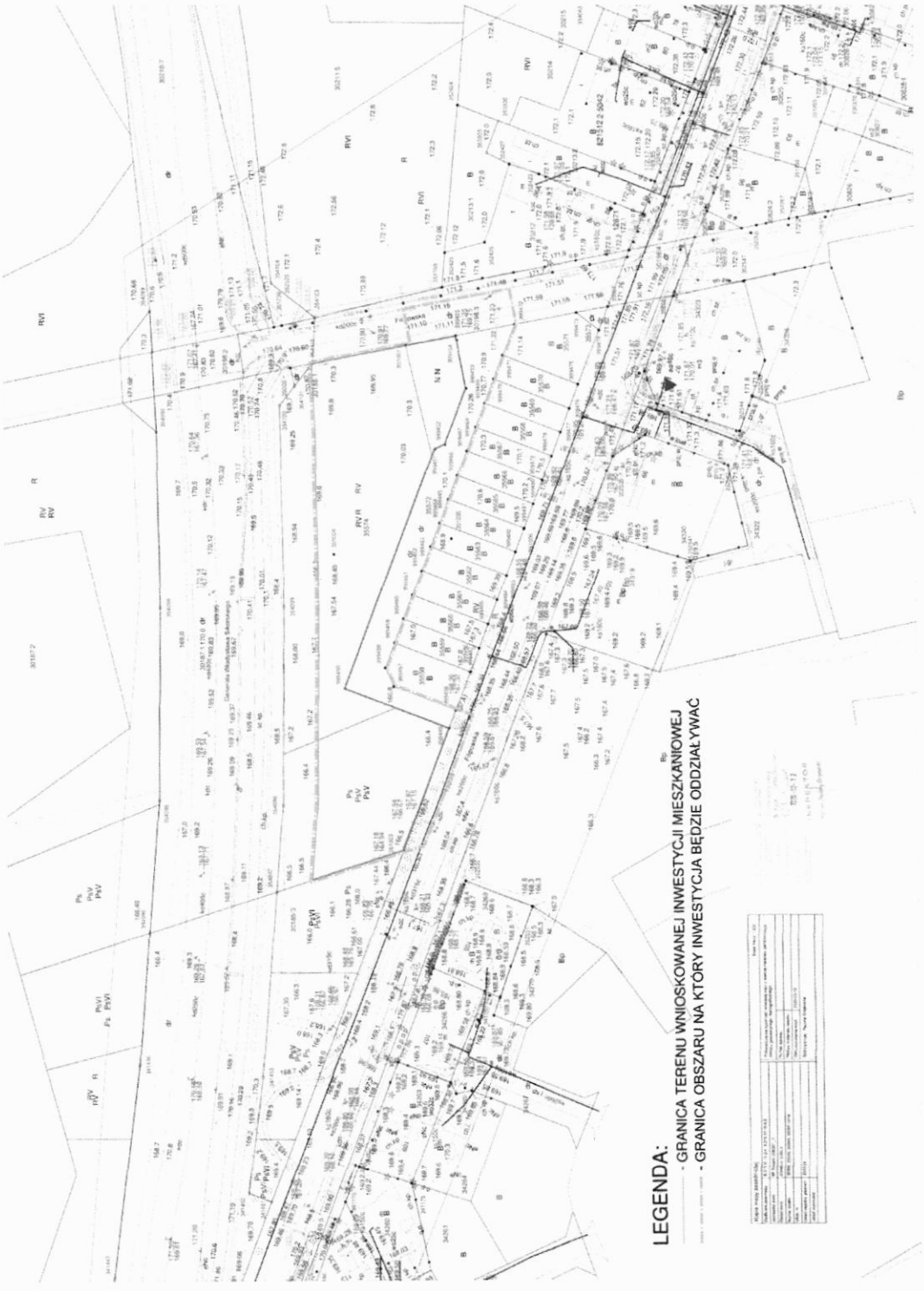
RADCA PRAWNY

dr Tadeusz Oniśko

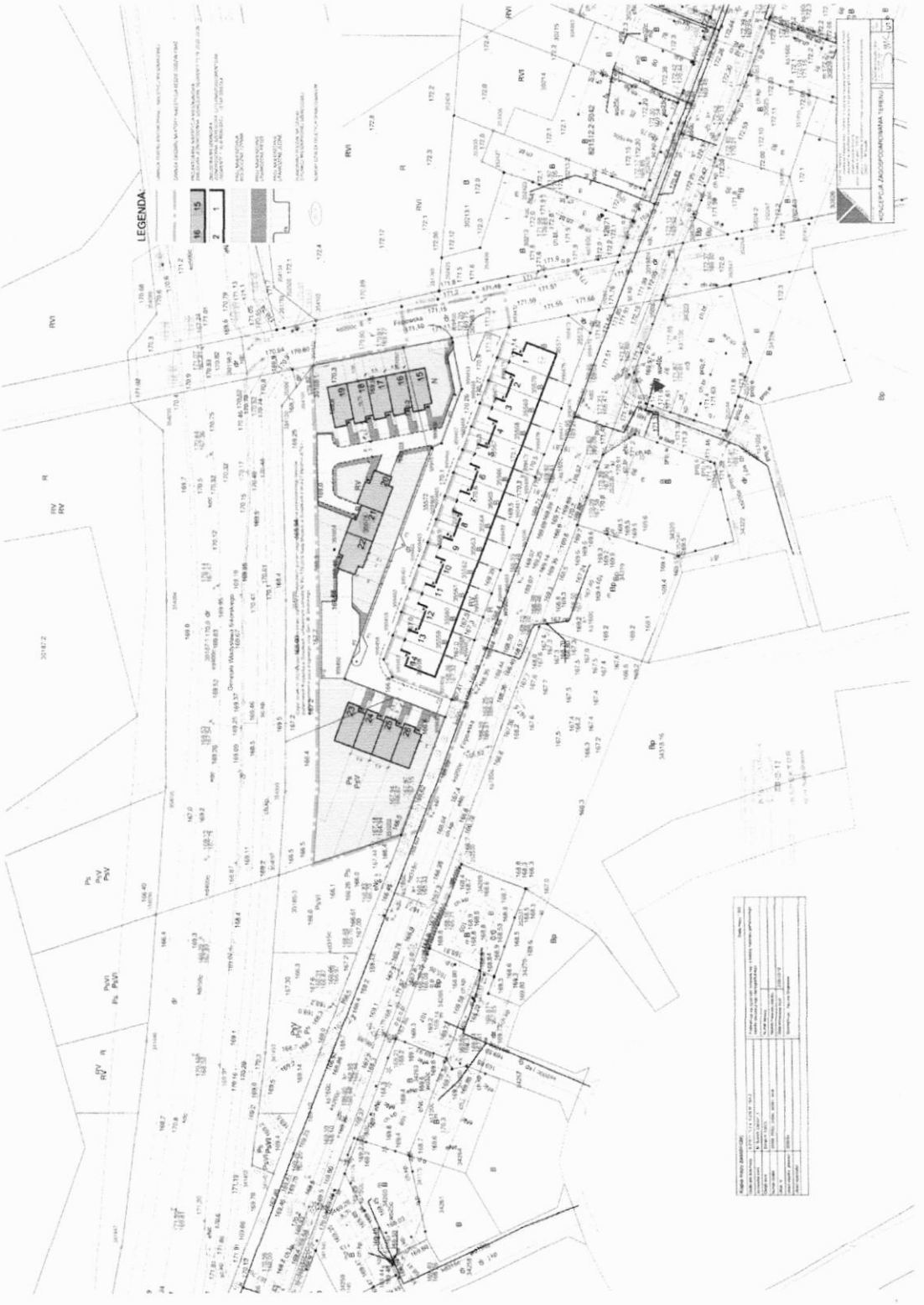
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Suwałkach

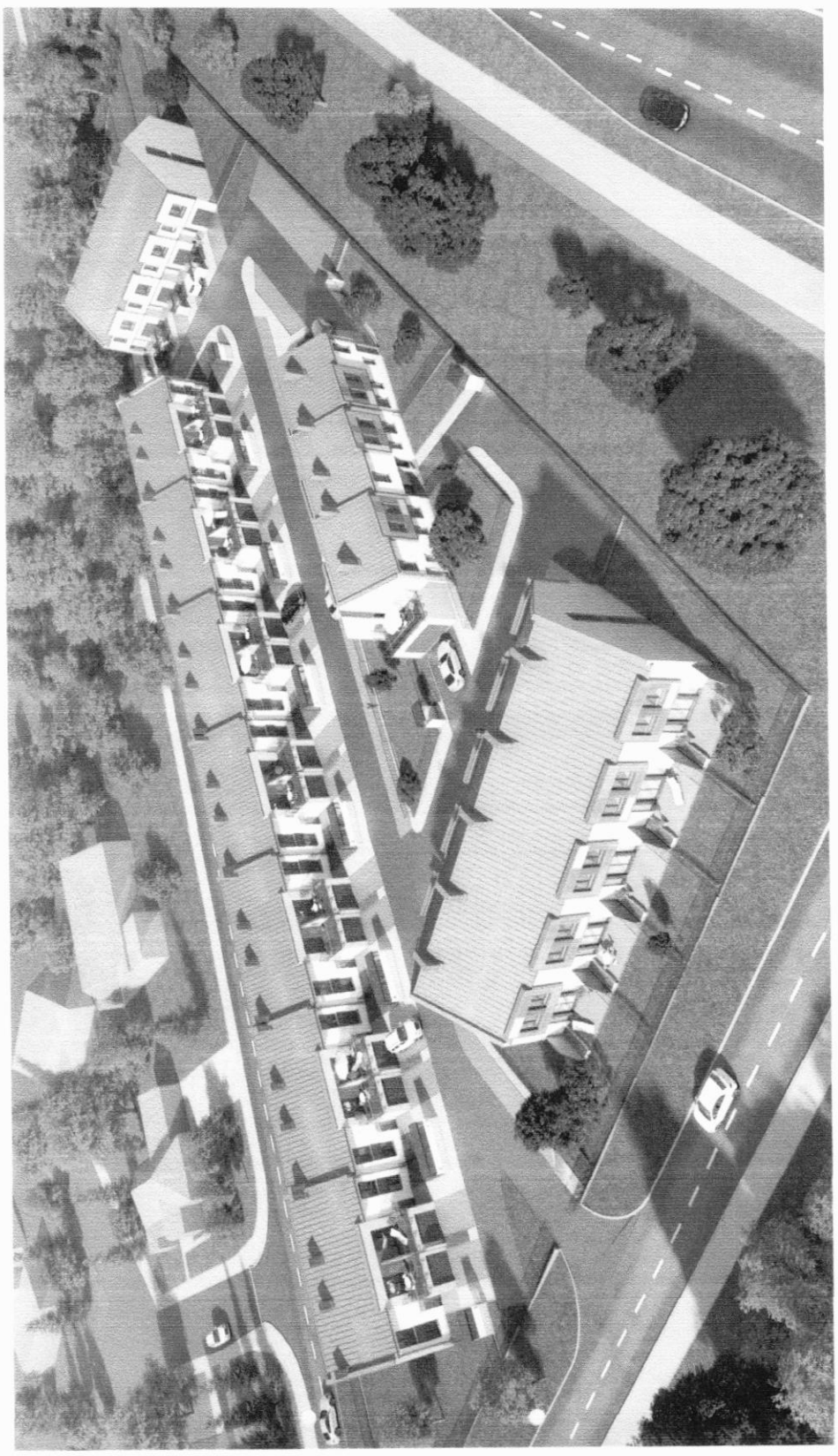
z dnia.....2020 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia.....2020 r.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia.....2020 r.



UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w rejonie ulicy Filipowskiej w Suwałkach.

Projekt uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w rejonie ulicy Filipowskiej w Suwałkach, został opracowany zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020 r. poz. 219 i 471) oraz wnioskiem właściciela działki o numerze geodezyjnym 35574 z dnia 23 marca 2020 r.

Procedura formalno - prawna sporządzenia uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w rejonie ulicy Filipowskiej w Suwałkach przeprowadzona została w trybie art. 7 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Wniosek został poddany procedurom wynikającym z art. 7 ww. ustawy, w tym uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia określone w art. 7 ust. 12 i art. 7 ust. 14.

Ustalenia projektu uchwały uwzględniają obowiązek ujęcia lub ustosunkowania się do wszystkich elementów i zagadnień wymienionych w art. 8 ust. 1 ww. ustawy. Planowana inwestycja spełnia standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowej zgodnie z wymogami zawartymi w art. 17 ww. ustawy.

Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, należy do regulacji szczególnych nazywanych potocznie specustawami. Jej zadaniem jest ułatwienie i usprawnienie inwestorom realizacji zabudowy mieszkaniowej z pominięciem i skróceniem dotychczasowych procedur, w szczególności wynikających z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293). Zakres jej zastosowania wprowadza między innymi możliwość dokonywania zmian w ustaleniach obowiązujących już miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z pominięciem procedur określonych w przywołanej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie ww. regulacji w dniu 23 marca 2020 r., za pośrednictwem Prezydenta Miasta Suwałk, Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego „Budopol-Suwałki"- Hajko - Sp.J., zwróciło się do Rady Miejskiej w Suwałkach z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w trzech zespołach w zabudowie szeregowej wraz z drogą wewnętrzną z miejscami postojowymi i infrastrukturą techniczną, przy ulicy Filipowskiej, na działce o numerze geodezyjnym 35574 obręb 3 miasto Suwałki.

W wyniku realizacji planowanej, zgodnie z tym wnioskiem, inwestycji mieszkaniowej na działce o numerze 35574, dotychczasowy sposób zagospodarowania i uzbrojenia tego terenu ulegnie przekształceniu z obecnego nieużytku na obszar zainwestowany w postaci osiedla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej. Na terenie tym powstaną trzy zespoły budynków (trzysegmentowy, czterosegmentowy i pięciosegmentowy), co łącznie z realizowanym już obecnie w sąsiedztwie zespołem czternastosegmentowym utworzyłoby spójne osiedle składające się z 26 segmentów, w czterech zespołach.

Wyjaśnić należy, iż realizacja czternastosegmentowego zespołu zabudowy, o którym mowa powyżej, w bezpośrednim sąsiedztwie działki o numerze geodezyjnym 35574, objętej wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, odbywa się na podstawie projektu budowlanego, zatwierdzonego ostateczną decyzją Prezydenta Miasta Suwałk Nr 485/2019 znak: AGP.6740.482.2019.GM z dnia 29 listopada 2019 r., o pozwoleniu na budowę 14 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z drogą wewnętrzną z miejscami postojowymi i zjazdem publicznym oraz infrastrukturą techniczną w postaci instalacji i przyłączy na działkach o numerach geodezyjnych: 30187/3,

30188/2, 30189, 30198/3 i 30190/3, (obecnie działki o numerach: 35558, 35559, 35560, 35561, 35562, 35563, 35564, 35565, 35566, 35567, 35568, 35569, 35570, 35571, 35572, 35573, 35574, 30198/3 i 30190/3), położonych przy ulicy Filipowskiej w Suwałkach. Jego zakres obejmuje, poza realizacją zabudowy mieszkaniowej, budowę drogi wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na wydzielonej już w tym celu działce o numerze geodezyjnym 35572, bezpośrednio przylegającej od południa do działki o numerze geodezyjnym 35574, objętej wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej objęta została część działki o numerze geodezyjnym 35574, położona w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu osiedla Zielona Górka, uchwalonego uchwałą nr XVI/136/07 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 października 2007 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 6 grudnia 2007 r., Nr 264, poz. 2812. Obszar objęty inwestycją w ww. obowiązującym planie, przeznaczony jest w częściach pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi, oznaczoną na rysunku planu symbolem 38MN/U, teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 39ZP,U oraz teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem 87E.

W związku z omówioną powyżej obecną realizacją czternastosegmentowego zespołu zabudowy, inwestor nosi się z zamiarem kompleksowego zagospodarowania należącego do niego terenu, w sposób wymagający korekty ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zmiana ustaleń planu, miałaby polegać na przeznaczeniu części terenów zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem 39ZP,U pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i określenie innych warunków zagospodarowania i zabudowy tego terenu i pozostałych terenów w granicach działki o numerze 35574, z wykorzystaniem realizowanej obecnie w sąsiedztwie infrastruktury w postaci drogi wewnętrznej oraz sieci.

W tym celu inwestor zwrócił się z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w rejonie ulicy Filipowskiej w Suwałkach, w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, co w istotnym stopniu może przyspieszyć terminy w stosunku do procedur zmiany planu, wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada podejmując uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej ma brać pod uwagę z jednej strony stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie miasta, z drugiej zaś potrzeby i możliwości rozwoju wynikające z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W omawianym przypadku podjęcie uchwały o ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w rejonie ulicy Filipowskiej w Suwałkach, we wnioskowanym zakresie, pozwoli na kompleksowe zagospodarowanie i zainwestowanie tego terenu, co nie stoi w sprzeczności z zagospodarowaniem terenów sąsiednich, w granicach funkcjonującego osiedla Zielona Górka.

Planowana inwestycja mieszkaniowa, nie jest sprzeczna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, uchwalonego uchwałą Nr XX/232/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r. Zgodnie bowiem z ustaleniami zawartymi na rysunku Studium, działka objęta wnioskiem znajduje się w granicach obszarów zurbanizowanych. Zawiera się ona w jednostce strukturalnej E4, dla której funkcją dominującą jest funkcja mieszkaniowa jednorodzinna. Do funkcji pozostałych należą funkcja usługowa i komunikacja.

Ze względu na istniejące w granicach miasta nadal utrzymujące się zapotrzebowanie na mieszkania, niewielką w przypadku przedmiotowego wniosku, skalę zabudowy oraz brak sprzeczności z ustaleniami Studium, zasadne jest podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w celu usprawnienia i przyspieszenia realizacji tej inwestycji.

Po dokonaniu analizy wniosku Przedsiębiorstwa Budownictwa Ogólnego „Budopol-Suwałki"- Hajko - Sp.J., o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w trzech zespołach w zabudowie szeregowej wraz z drogą wewnętrzną z miejscami postojowymi i infrastrukturą techniczną, przy ulicy Filipowskiej, na działce o numerze geodezyjnym 35574 obręb 3 miasto Suwałki, otrzymanego dnia 23 marca 2020 r., Prezydent Miasta Suwałk w dniu 25 marca 2020 r. zamieścił przedmiotowy wniosek na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Suwałk (obwieszczenie znak: AGP-RU.670.1.1.2020 z dnia 25 marca 2020 r.), ustalając w nim formę, miejsce i termin składania uwag do wniosku. Termin zbierania uwag upłyną z dniem 15 kwietnia 2020 r. W ww. terminie uwag do przedmiotowego wniosku nie zgłoszono.

W dniu 27 marca 2020 r. Prezydent Miasta Suwałk:

- pismem znak: AGP-RU.670.1.2.2020, zwrócił się do organów i instytucji wymienionych z art. 7 ust. 12 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, z prośbą o wyrażenie opinii w sprawie przedmiotowego wniosku,
- pismem znak: AGP-RU.670.1.3.2020, zwrócił się do organów i instytucji wymienionych z art. 7 ust. 14 ww. ustawy, z prośbą o uzgodnienie przedmiotowego wniosku.

W odpowiedzi na powyższe, w zakresie uzgodnień:

- Marszałek Województwa Podlaskiego (Geolog Wojewódzki), działając jako organ administracji geologicznej, uzgodnił przedmiotowy wniosek (postanowienie znak: DIT-II.7634.13.2020 z dnia 1 kwietnia 2020 r.),
- Miejski Konserwator Zabytków nie wniósł zastrzeżeń, informując w piśmie, iż teren objęty wnioskiem inwestora, leży poza granicami wpisanego do rejestru zabytków układu urbanistycznego miasta Suwałki i nie występują niej stanowiska archeologiczne. Należy jednak pouczyć inwestora o obowiązku 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 zgodnie z ar. 33 ust. 1 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (pismo znak: MKZ.40441.40.2020.AŻ z dnia 3 kwietnia 2020 r.),
- Zarząd Dróg i Zieleni w Suwałkach, działając jako zarządca wszystkich dróg w granicach miasta Suwałki, uzgodnił przedmiotowy wniosek (postanowienie znak: DIR.5550.210.1.2020 z dnia 16 kwietnia 2020 r.).

W odpowiedzi na powyższe, w zakresie opiniowania:

- Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy wniosek (protokół z posiedzenia MKUA z dnia 16 kwietnia 2020 r., Opinia MKUA Nr 5/2000 z dnia 16 kwietnia 2020 r.),
- Podlaski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Białymstoku pozytywnie zaopiniował przedmiotowy wniosek (opinia Nr 28/NZ/2020 z dnia 2 kwietnia 2020 r.),
- Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych poinformowała, iż nie będzie opiniować przedmiotowego wniosku, gdyż powyższa inwestycja nie obejmuje gruntów leśnych w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe (pismo znak: ZS.224.107.2020 z dnia 7 kwietnia 2020 r.),
- Wojewódzki Sztab Wojskowy w Białymstoku poinformował, iż nie wnosi uwag do przedmiotowej inwestycji (pismo Nr 911/20 z dnia 10 kwietnia 2020 r.),

- Komenda Wojewódzka Państwowej Straży Pożarnej w Białymstoku pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy wniosek pod warunkiem spełnienia wymagań wynikających z obowiązujących przepisów ochrony przeciwpożarowej, w tym w szczególności zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych i dojazdu dla pojazdów ochrony przeciwpożarowej zgodnie z art. 7 ust. 12 pkt 14 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (pismo znak: WZ.5562.9.2020.AG z dnia 14 kwietnia 2020 r.),
- Marszałek Województwa Podlaskiego pozytywnie zaopiniował przedmiotowy wniosek w zakresie zadań rządowych i samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i ar. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (pismo znak: PPS.42.1.2020 z dnia 9 kwietnia 2020 r.).

Uzgodnienia i opinie, o których mowa, w ustawowym terminie, zostały przekazane inwestorowi.

Odnosząc się do spełnienia, przy ustalaniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, standardów wynikających z art. 17 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących stwierdzono, co następuje:

Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony:

a) bezpośredni dostęp do drogi publicznej – warunek spełniony – bezpośredni dostęp do ulicy Filipowskiej poprzez zjazd na działce o numerze geodezyjnym 35572, realizowany obecnie w ramach budowy I etapu całego osiedla,
b) dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej – warunek spełniony – planowana inwestycja posiada, zgodnie z zapotrzebowaniem, bezpośredni dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w ulicy Filipowskiej, przyłącza do tych sieci aktualnie są wykonywane w ramach realizacji I etapu całego osiedla, zapewnią one planowanej inwestycji mieszkaniowej bezpośredni dostęp już na terenie własnym,
c) dostęp do sieci elektroenergetycznej – warunek spełniony – w ramach planowanego przedsięwzięcia wyznaczono na działce nr 35574 teren pod realizację stacji transformatorowej, z której zasilane będzie całe osiedle.

Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

a) w odległości nie większej niż 1000 m (dla miasta do 100 000 mieszkańców) od przystanku komunikacyjnego – warunek spełniony – zgodnie z publikacją GUS liczba mieszkańców miasta Suwałk wynosi 69 858 mieszkańców. Istniejące przystanki komunikacyjne (autobusowe) zlokalizowane są przy ul. Filipowskiej i Gen. Władysława Sikorskiego. Najbliższy przestanek przy ul. Filipowskiej znajduje się w odległości 100 m od granicy inwestycji mieszkaniowej. Najbliższy przystanek przy ul. Gen. Władysława Sikorskiego znajduje się w odległości 175 m od granicy inwestycji mieszkaniowej.
b) w odległości nie większej niż 3000 m (dla miasta do 100 000 mieszkańców)
   – od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej - warunek spełniony – planowana liczba mieszkańców inwestycji mieszkaniowej (przy planowanej powierzchni użytkowej mieszkań, ok. 1 733 m^2, z uwzględnieniem określonego w ustawie wskaźnika = 28 m^2) wynosi 1 733 m^2 : 28 m^2 = 62 mieszkańców. Liczba dzieci (nowych uczniów szkół podstawowych) wynosi 62 x 7% = 5 dzieci.
   W odległości nie większej niż 3000 m od terenu objętego planowaną inwestycją mieszkaniową znajdują się następujące szkoły podstawowe:
   - nr 2 przy ul. Tadeusza Kościuszki 126 (odległość ok. 1750 m);
   - nr 9 przy ul. Księdza Kazimierza Hamerszmita 11 (odległość ok. 1960 m);

- nr 4 przy ul. Wojska Polskiego 13 (odległość ok 2840 m).

– od przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 3,5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej – warunek spełniony – zakładana liczba dzieci w wieku przedszkolnym wynosi szacunkowo 62 x 3,5% = 3 dzieci. W odległości nie większej niż 3000 m znajdują się następujące przedszkola samorządowe:
- nr 4 przy ul. Marii Skłodowskiej – Curie 7 (odległość ok. 1800 m);
- nr 1 przy ul. Raczkowskiej 41 (odległość ok. 2660 m);
- oddział przedszkolny przy ul. Tadeusza Kościuszki 126 (odległość ok. 1750 m).

Do wniosku inwestor dołączył zaświadczenie Prezydenta Miasta Suwałk z dnia 17 lutego 2020 r. o możliwości przyjęcia wymaganej liczby uczniów do istniejących szkół podstawowych i przedszkoli samorządowych.

Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, zlokalizowanych w odległości nie większej niż 3000 m (dla miasta do 100 000 mieszkańców) – warunek spełniony.

Planowana inwestycja mieszkaniowa została zlokalizowana w odległości nie większej niż 3000 m od licznych, urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, znajdujących się m.in. w obrębie istniejących terenów rekreacyjnych zalewu Arkadia (odległość ok. 1650 m), będących w realizacji terenów rekreacyjnych Bulwary nad Czarną Hańczą (odległość ok. 1930 m), istniejącego Placu Marii Konopnickiej (odległość ok. 2270 m). Powierzchnia każdego z tych terenów jest zdecydowanie większa od wymaganej ustawą powierzchni dostępnych terenów rekreacyjnych, będącej iloczynem planowanej liczby mieszkańców wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej oraz wskaźnika wynoszącego 4 m^2, czyli 64 x 4 m^2 = 256 m^2.

Infrastruktura, w oparciu o którą spełniono wymogi, o których mowa w art. 17 ust. 1, 2, 4 ustawy:
- istniejąca infrastruktura drogowa miasta Suwałki, do której planowana inwestycja mieszkaniowa posiada bezpośredni dostęp poprzez będący w realizacji (w ramach I etapu budowy osiedla) zjazd na istniejącej drogi publicznej - ulicy Filipowskiej,
- istniejąca miejska infrastruktura techniczna w postaci sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, do których planowana inwestycja mieszkaniowa będzie przyłączona poprzez przyłącza będące w realizacji (w ramach I etapu budowy osiedla),
- istniejąca infrastruktura techniczna PGE w postaci sieci energetycznej, do których planowana inwestycja mieszkaniowa będzie przyłączona, poprzez zaplanowaną do realizacji przez PGE stację transformatorową, w granicach działki o numerze geodezyjnym 35574.

Dopuszczalna liczba kondygnacji - nie większa niż 4 (dla miasta do 100 000 mieszkańców), zgodnie z art. 17 ust. 6 pkt 1 ustawy – warunek spełniony – planowana liczba kondygnacji: 2 + poddasze nieużytkowe.

Do wniosku inwestor dołączył również oświadczenie, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt. 1-13 ustawy.

Reasumując powyższe, należy stwierdzić, że projekt uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami i spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.

Wraz z projektem niniejszej uchwały, zgodnie z wymogami art. 7 ust. 17 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji

towarzyszących, wraz z projektem niniejszej uchwały Radzie Miejskiej w Suwałkach przedłożono:

- Opracowanie ekofizjograficzne dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Osiedla Zielona Górka w Suwałkach (opracowanie 2005 r.),
- Prognozę odziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Osiedla Zielona Górka w Suwałkach (opracowanie 2006 r.),

sporządzone na potrzeby tego planu.

Ustalenia przedmiotowej uchwały nie są sprzeczne z założeniami polityki przestrzennej miasta.

Podjęcie uchwały w zaproponowanym brzmieniu, usprawni i przyspieszy realizację planowanej inwestycji, co wpłynie na poprawne zagospodarowanie tej części miasta.

Suwałki, dnia 14.05.2020 r.

PREZYDENT
Czesław Renkiewicz

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia ..... 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Bulwarowej i Zacisze w Suwałkach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) 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 2020 r. poz. 293, 471 i 782) w związku z uchwałą Nr XV/170/2015 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Bulwarowej i Zacisze 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 XX/232/2016 z dnia 25 maja 2016 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Bulwarowej i Zacisze w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 1,34 ha.

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

1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;

2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

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

1) ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobów jego zagospodarowania i zabudowy;

2) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych.

§ 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, zasady kształtowania krajobrazu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) 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;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;

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 zagospodarowywania terenów;

11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

2) warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa dotyczących określenia granic krajobrazów priorytetowych;

3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dokonywanych zgodnie z Działem III, Rozdział 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 65, 471 i 782) ze względu na brak wyznaczonych w planie obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

3. Zasady ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – zgodnie z zarządzeniem Nr 7/2020 Wojewody Podlaskiego z dnia 19 stycznia 2020 r. w sprawie ustalenia wymagań obrony cywilnej.

§ 5. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem MW-U;

3) teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem E.

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

1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;

2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;

4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

2. 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) linie zabudowy - nieprzekraczalne;

4) symbol cyfrowo - literowy określający przeznaczenie terenu.

§ 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 niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Bulwarowej i Zacisze w Suwałkach wraz z rysunkiem planu, 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, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

5) ustaleń 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 administracyjnych;

7) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym objaśnionym w legendzie rysunku i tekście planu;

8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięty element budynku, przy czym linie te nie dotyczą: kondygnacji podziemnej, która jest wysunięta poza obrys kondygnacji naziemnej i w całości znajduje się poniżej poziomu terenu oraz zadaszeń i wiat nad śmietnikami i parkingami, schodów i podjazdów zewnętrznych oraz pochylni dla niepełnosprawnych;

10) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje lub przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

11) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

12) przeznaczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może występować w wyznaczonym obszarze w ograniczonym czasie, określonym w decyzji administracyjnej, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych i odrębnych;

13) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą lub usługową, których ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez tą działalność nie może wykraczać poza granice obiektu lub działki, a tym samym powodować konieczności ustanowienia stref ochronnych lub stref ograniczonego użytkowania na terenach osób trzecich, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

14) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń oraz umożliwiają jej zabudowę zgodnie z ustaleniami planu;

15) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami i wiatami;

16) powierzchni użytkowej podstawowej - należy przez to rozumieć sumę części powierzchni kondygnacji budynków netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynków i jest liczona zgodnie z PN-ISO 9836:1997;

17) powierzchni usług – należy przez to rozumieć powierzchnię służącą do prowadzenia działalności gospodarczej, za wyjątkiem pomieszczeń technicznych, magazynowych, gospodarczych, socjalnych i ciągów komunikacyjnych;

18) powierzchni sprzedaży - należy przez to rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.);

19) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na danym terenie przez powierzchnię tego terenu;

20) elewacjach uprzywilejowanych – należy przez to rozumieć elewacje, których wygląd powinien wyróżnić budynek z otoczenia, podkreślać jego rangę i położenie w przestrzeni; elewacje te powinny zamykać perspektywy ciągów komunikacyjnych, zaznaczać ważne narożniki pierzei, kształtować pierzeje przestrzeni publicznych istotnych dla wizerunku miasta; zakaz montażu na elewacjach uprzywilejowanych skrzynek elektroenergetycznych, wentylatorów, klimatyzatorów, itp. urządzeń;

21) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną wegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2 oraz wodę powierzchniową na tym terenie; do powierzchni terenu biologicznie czynnego nie wlicza się powierzchni dojść i dojazdów;

22) infrastrukturze technicznej i urządzeniach sieciowych – należy przez to rozumieć urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną i cieplną, gaz, łączność, wodę oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe;

23) urządzeniach służących utrzymaniu porządku – należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia i osłony wraz z zielenią izolacyjną.

2. Ustalone wskaźniki dotyczące powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę.

Rozdział 2.
USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

§ 8. 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.

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

1) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem elementów małej architektury oraz obiektów sezonowych związanych z prowadzeniem działalności usługowej i handlowej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

2) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu, dopuszcza się wycinki sanitarne, wycinki przy kolizji z obiektem kubaturowym lub jezdnią drogi i jej skrajnią.

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

1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych;

2) zakaz tworzenia składowisk wszelkich rodzajów odpadów z zastrzeżeniem wynikającym z ustaleń szczegółowych;

3) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;

4) zakaz wydobywania kopalin.

Rozdział 3.
USTALENIA DOTYCZĄCE ZACHOWANIA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

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

2. W granicach planu nie występują zabytki nieruchome.

3. 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.

Rozdział 4.
USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

§ 12. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji systemu komunikacyjnego:

1) dojazd do nieruchomości przewiduje się poprzez istniejący wjazd z ulicy Bulwarowej i od ulicy Zacisze;

2) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, należy przewidywać w granicach terenu objętego inwestycją, według poniższych wskaźników:

   a) 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,

   b) 1 miejsce postojowe na 40 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego lub 1 miejsce postojowe na 40 m^2 powierzchni sprzedażowej w obiekcie handlowym,

   c) 1 miejsce na 10 miejsc konsumpcyjnych w gastronomii,

   d) 1 miejsce na 2 pokoje w obiekcie zamieszkania zbiorowego,

   e) 1 miejsce na 10 dzieci w obiekcie o funkcji oświatowej,

   f) minimum 20% powierzchni wymaganych miejsc postojowych do funkcji mieszkaniowej i 100% miejsc do innych funkcji należy wykonać w poziomie terenu, będącego w dyspozycji inwestora, lecz nie mniej niż 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, minimum 5% poza ogrodzeniem osiedla,

   g) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych położonych w pasach dróg publicznych jeśli prawo do korzystania z nich wynika z umowy zawartej z administratorem drogi,

   h) przy realizacji miejsc postojowych, wg wskaźników wymienionych w pkt 2, w granicach terenu oznaczonego symbolem 1MW-U, należy przewidzieć miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

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

      - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi $\geq$ 101.

   i) 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 470 i 471);

   j) w granicach wydzielonych parkingów należy przewidzieć miejsca przeznaczone do parkowania rowerów i wyposażyć je w niezbędne do tego urządzenia.

§ 13. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

1) pobór wody dla potrzeb bytowych i przeciwpożarowych należy realizować z istniejących miejskich sieci wodociągowych.

§ 14. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków sanitarnych:

1) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;

2) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków oraz szczelnych zbiorników na nieczystości.

§ 15. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych:

1) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz powierzchni uszczelnionych trenów 1MW-U jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez np.: bezpośrednie odprowadzenie do ziemi; w przypadku braku możliwości odprowadzania do ziemi, dopuszcza się odprowadzanie do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez eksploatatora sieci;

2) wody opadowe i roztopowe z terenu drogi publicznej 2KD należy odprowadzić do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ul. Zacisze po jej rozbudowie.

§ 16. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

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

2) dopuszcza się ogrzewanie elektryczne, stosowanie ogniw fotowoltaicznych, pomp ciepła i inne rozwiązanie, które nie powodują emisji zanieczyszczeń do powietrza;

3) zaopatrzenie w ciepło terenów budowlanych objętych planem przewiduje się z istniejących kanałów ciepłowniczych i sieci gazowych.

§ 17. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się z istniejącej sieci gazowej;

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

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

4) przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

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

1) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie ze stacji 110/20 kV za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii średniego napięcia 20kV; bezpośrednia obsługa odbiorców odbywać się będzie projektowanymi i istniejącymi liniami niskiego napięcia oraz przyłączami napowietrznymi i kablowymi;

2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nn w nowej lokalizacji w granicach terenu MW/U;

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

4) 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;

5) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;

6) 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;

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

8) trasy adaptowanych w planie istniejących urządzeń elektrycznych mogą ulec zmianie w wyniku ich modernizacji lub przebudowy;

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

§ 19. Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:

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

2) sieci telefoniczne realizować w oparciu o linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne;

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

§ 20. Ustala się następujące zasady dotyczące gospodarki odpadami:

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

2) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;

3) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę.

§ 21. 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 i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;

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

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

Rozdział 5.
USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 22. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, o powierzchni ok. 1,21 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW/U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 1MW/U przewiduje się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych, w tym handlowych, realizowanych w parterach budynków o funkcji podstawowej od strony ulic Bulwarowej i Zacisze, o powierzchni łącznej we wszystkich budynkach do 2000 m^2; w tym do 800 m^2 powierzchni sprzedażowej.

4. Dopuszcza się realizację usług w tym handlowych o powierzchni sprzedażowej do 2000 m^2 bez realizacji zabudowy mieszkaniowej.

5. Zakazuje się realizacji funkcji uciążliwych w tym stacji obsługi pojazdów, warsztatów.

6. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu;

2) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni terenu;

3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego minimum 35% powierzchni terenu;

4) wskaźnik intensywności zabudowy 0,8 ÷ 2,2;

5) maksymalna wysokość zabudowy od strony północnej 13,5 m, licząc od istniejącego poziomu terenu przy wejściu do budynku (rzędna terenu 180 m.n.p.m.), od strony południowej 23,5 m, licząc od projektowanego poziomu terenu przy wejściu do budynku, przy czym nie powinna ona przekraczać rzędnej bezwzględnej 193,5 m n.p.m.;

6) w zagospodarowaniu terenu przewidzieć miejsca przeznaczone pod rekreację i plac zabaw dla dzieci;

7) dachy płaskie;

8) elewacje uprzywilejowane od strony ulic Bulwarowej i Zacisze.

§ 23. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej, poszerzenie ulicy Zacisze o szerokości w granicach opracowania planu od 1,7 do 11,3 m, o powierzchni ok. 0,12 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 2KD.

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

1) jezdnię;

2) plac manewrowy;

3) chodnik;

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

5) uzbrojenie techniczne.

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy od ulicy 2KD dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren istniejących urządzeń elektroenergetycznych o powierzchni ok. 0,006 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem E.

2. Dopuszcza się wydzielenie nowych terenów pod projektowane stacje transformatorowe w granicach terenów objętych planem, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

3. Dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejącej stacji transformatorowej na warunkach zarządcy sieci i przy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, w przypadku likwidacji stacji w dotychczasowej lokalizacji, możliwe jest wykorzystanie terenu stacji na inne cele, zgodnie z funkcją terenu przyległego.

Rozdział 6.
USTALENIA KOŃCOWE

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

§ 26. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczonego północną granicą działki o numerze geodezyjnym 21928/3, od wschodu ulicą Bulwarową, od południa ulicą Gen. W. Sikorskiego a od zachodu granicami działek zabudowy jednorodzinnej mieszkalnej położonej po wschodniej stronie ulicy Reymonta w Suwałkach, uchwalonego Uchwałą Nr XXXIX/439/05 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 września 2005 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego Nr 237 z dnia 18 listopada 2005 r., poz. 2641.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

Nie wnoszę zastrzeżeń
formalno-prawnych i redakcyjnych

Suwałki, dn. 12.05.2020 r.

RADCA PRAWNY

dr Tadeusz Oniśko

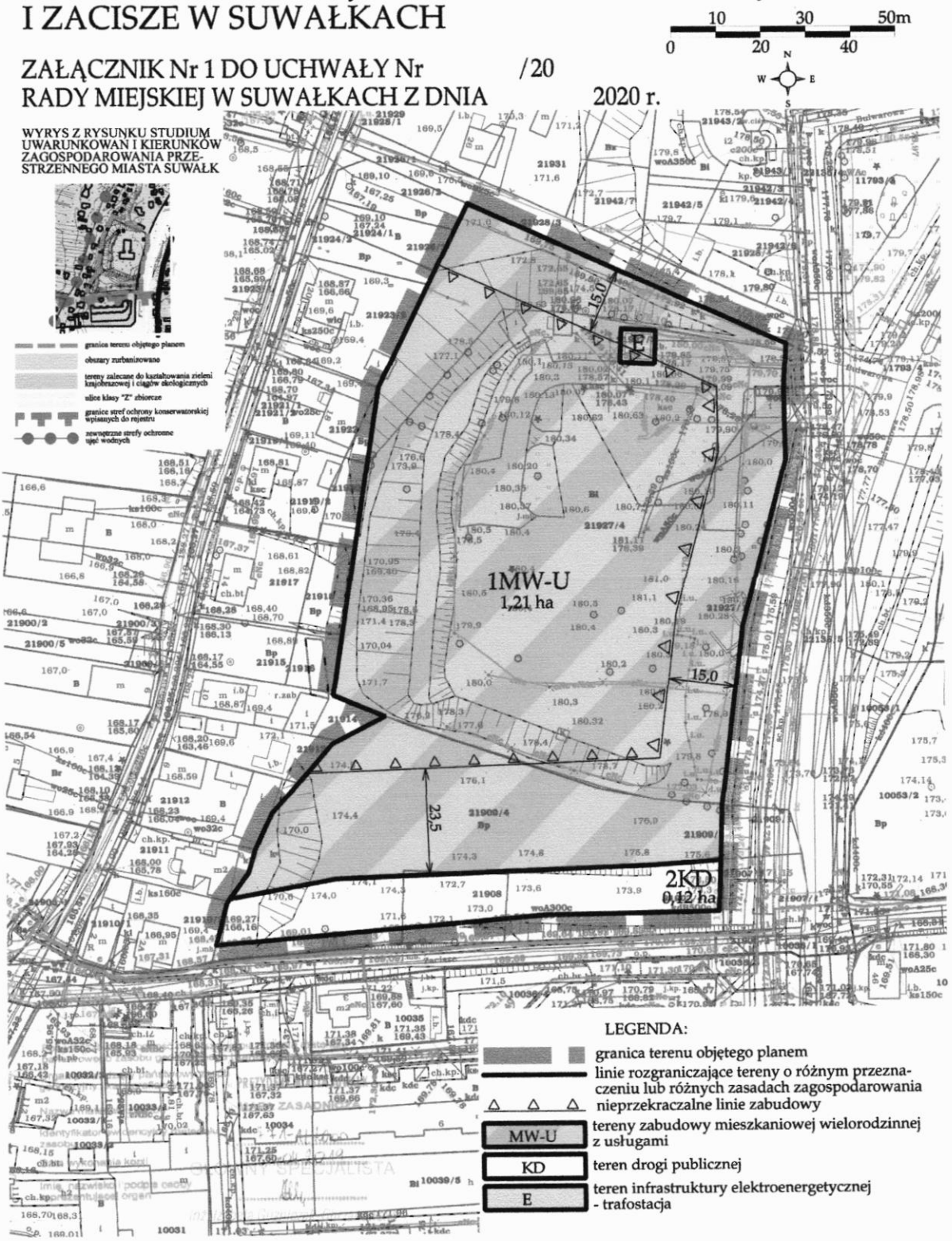
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2020 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU W REJONIE ULIC BULWAROWEJ I ZACISZE W SUWAŁKACH

ZAŁĄCZNIK Nr 1 DO UCHWAŁY Nr /20 RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH Z DNIA 2020 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Bulwarowej i Zacisze w Suwałkach

Brak nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2020 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Bulwarowej i Zacisze w Suwałkach, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471 i 782) 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.

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Bulwarowej i Zacisze w Suwałkach.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Bulwarowej i Zacisze w Suwałkach, został opracowany zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293), oraz uchwałą intencyjną Nr XV/170/2015 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 grudnia 2015 r.

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

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

Ustalając przeznaczenie terenu i określając planem możliwe sposoby zagospodarowania i korzystania z terenu, zgodnie z art. 15 ust. 3 ww. ustawy, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków. W planie uwzględniono wnioski, które były podstawą podjęcia uchwały intencyjnej, dotyczące zmiany funkcji i przebiegu linii zabudowy w granicach działek o numerach geodezyjnych: 21927/4, 21907/4, 21908 i 21909/4.

W procedurze sporządzania planu, zgłoszono łącznie 8 wniosków, które uwzględniono.

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 wprowadzenie nowych funkcji i realizację obiektów na zasadach ściśle określonych w planie.

Obszar opracowania planu, o powierzchni około 1,34 ha, obejmuje teren byłego zespołu szpitala zakaźnego przy ul. Bulwarowej w Suwałkach.

Granicę planu od wschodu stanowi pas drogowy ulicy Bulwarowej. Od zachodu teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zlokalizowanej wzdłuż ulicy W. Reymonta. Od południa granica pasa drogowego ulicy Zacisze. Od północy ciąg pieszo-jezdny, łączący ulicę Bulwarową z ulicą W. Reymonta.

Granica ta pokrywa się z granicami terenu 5U, wyznaczonego na rysunku obowiązującego obecnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczonego północną granicą działki o numerze geodezyjnym 21928/3, od wschodu ulicą Bulwarową, od południa ulicą Gen. W Sikorskiego a od zachodu granicami działek zabudowy jednorodzinnej mieszkalnej, położonej po wschodniej stronie ulicy Reymonta w Suwałkach. Plan, o którym mowa uchwalony Uchwałą Nr XXXIX/439/05 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 września 2005 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 18 listopada 2005 r., poz. 2641.

Zgodnie z ustaleniami przywołanego planu, działki zawierające się w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5U, w zakresie przeznaczenia podstawowego przewidywały wykorzystanie istniejących obiektów szpitala na potrzeby funkcji usługowych ogólnomiejskich, w tym celu publicznego. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa była lokalizacja usług o innym charakterze, wspomagających przeznaczenie podstawowe, np. handlowym, wypoczynkowym, z wykorzystaniem istniejącej zieleni.

Przystąpienie do sporządzenia planu wywołane zostało wnioskiem obecnego właściciela terenu po byłym szpitalu, który w marcu 2013 roku kupił go od Zarząd Województwa Podlaskiego. Obiekt byłego szpitala został rozebrany.

Wnioskowane przez nowego właściciela zmiany miałyby na celu polepszenie warunków inwestowania na omawianym terenie.

„Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Suwałk w okresie od 1 sierpnia 2012 r. do 30 czerwca 2014 r.", przyjęta uchwałą Nr LI/566/2014 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 lipca 2014 r., dopuszcza podejmowanie uchwał intencyjnych w sprawie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, poza terenami wymienionymi w analizie, w zależności od potrzeb miasta i wniosków inwestorów. Zatem podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu w 2015 roku, było zgodne z ustaleniami ww. Analizy.

Przewidywane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie oraz ustalenie nowych zasad zagospodarowania i skomunikowania działek objętych planem, jest zgodne z ustaleniami zawartymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałki, uchwalonym uchwałą Nr XX/232/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r.

Celem sporządzenia planu jest:

1) zmiana ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez ustalenie nowych zasad zabudowy i zagospodarowania działek objętych planem,
2) uporządkowanie istniejącego zagospodarowania w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego i własnościowego,
3) racjonalne wykorzystanie terenów, zgodnie z założonymi w Studium kierunkami polityki przestrzennej miasta,
4) ustalenie zasad inwestowania oraz zasad skomunikowania terenów objętych planem, w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne.

Planem objęto obszary oznaczone na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, jako: obszary zurbanizowane.

Obszar objęty planem zawiera się w granicach wyznaczonej na rysunku Studium jednostki strukturalnej, oznaczonej symbolem B1. Jak wynika z ustaleń tekstu Studium, dla jednostki strukturalnej B1 funkcjami pozostałymi są: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o niskiej intensywności, usługi publiczne o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, usługi wolnostojśce i wbudowane, zieleń urządzona w ciągu publicznym rekreacyjno-ekologicznym rzeki Czarnej Hańczy.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze był dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu. Po raz pierwszy w dniach od 8 maja 2019 r. do 7 czerwca 2019 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 16 maja 2019 r. Uwagi do projektu planu można było składać w terminie do dnia 25 czerwca 2019 r. Podczas pierwszego wyłożenia projektu planu uwag nie wniesiono.

Po upływie terminu pierwszego wyłożenia, projekt planu przygotowany był do uchwalenia. Na wniosek właściciela terenu (ostatecznie sformułowany w piśmie z dnia 8 listopada 2019 r.), po przedłożeniu koncepcji zagospodarowania terenu, uzgodnionej z Zarządem Dróg i Zieleni w Suwałkach, opracowano kolejną wersję planu. W wyniku wprowadzenia korekt do projektu planu, w tym w zakresie projektowanego układu

komunikacyjnego, ponowiono procedury planistyczne. Ponownie skierowano projekt planu do opiniowania i uzgodnień oraz wyłożono do publicznego wglądu.

Po raz drugi projektu planu wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 29 stycznia 2020 r. do 28 lutego 2020 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 12 lutego 2020 r. Uwagi do projektu planu można było składać w terminie do dnia 17 marca 2020 r. W wyznaczonym terminie do projektu planu zgłoszono jedną uwagę, która została uwzględniona w całości.

Po przeanalizowaniu uwagi zgłoszonej po drugim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, przez Zastępcę Prezydenta Miasta Suwałk, dotyczącej uszczegółowienia ustaleń zawartych w § 12 tekstu planu, w zakresie dotyczącym realizacji miejsc przeznaczonych do parkowania oraz uzupełnienia § 4 tekstu planu o informacje z zakresu obrony cywilnej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi, postanowiono o jej uwzględnieniu w całości.

W wyniku uwzględnienia ww. uwagi dokonano zmian w tekście projektu planu w wyniku których § 12 otrzymał brzmienie cyt.:

„§ 12. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji systemu komunikacyjnego:
1) dojazd do nieruchomości przewiduje się poprzez istniejący wjazd z ulicy Bulwarowej i od ulicy Zacisze;
2) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, należy przewidywać w granicach terenu objętego inwestycją, według poniższych wskaźników:
a) 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,
b) 1 miejsce postojowe na 40 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego lub 1 miejsce postojowe na 40 m^2 powierzchni sprzedażowej w obiekcie handlowym,
c) 1 miejsce na 10 miejsc konsumpcyjnych w gastronomii,
d) 1 miejsce na 2 pokoje w obiekcie zamieszkania zbiorowego,
e) 1 miejsce na 10 dzieci w obiekcie o funkcji oświatowej,
f) minimum 20% powierzchni wymaganych miejsc postojowych do funkcji mieszkaniowej i 100% miejsc do innych funkcji należy wykonać w poziomie terenu, będącego w dyspozycji inwestora, lecz nie mniej niż 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, minimum 5% poza ogrodzeniem osiedla,
g) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych położonych w pasach dróg publicznych jeśli prawo do korzystania z nich wynika z umowy zawartej z administratorem drogi,
h) przy realizacji miejsc postojowych, wg wskaźników wymienionych w pkt 2, w granicach terenu oznaczonego symbolem 1MW-U, należy przewidzieć miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
  – 1 miejsce na każde 25 miejsc postojowych jeżeli liczba stanowisk wynosi do 100;
  – 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi ≥ 101.
i) 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 470);
j) w granicach wydzielonych parkingów należy przewidzieć miejsca przeznaczone do parkowania rowerów i wyposażyć je w niezbędne do tego urządzenia."

Treść § 4 tekstu planu uzupełniono o ustęp 3 w następującym brzmieniu cyt.:

„3. Zasady ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – zgodnie z Zarządzeniem Nr 7/2020 Wojewody Podlaskiego z dnia 19 stycznia 2020 r. w sprawie ustalenia wymagań obrony cywilnej."

Uwzględnienie ww. uwagi nie narusza istoty planu oraz zasad i trybu jego sporządzania, jak również interesów osób trzecich. Wprowadzenie zapisów zawartych w treści uwagi nie powoduje koniecznosci ponawiania procedur planistycznych.

Do projektu planu została wykonana prognoza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu dla budżetu gminy. Z prognozy tej wynika, iż koszt realizacji celów publicznych określonych niniejszym miejscowym planem to kwota ok. 177 050,00 zł, w tym:

- koszty wykupu gruntów – 79 900,00 zł,
- podział geodezyjny i wycena nieruchomości – 3 150,00 zł,
- uzbrojenie i zagospodarowanie terenu – 94 000,00 zł.

Przewidywane wpływy związane z realizacją ustaleń planu to kwota ok. 39 882,00 zł z tytułu rocznego podatku od nieruchomości.

Wydatki na realizację urządzeń publicznych, takich jak drogi, parkingi przyuliczne, ciągi piesze i rowerowe oraz infrastruktura techniczna, realizowane będą zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi Miasta Suwałki. Zrekompensowane będą one w części z podatków od nieruchomości, budowli 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 terenu w rejonie ulic Bulwarowej i Zacisze w Suwałkach, ustalono stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent).

W stosunku do terenu objętego niniejszym planem stracą moc ustalenia uchwały Nr XXXIX/439/05 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 września 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczonego północną granicą działki o numerze geodezyjnym 21928/3, od wschodu ulicą Bulwarową, od południa ulicą Gen. W Sikorskiego a od zachodu granicami działek zabudowy jednorodzinnej mieszkalnej, położonej po wschodniej stronie ulicy Reymonta w Suwałkach., opublikowanej w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 18 listopada 2005 r., poz. 2641.

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

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

Z up. PREZYDENTA
Łukasz Krzyna
ZASTĘPCA PREZYDENTA

Suwałki, dnia ..4..05.2020 r.

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia ..... 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego u zbiegu ulic Gen. W. Sikorskiego i Grunwaldzkiej w Suwałkach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) 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 2020 r. poz. 293, 471 i 782), w związku z uchwałą XLVIII/609/2018 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 lipca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego u zbiegu ulic Gen. W. Sikorskiego i Grunwaldzkiej w Suwałkach, Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk", uchwalonego uchwałą Nr XX/232/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego u zbiegu ulic Gen. W. Sikorskiego i Grunwaldzkiej w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 1,46 ha.

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

1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;

2) rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;

4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 3. Celem sporządzenia planu jest:

1) ustalenie nowych zasad skomunikowania terenów objętych planem;

2) ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania;

3) ustalenie zasad inwestowania, w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN;

2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW.

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

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

1) granice terenu objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenu;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy i wymiarowania.

§ 6. Granica zewnętrznej strefy ochronnej komunalnego ujęcia wody podziemnej ustanowionej Rozporządzeniem Nr 1/2010 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 27 maja 2010 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej komunalnego ujęcia wody podziemnej w Suwałkach, opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego Nr 150, poz. 1904 z dnia 24 czerwca 2010 r. oraz jego zmiany wprowadzonej Rozporządzeniem Nr 1/2011 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 4 sierpnia 2011 r., opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego Nr 212, poz. 2553 z dnia 25 sierpnia 2011 r. jest oznaczeniem graficznym na rysunku planu dotyczącym lokalnych wymagań szczególnych dla inwestora i zagospodarowania terenu wynikającym z dokumentów i decyzji według przepisów odrębnych.

§ 7. Plan dopuszcza korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób.

§ 8. Na obszarze objętym planem miejscowym:

1) nie występują przesłanki do określenia warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych;

2) nie zachodzi potrzeba przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych;

3) nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m^2 oraz terenów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW.

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

1) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego u zbiegu ulic Gen. W. Sikorskiego i Grunwaldzkiej w Suwałkach wraz z rysunkiem;

2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Suwałkach;

3) 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;

4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym, objaśnionym w legendzie rysunku i w tekście planu;

5) ustaleń planu – należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;

6) symbolu przeznaczenia terenu – należy przez to rozumieć cyfrowe i literowe oznaczenie poszczególnych terenów;

7) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji;

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

9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana (lico) budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki z zastrzeżeniem § 14 ust. 1 pkt. 13;

10) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje lub przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

11) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, opisane w ustaleniach szczegółowych;

12) przeznaczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może występować w wyznaczonym terenie, w ograniczonym czasie, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych;

13) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami i wiatami;

14) powierzchni użytkowej podstawowej - należy przez to rozumieć sumę części powierzchni kondygnacji budynków netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynków i jest liczona zgodnie z PN-ISO 9836:1997;

15) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną wegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;

16) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą lub usługową, których ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez tą działalność nie może wykraczać poza granice obiektu lub działki, a tym samym powodować konieczności ustanowienia stref ochronnych lub stref ograniczonego użytkowania na terenach osób trzecich, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

17) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi, które nie kolidują z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu o przeznaczeniu podstawowym;

18) zakazie zabudowy – należy przez to rozumieć zakaz budowy obiektów budowlanych nadziemnych i podziemnych, za wyjątkiem inwestycji określonych ustaleniami planu oraz małej architektury, infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

19) zorganizowanej działalności inwestycyjnej - należy przez ro rozumieć, że na wskazanym terenie może odbywać się tylko kompleksowa realizacja zamierzenia inwestycyjnego przez jednego lub zespół inwestorów;

20) zasadach wyposażenia w media lub uzbrojenie techniczne – należy przez to rozumieć zasady: doprowadzenia energii elektrycznej, gazu, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i wód roztopowych i opadowych, telekomunikacji oraz sposobu ogrzewania obiektów;

21) infrastrukturze technicznej i urządzeniach sieciowych – należy przez to rozumieć urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną i cieplną, gaz, łączność, wodę oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe;

22) 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;

23) elewacjach uprzywilejowanych - należy przez to rozumieć elewacje budynków od strony przestrzeni publicznych, wymagające szczególnie starannego i atrakcyjnego traktowania w zakresie projektowanych rozwiązań architektonicznych i materiałowych;

24) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, **z** wyjątkiem piwnic, suteren, antresoli oraz kondygnacji nieużytkowych;

25) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, komponowaną w powiązaniu z obiektem lub o walorach krajobrazowych, rekreacyjnych;

26) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleń komponowaną pod kątem izolacji akustycznej oraz ograniczenia rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń oddzielającą funkcjonalnie

i optycznie tereny o różnych funkcjach, stanowiącej pas zieleni o zróżnicowanych nasadzeniach drzew i krzewów;

27) zieleni towarzyszącej – należy przez to rozumieć zieleń, towarzyszącą zabudowie lub ciągom komunikacyjnym, spełniającą funkcje estetyczne;

27) obiektach małej architektury - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, o których mowa w przepisach budowlanych;

28) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na danym terenie przez powierzchnię tego terenu.

2. Ustalone w planie parametry i wskaźniki powierzchni zabudowy i powierzchni terenów biologicznie czynnych należą do inwestycji objętych jednym pozwoleniem na budowę.

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

Rozdział 2.
USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

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

1) zakaz powstawania obiektów budowlanych niespełniających wymogów zawartych w niniejszych przepisach;

2) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem elementów małej architektury oraz obiektów związanych z prowadzeniem działalności usługowej, w tym handlowej i gastronomicznej, o ile szczegółowe zapisy planu nie stanowią inaczej;

3) zakaz realizacji warsztatów obsługi technicznej pojazdów, myjni, stacji paliw płynnych i gazowych;

4) zakaz realizacji zakładów rzemieślniczych i produkcyjnych, składów, baz transportowych i przedsiębiorstw budowlanych;

5) zakaz stosowania napowietrznych linii i przyłączy energetycznych;

6) nakaz wprowadzania zieleni towarzyszącej przy nowo powstałych obiektach, tworzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych i parkingów;

7) nakaz przeznaczenia terenów niezabudowanych i nieutwardzonych pod zagospodarowanie zielenią izolacyjną i urządzoną;

8) nakaz przestrzegania zakazów, nakazów i ograniczeń określonych w rozporządzeniu Nr 1/2010 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 27 maja 2010 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej komunalnego ujęcia wody podziemnej w Suwałkach (z późn. zm.), w czasie obowiązywania rozporządzenia.

2. W celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się następujące zasady:

1) zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska;

2) zakaz składowania i magazynowania wszelkich odpadów;

3) zakaz budowy biogazowni i spalarni biomasy pochodzenia zwierzęcego;

4) zakaz budowy studni i szamb;

5) zakaz wydobywania kopalin;

6) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;

7) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;

8) zrzut do wód powierzchniowych i gruntu wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych - zgodnie z przepisami szczególnymi;

9) dopuszczenie bezpośredniego zrzutu do wód powierzchniowych i do gruntu wód deszczowych pochodzących z powierzchni dachowych oraz terenów zielonych;

10) nakaz podłączenia do miejskich sieci wodociągowych;

11) nakaz odprowadzania ścieków bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej;

12) nakaz wykonywania dróg wewnętrznych, placów manewrowych i parkingów o nawierzchniach utwardzonych;

13) nakaz zamknięcia szkodliwego oddziaływania inwestycji w granicach działki inwestora;

14) nakaz przestrzegania emisji zanieczyszczeń powietrza wynikających z przepisów szczególnych;

15) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach szczególnych.

3. Obszar planu w całości pokrywa się ze strefą ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej w Suwałkach, w której obowiązują następujące zakazy:

1) rolniczego wykorzystania ścieków i osadów ściekowych;

2) przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych;

3) stosowania środków ochrony roślin, z wyjątkiem środków ochrony roślin dopuszczonych do stosowania w strefach ochrony ujęć wody;

4) budowy autostrad i dróg krajowych oraz torów kolejowych;

5) lokalizowania zakładów przemysłowych oraz ferm chowu lub hodowli zwierząt;

6) lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji niebezpiecznych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2019 r. poz.1396 z późn. zm.) oraz rurociągów do ich transportu;

7) lokalizowania składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych;

8) lokalizowania nowych ujęć wód podziemnych, z wyjątkiem studni zastępczych dla ujęcia komunalnego;

9) lokalizowania cmentarzy oraz grzebania zwłok zwierzęcych;

10) wydobywania kopalin;

11) budowy studni kopanych;

12) wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, za wyjątkiem ścieków bytowych z oczyszczalni przydomowych oraz wód opadowych i roztopowych;

13) mycia pojazdów samochodowych, poza myjniami.

Rozdział 3.
USTALENIA DOTYCZĄCE ZACHOWANIA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 11. Obszar objęty planem miejscowym nie jest objęty strefą ochrony konserwatorskiej.

§ 12. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują:

1) obiekty wpisane do rejestru zabytków;

2) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;

3) stanowisko archeologiczne.

§ 13. W przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy:

1) wstrzymać wszelkie prace mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;

2) zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;

3) niezwłocznie zawiadomić o tym fakcie wojewódzkiego konserwatora zabytków lub Prezydenta Miasta Suwałk.

Rozdział 4.
USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

1) projektowane inwestycje realizować zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych;

2) projektowana inwestycja nie może kolidować z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenów sąsiednich;

3) projektowana inwestycja nie może kolidować z istniejącym uzbrojeniem podziemnym, w szczególnych przypadkach dopuszcza się przebudowę uzbrojenia w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci;

4) zasięg przestrzennej uciążliwości działalności związanej z lokalizacją inwestycji nie może wykraczać poza granice działki, na której będzie lokalizowana;

5) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów i urządzeń o funkcjach niezwiązanych i kolidujących z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;

6) zakaz wznoszenia budynków gospodarczych, garażowych; funkcje gospodarczo - garażowe należy realizować jako wbudowane w budynki mieszkalne;

7) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowalnych;

8) zakaz składowania i magazynowania wszelkich odpadów;

9) zakaz realizacji wolno stojących budynków usługowych, handlowych, realizacja tych funkcji może być zlokalizowana jako wbudowane w partery budynków mieszkalnych;

10) zakaz stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekanej;

11) podział terenu związany z wydzieleniem terenu pod zabudowę mieszkaniową oraz infrastrukturę towarzyszącą, w tym miejsca postojowe, może być zrealizowany na podstawie projektu zagospodarowania terenu lub na podstawie zainwestowania po realizacji inwestycji;

12) powierzchnię biologicznie czynną zagospodarować zielenią urządzoną i izolacyjną z elementami małej architektury;

13) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:

a) docieplеń budynków,

b) obiektów i urządzeń reklamowych, urządzeń służących utrzymaniu porządku, urządzeń pomocniczych, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, masztów telekomunikacyjnych,

c) zadaszeń przy budynkach o wysięgu maksymalnie do 2,0 m, w tym podpór, wiat śmietnikowych i ich osłon,

d) obiektów małej architektury,

e) elementów zewnętrznych budynków takich jak: balkony, wykusze, loggie, tarasy, ryzality, gzymsy, podpory i słupy, podjazdy, rampy, schody wyrównawcze, pochylnie, podesty, platformy, żaluzji zewnętrznych,

f) parkingów, placów i ich osłon, dróg wewnętrznych, ogrodzeń.

14) elewacje od strony ulic Grunwaldzkiej i G. W. Sikorskiego należy traktować jako elewacje uprzywilejowane;

15) obowiązek wydzielenia miejsca na odpady komunalne w granicach działki, z dostępem do drogi;

16) na wszystkich terenach, położonych w granicach planu, dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

17) zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla rowerów i samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z uwzględnieniem przepisów szczególnych i wskaźnika wymienionego w § 15 pkt 4 niniejszej uchwały.

2. Ustala się następujące zasady ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:

1) realizacja i utrzymanie inwestycji (obiektów i urządzeń) celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, w tym budowa i utrzymanie:

a) układu drogowego, spełniającego poniższe warunki:

- ulice i drogi powinny posiadać szerokość uniemożliwiającą zagruzowanie,
- połączenia z traktami przelotowymi powinny zapewniać sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia,

b) publicznych sieci i urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę,

c) publicznych sieci oświetleniowych, przystosowanych do zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa,

d) publicznych sieci przesyłowych telekomunikacyjnych, służących powiadamianiu i alarmowaniu w okresie podwyższonej obronności Państwa;

2) zasady ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz potrzeby obronności i bezpieczeństwa Państwa – zgodnie z zarządzeniem Nr 7/2020 Wojewody Podlaskiego z dnia 19 stycznia 2020 r. w sprawie ustalenia wymagań obrony cywilnej.

§ 15. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji systemu komunikacyjnego i parkowania:

1) nawierzchnie dojazdów, chodników, parkingów oraz ścieżek rowerowych, placów realizować jako utwardzone;

2) zapewnić miejsca do parkowania rowerów i wyposażyć w niezbędne do tego urządzenia;

3) dopuszcza się parkingi podziemne lub wbudowane w bryłę budynku, przy założeniu zapewnienia minimum 20% niezbędnych miejsc parkingowych na poziomie terenu;

4) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy przewidywać według poniższych wskaźników:

a) 1,5 miejsce postojowe /1 lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej,

b) 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny,

c) 1 miejsce na 40 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego,

d) 1 miejsce postojowe na 30 m^2, powierzchni sprzedażowej,

e) 1 miejsce postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii.

5) na terenie 1MW przy realizacji miejsc postojowych, należy 1 miejsce postojowe na 25 realizowanych miejsc parkingowych przeznaczyć jako miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w pasach dróg publicznych, jeśli prawo do korzystania z nich wynika z umowy zawartej z administratorem drogi, z przepisów prawa, czynności prawnych, orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej.

Rozdział 5.
USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

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

1) zasilanie w energię elektryczną realizować w oparciu o stacje transformatorowe zlokalizowane na terenie oraz istniejące i projektowane stacje transformatorowe zlokalizowane na terenach sąsiednich;

2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na wszystkich terenach;

3) 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;

8) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową należy dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu i przebudować zgodnie z warunkami wydanymi przez administratora sieci;

9) projektowane oświetlenie uliczne i inne tereny publiczne realizować jako wydzieloną sieć kablową zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;

10) trasy istniejących i projektowanych sieci mogą ulec zmianie w wyniku ich przebudowy zgodnie z warunkami administratora sieci;

11) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;

12) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;

13) dopuszcza się stosowanie ogniw i paneli fotowoltaicznych o mocy poniżej 100 kW.

§ 17. Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:

1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne;

2) sieci telefoniczne realizować w oparciu o linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne;

3) przyłącza do poszczególnych budynków wykonać zgodnie z warunkami technicznymi administratora sieci;

4) urządzenia telekomunikacyjne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci.

§ 18. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

1) pobór wody dla potrzeb bytowych i przeciwpożarowych należy realizować z miejskich sieci wodociągowych zlokalizowanych w ulicach sąsiadujących z terenem objętym przedmiotowym planem;

2) pobór wody do celów przeciwpożarowych należy realizować bezpośrednio z miejskich sieci wodociągowych lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów.

§ 19. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków sanitarnych:

1) nakaz odprowadzania ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej miejskiej kanalizacji sanitarnych zlokalizowanej w ulicach sąsiadujących z terenem objętym przedmiotowym planem;

2) przyłącza, muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;

3) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków oraz szczelnych zbiorników na nieczystości.

§ 20. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW i jednorodzinnej MN jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez bezpośrednie odprowadzenie do ziemi przy spełnieniu warunków określonych w przepisach szczególnych;

2) w przypadku braku możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych do ziemi, dopuszcza się odprowadzanie do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ulicach sąsiadujących z terenem objętym przedmiotowym planem na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

§ 21. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

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

2) dopuszcza się ogrzewanie elektryczne oraz stosowanie ogniw fotowoltaicznych;

3) ustala się, że energia cieplna będzie dostarczana na potrzeby ogrzewania pomieszczeń, ciepłej wody użytkowej, wentylacji i klimatyzacji;

4) zaopatrzenie w ciepło terenów budowlanych objętych planem przewiduje się z istniejących kanałów ciepłowniczych i sieci gazowych w ulicach sąsiadujących z terenem objętym przedmiotowym planem na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

§ 22. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się docelowo z systemu sieci gazowej;

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

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

4) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu.

§ 23. Ustala się następujące zasady dotyczące gospodarki odpadami:

1) nakaz składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów, stosownie do ich charakteru, na warunkach określonych przez gminę i w przepisach szczególnych;

2) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;

3) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących zespół działek budowlanych.

§ 24. 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 oraz w oparciu o warunki techniczne i przepisy szczególne;

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

5) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;

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

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

8) sieci, jako inwestycje celu publicznego należy chronić przed zabudową, przełożenie sieci, kolizje sieci z innym uzbrojeniem, wymagają uzgodnienia z administratorem sieci;

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

Rozdział 6.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 25. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW o powierzchni ok. 0,95 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 1MW ustala się funkcję mieszkalną wielorodzinną.

3. Zagospodarowanie i urządzenie terenu 1MW realizować wyłącznie w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych i handlowych w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

5. Istniejące budynki są przeznaczone do rozbiórki bez prawa ich rozbudowy, nadbudowy i zmiany funkcji.

6. Na terenach, o którym mowa w ustępie 1, ustala się realizację:

1) budynków mieszkalnych wielorodzinnych;

2) lokali użytkowych, w tym handlowych o łącznej powierzchni sprzedażowej lub użytkowej podstawowej do 400 m^2 w jednym budynku;

3) urządzeń komunikacyjnych wewnętrznych: drogi, chodniki, parkingi, place manewrowe;

4) miejsc postojowych;

5) urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw dla dzieci, placów wypoczynkowych;

6) obiektów i urządzeń małej architektury i urządzeń podwórkowych;

7) zieleni izolacyjnej i towarzyszącej;

8) urządzeń służących utrzymaniu porządku;

9) oświetlenia terenu, urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń pomocniczych.

7. Zakaz zmiany funkcji lokali mieszkalnych na inne cele.

8. Zakaz realizacji obiektów tymczasowych.

9. Ustala się następujące warunki zabudowy i realizacji budynków:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od:

a) linii rozgraniczającej ulicę Gen. Władysława Sikorskiego nie mniejszej niż 12,00 m,

b) linii rozgraniczającej ulicę Grunwaldzką nie mniej niż 5,00 m,

c) linii rozgraniczającej teren 1MW od strony południowej nie mniej niż 5,00 m.

2) obsługę komunikacyjną przewiduje się od strony południowej, z projektowanej drogi publicznej, znajdującej poza granicą planu;

3) projektowane obiekty powinny być spójne, co do form architektonicznych i zastosowanych materiałów, stanowiąc jednolity kompleks zabudowy;

4) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych rozwiązań konstrukcyjnych i materiałów;

5) nakaz stosowania dachów płaskich;

6) garaże należy realizować jako wbudowane w obiekty mieszkalne;

7) wysokość zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej do 4 kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyżej niż 15,0 m powyżej poziomu terenu do attyki, dopuszcza się zwiększenie wysokości dla szybów dźwigowych do 16,0 m, dopuszcza się kondygnacje podziemne;

8) poziom posadowienia parterów budynków na wysokości umożliwiającej zapewnienie dostępności dla osób niepełnosprawnych, lecz nie wyżej niż 1,20 m nad poziomem terenu, od strony wejścia do klatki;

9) powierzchnia zabudowy do 30% pow. terenu;

10) powierzchnia terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place) do 35% pow. terenu;

11) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 35% pow. terenu;

12) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,5 do 1,8;

13) minimum 20% niezbędnych miejsc postojowych należy zapewnić na poziomie terenu;

14) należy zapewnić miejsca postojowe ogólnodostępne, poza ogrodzeniem terenu w ilości minimum 5% ogólnego bilansu miejsc postojowych;

15) zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów, zgodnie z § 15 pkt 4 niniejszej uchwały.

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

§ 26. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 2MN o powierzchni ok. 0,51 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 2MN ustala się funkcję mieszkaniową jednorodzinną szeregową.

3. Zagospodarowanie i urządzenie terenu 2MN realizować wyłącznie w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

4. Na terenach, o którym mowa w ustępie 1, dopuszcza się realizację:

1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych szeregowych;

2) urządzeń komunikacyjnych wewnętrznych: drogi, chodniki, place manewrowe, postojowe;

3) miejsc postojowych;

4) obiektów i urządzeń małej architektury i urządzeń podwórkowych;

5) zieleni izolacyjnej i towarzyszącej;

6) urządzeń służących utrzymaniu porządku;

7) oświetlenia terenu, urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń pomocniczych.

5. Przy podziale terenu, należy zachować szerokości działek budowlanych zgodnie z następującymi zasadami:

1) minimalna szerokość działki (za wyjątkiem działek narożnych) - 7,50 m;

2) minimalna szerokość drogi wewnętrznej - 5,0 m;

3) wydzielone działki powinny posiadać dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej.

6. Ustala się następujące warunki zabudowy i realizacji budynków:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od:

a) linii rozgraniczającej ulicę Gen. Władysława Sikorskiego nie mniejszej niż 4,50 m,

b) linii rozgraniczającej teren 2MN od strony południowej nie mniej niż 3,20 m,

c) linii rozgraniczającej teren 2MN od strony wschodniej nie mniej niż 4,50 m,

d) linii rozgraniczającej teren 2MN od strony zachodniej nie mniej niż 5,00 m.

2) obsługę komunikacyjną przewiduje się od strony południowej z obszaru ulicy publicznej gminnej, znajdującej poza granicą planu;

3) projektowane obiekty powinny być spójne, co do form architektonicznych i zastosowanych materiałów, stanowiąc jednolity kompleks zabudowy;

4) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych konstrukcji i materiałów;

5) wysokość zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej szeregowej do attyki do 8,00 m licząc od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu;

6) głębokość traktu budynku mieszkalnego od 9,0 m do 13,0 m;

7) dopuszcza się podpiwniczenie;

8) dachy płaskie;

9) obowiązuje jednolita wysokość w jednym segmencie zabudowy;

10) obowiązuje jednolite pokrycie w całym zespole zabudowy;

11) poziom posadowienia parterów budynków do 0,9 m nad poziomem terenu, od strony wejścia;

12) powierzchnia zabudowy do 40% pow. terenu;

13) powierzchnia terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place) do 30% pow. terenu;

14) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 30% pow. terenu;

15) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5 do 1,5;

16) zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, zgodnie z § 15 pkt 4 niniejszej uchwały.

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

Rozdział 7.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 27. W stosunku do terenu objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia uchwały Nr XLV/490/06 z dnia 22 lutego 2006 r. Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. W. Sikorskiego, Grunwaldzką, 23 Października, Bakałarzewską i St. Staszica w Suwałkach, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 4 kwietnia 2006 r., Nr 94, poz. 924.

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

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

Nie wnoszę zastrzeżeń
formalno-prawnych i redakcyjnych

Suwałki, dn. 12.05.2021

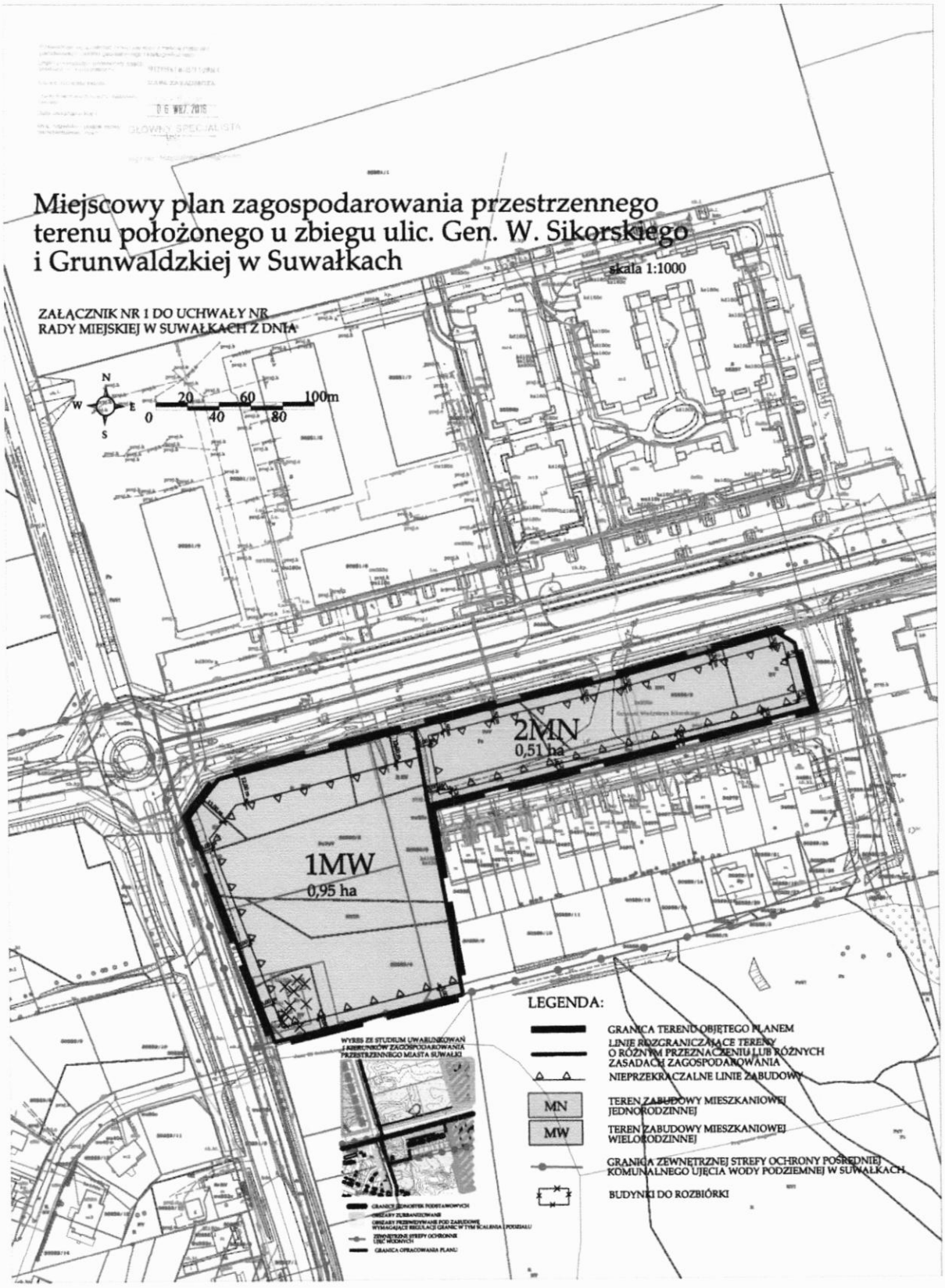
RADCA PRAWNY

dr Tadeusz Oniśko

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2020 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2020 r.

Lista nieuwzględnionych uwag
wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego u zbiegu ulic Gen. W. Sikorskiego i Grunwaldzkiej w Suwałkach

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, Której dotyczy uwaga
1	2	3	4	5	6
uwagi do projektu planu nie wpłynęły					

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2020 r.

Sposób realizacji zasad finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego u zbiegu ulic Gen. W. Sikorskiego i Grunwaldzkiej w Suwałkach

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, 471 i 782), 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.

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego u zbiegu ulic Gen. W. Sikorskiego i Grunwaldzkiej w Suwałkach.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego u zbiegu ulic Gen. W. Sikorskiego i Grunwaldzkiej w Suwałkach, został opracowany zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 i 471), oraz uchwałą intencyjną Nr XLVIII/609/2018 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2018 r. Procedura formalno - prawna sporządzenia miejscowego planu została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowany projekt uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia określone w art. 17 pkt 6 lit. a i b ww. ustawy.

Granicami opracowania projektu planu, objęto obszar niezabudowany, o łącznej powierzchni około 1,46 ha, położony u zbiegu ulic Gen. W. Sikorskiego i Grunwaldzkiej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej szeregowej. Na omawianym obszarze obowiązuje obecnie miejscowy plan 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 z dnia 4 kwietnia 2006 r., Nr 94, poz. 924.

Opracowaniem nowego planu objęto część terenu w granicach ww. planu, ograniczonego od północy ulicą Gen. W. Sikorskiego, od zachodu ulicą Grunwaldzką, od południa projektowanymi w obowiązującym planie ulicami oznaczonymi symbolami: 7KD i 8KD, od wschodu istniejącą zabudową szeregową oraz fragmentem drogi 7KD.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tereny w granicach objętych opracowaniem nowego planu, przeznaczone są pod: zabudowę usługową (w tym handlową), w ramach której dopuszczona jest realizacja funkcji mieszkaniowej na kondygnacjach powyżej parteru, oznaczoną na rysunku planu symbolami: 21U, 22U i 23U, komunikację w postaci wyznaczonych pasów ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 18K i 19K, część pasa drogi publicznej klasy „L" – lokalna, oznaczonego symbolem 8KD oraz teren stacji transformatorowej, oznaczony symbolem 41E. Ustalenia obowiązującego planu na omawianym terenie dotychczas nie zostały zrealizowane.

Przystąpienie do sporządzenia planu wywołane zostało wnioskami właścicieli działek o numerach geodezyjnych: 30260/3, 30260/4, 30260/5, 30260/6, 30256/2, 30257/26, którzy zwrócili się o dokonanie zmian w obowiązującym planie, w zakresie likwidacji ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 18K i 19K oraz zmianę funkcji i sposobu zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 21U, 22U, 23U, 18K, 19K i w części 8KD. Proponowane zmiany mają na celu umożliwienie realizacji na ww. działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i wielorodzinnej z dopuszczeniem usług w parterach oraz skomunikowanie tych terenów od strony południowej z dróg publicznych, znajdujących poza granicą opracowania przedmiotowego planu, oznaczonych w obowiązującym planie symbolami: 7KD i 8KD.

Celem sporządzenia planu jest stworzenie podstawy prawnej do polepszenia warunków i zasad inwestowania na tym terenie, w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego i własnościowego, w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne.

Przystąpienie do sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tego terenu jest zgodne z ustaleniami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Suwałk w okresie od 1 sierpnia 2012 r. do 30 czerwca 2014 r.", przyjętej uchwałą Nr LI/566/2014 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 lipca 2014 r. Analiza, o której mowa, dopuszcza podejmowanie uchwał intencyjnych w sprawie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego poza terenami wymienionymi w Analizie, w zależności od potrzeb miasta i wniosków inwestorów.

Przy ustalaniu w planie przeznaczenia terenów i określaniu sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, rozważono interes publiczny i prywatny, w tym zgłaszane do planu wnioski. W nowym planie uwzględniono wnioski, które były podstawą podjęcia uchwały intencyjnej, dotyczącej zmiany funkcji i sposobu zagospodarowania w granicach działek o numerach geodezyjnych: 30260/3, 30260/4, 30260/5, 30260/6, 30256/2, 30257/26 oraz likwidacji pasów ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 18K i 19K i część pasu drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KD.

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, racjonalnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych. Plan miejscowy jako 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 kształtowanie przestrzeni, które stworzy harmonijną całość oraz uwzględni w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno – gospodarcze i środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno – estetyczne.

Przewidywane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie oraz ustalenie nowych zasad zagospodarowania i skomunikowania działek objętych planem, jest zgodne z ustaleniami zawartymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałki, uchwalonym uchwałą Nr XX/232/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r., zwanym dalej Studium.

Planem objęto obszary oznaczone na rysunku Studium, jako: obszary zurbanizowane, obszary przewidywane pod zabudowę, wymagające regulacji granic w tym scalania i podziału.

Obszar objęty granicami opracowania zawiera się w granicach wyznaczonej na rysunku Studium jednostki strukturalnej, oznaczonej symbolem E1. Jak wynika z ustaleń tekstu Studium, dla jednostki strukturalnej E1 funkcją dominującą jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o niskiej intensywności. Jako funkcje pozostałe wymienia się: usługi, w tym usługi publiczne, o znaczeniu lokalnym, usługi rekreacji, zieleń urządzoną, użytkowanie rolnicze. Jako kierunek zmian dla całej jednostki, określa się przekształcenie i uzupełnienie zabudowy, uzupełnienie komunikacji oraz infrastruktury. Główną funkcją jednostki powinna być funkcja mieszkaniowa uzupełniona usługami. W odniesieniu do terenu opracowania, na rysunku Studium uwidoczniona jest ponadto granica zewnętrznej strefy ochronnej ujęcia wody.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze w dniach od 16 stycznia 2019 r. do 18 lutego 2019 r. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 8 marca 2019 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 30 stycznia 2019 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu umieszczone było na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta w Suwałkach oraz w lokalnej prasie („Dwutygodnik Suwalski nr 1/51 z dnia 8 stycznia 2019 r.").

Do wyłożonego projektu planu wniesiono dwie uwagi, które zostały rozpatrzone na posiedzeniu Kolegium Prezydenta Miasta Suwałk w dniu 19 marca 2019 r. Spośród wniesionych uwag jedną uwzględniono w całości, drugą uwzględniono w części.

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

1. Przedsiębiorstwo X* wniosło uwagę odnoszącą się do konturu oznaczonego symbolem 2MN, dotyczącą:

1) ustalenia minimalnej szerokość drogi dojazdowej - 5 m (w projekcie jest - 6,0 m),
2) ustalenia głębokości traktu budynku mieszkalnego od 9,0 m do 13,0 m (w projekcie jest od 9,0 m do 12,0 m),
3) ustalenia geometrii dachu na dachy płaskie (w projekcie są dachy dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowego o kącie nachylenia połaci do 45°);
4) ustalenia wskaźnika intensywności zabudowy od 0,5 do 1,5 (w projekcie jest od 0,7 do 1,5),
5) ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 2MN, w odległości 3,4 m od południowej granicy działki.

Po przeanalizowaniu ww. uwag postanowiono o ich uwzględnieniu w całości.

W wyniku uwzględnienia ww. uwag w tekście projektu planu dokonane zostały następujące korekty:

Ad 1) § 28 ust 5 lit c) otrzymał nowe brzmienie cyt.:
„minimalna szerokość drogi dojazdowej - 5 m",

Ad 2) § 28 ust 6 pkt 6 otrzymał nowe brzmienie cyt.:
„głębokość traktu budynku mieszkalnego od 9,0 m do 13,0 m",

Ad 3) § 28 ust 6 pkt 8 otrzymał nowe brzmienie cyt.: *„dachy płaskie",*

Ad 4) § 28 ust 6 pkt 16 otrzymał nowe brzmienie cyt.:
„wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5 do 1,5",

Ponadto na rysunku planu, dokonano korekty przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony południowej w granicach terenu 2MN, ustalając ją w odległości 3,4 m od granicy działki.

2. Państwo XY*, wnieśli uwagę odnoszącą się do konturu, oznaczonego symbolem 1MW, dotyczącą:

1) zwiększenia powierzchni zabudowy do 35% powierzchni terenu (w projekcie jest do 30%);
2) zmniejszenia powierzchni terenu biologicznie czynnego na nie mniej niż 30% (w projekcie jest nie mniej niż 35%);
3) zmiany zapisu § 27 ust. 7 pkt 14 tekstu projektu planu poprzez zastąpienie go zapisem w brzmieniu *„w przypadku grodzenia terenu, należy zapewnić miejsca postojowe ogólnodostępne, poza ogrodzeniem terenu w ilości minimum 5% ogólnego bilansu miejsc postojowych";*
4) zmiany zapisu § 27 ust. 7 pkt 15 tekstu projektu planu poprzez dopuszczenie bilansowania miejsc postojowych, zlokalizowanych przy drogach publicznych w ilości do 12% ogólnego bilansu;
5) udostępnienie wyjazdu z terenu 1MW na ulicę Gen. W. Sikorskiego, na zasadzie prawoskrętu, (w projekcie planu jest cyt.: *„obsługę komunikacyjną przewiduje się od strony południowej z drogi publicznej, znajdującej poza granicą planu, zakaz obsługi komunikacyjnej z ulicy Gen. W. Sikorskiego")*;
6) skorygowanie południowej nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 1MW, w odległości 5,0 m od granicy działki dla zabudowy usługowej, 8,0 m dla zabudowy mieszkaniowej.

W wyniku rozpatrzenia przedmiotowej uwagi, postanowiono o nieuwzględnieniu uwag zawartych w pkt. 1, 2, 3.

Wyjaśnić należy, iż w projekcie planu dla terenu o znaczonego symbolem 1MW ustalono w zakresie przeznaczenia podstawowego funkcję mieszkalną wielorodzinną, a w ramach przeznaczenia dopuszczalnego realizację:

- lokali użytkowych, w tym handlowych o łącznej powierzchni sprzedażowej, lub użytkowej do 400,0 m^2,
- urządzeń komunikacyjnych wewnętrznych: drogi, chodniki, parkingi, place manewrowe,
- urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw dla dzieci,
- obiektów małej architektury i urządzeń podwórkowych,
- ścieżek spacerowych i rowerowych, placów wypoczynkowych, siedzisk itp.,
- zieleni izolacyjnej i towarzyszącej,
- urządzeń służących utrzymaniu porządku.

Ponadto dla terenu 1MW ustalono warunki zabudowy i realizacji budynków zawarte w:
- § 27 ust 7 pkt 9, 11, w których ustalono wskaźnik powierzchni zabudowy do 30% powierzchni terenu i wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej na minimum 35% powierzchni terenu;
- § 27 ust. 7 pkt 14, 15, w których ustalono, iż dla terenu 1MW odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów, należy zapewnić według wskaźników wymienionych w § 17 pkt 8 tekst projektu planu oraz dodatkowo zapewnić miejsca postojowe ogólnodostępne, poza ogrodzeniem terenu 1MW, w ilości minimum 5% ogólnego bilansu miejsc postojowych;
- § 17 pkt 7 i 8, w których ustalono zasady parkowania i wymaganą ilość miejsc postojowych, i dopuszczono możliwość realizacji parkingów podziemnych lub wbudowanych w bryłę budynku, przy zapewnieniu minimum 20% niezbędnych miejsc parkingowych na poziomie terenu i zachowania min 1,4 miejsca postojowego na lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej.

Powyższe ustalenia zostały określone zgodnie z przyjętymi ogólnymi zasadami i standardami zagospodarowania terenów i kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk. Są one wyrazem polityki przestrzennej miasta w odniesieniu do przedmiotowego obszaru. Stanowią kontynuację zasad, zagospodarowania i warunków kształtowania zabudowy przyjętej dla nowoprojektowanych terenów mieszkalnych wielorodzinnych wyznaczanych w nowych planach miejscowych w granicach administracyjnych miasta Suwałk. Przyjęte wskaźniki uwzględniają istniejące zagospodarowanie oraz wymagania funkcjonalne, społeczno – gospodarcze dla mieszkańców i nie spowodują konfliktów komunikacyjnych i przestrzennych.

W związku z powyższym ustalenia planu w stosunku do zasad parkowania i realizacji miejsc postojowych oraz wskaźników powierzchni zabudowy i powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu 1MW pozostają bez zmian.

Nie uwzględniono również uwagi zawartej w pkt 4, w zakresie dopuszczenia do bilansowania miejsc postojowych w ilości do 12% ogólnego bilansu miejsc postojowych.

Postanowiono natomiast uwzględnić uwagi zawarte w pkt 5 i 6.

W wyniku uwzględnienia uwag zawartych w pkt 5 i 6 dokonano zmian w tekście projektu planu.

Ad 4) do § 17 tekst projektu planu dodano nowy pkt 9) w brzmieniu cyt.:

„9) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w pasach dróg publicznych, jeśli prawo do korzystania z nich wynika z umowy zawartej z administratorem drogi, z przepisów prawa, czynności prawnych, orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej; prawo korzystania z terenów dróg publicznych wymaga zgody zarządcy drogi";

Ad 5) § 27 ust 7 pkt 2 tekst projektu planu otrzymał nowe brzmienie cyt.:

„obsługę komunikacyjną przewiduje się od strony południowej z drogi publicznej, znajdującej poza granicą planu, dopuszcza się wykonanie wyjazdu z terenu 1MW na ulicę Gen. W. Sikorskiego, wyłącznie w relacji prawo skrętu".

Na rysunku planu, dokonano korekty przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy w granicach terenu 1MW, ustalając ją w odległości 5,0 m od granicy południowej działki dla zabudowy usługowej, 8,0 m dla zabudowy mieszkaniowej.

Ponadto Prezydent Miasta Suwałk postanowił o zmianie wskaźnika miejsc parkingowych z 1,4 na 1,5 miejsca postojowego na lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej (§ 17 pkt 8 lit. a tekst projektu planu). Wprowadzone zmiany, nie wymagały konieczności ponownego opiniowania i uzgadniania projektu planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze w dniach od 1 sierpnia 2019 r. do 2 września 2019 r. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 23 września 2019 r.(włącznie). Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 20 sierpnia 2019 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu umieszczone było na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta w Suwałkach oraz w lokalnej prasie („Dwutygodnik Suwalski nr 15/165 z dnia 23 lipca 2019 r.").

Do ponownie wyłożonego projektu planu nie wniesiono uwag.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalony został uchwałą Nr XIII/188/2019 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 października 2019 r.

Wojewoda Podlaski rozstrzygnięciem nadzorczym Nr NK-II.4130.160.2019.DM z dnia 6 grudnia 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 6 grudnia 2019 r. poz. 5836), stwierdził nieważność uchwały Nr XIII/188/2019 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 października 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego u zbiegu ulic Gen. W. Sikorskiego i Grunwaldzkiej w Suwałkach.

W rozstrzygnięciu nadzorczym Wojewoda Podlaski zarzuca przedmiotowej uchwale:

- naruszenie art. 17 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez brak ponownego uzgodnienia projektu planu miejscowego w szczególności z Zarządem Dróg i Zieleni w Suwałkach, przed jego kolejnym wyłożeniem do publicznego wglądu, które miało miejsce w dniach od 1 sierpnia 2019 r. do 2 września 2019 r.;
- naruszenie art. 15 ust. 1 w związku z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez rozbieżność pomiędzy załącznikiem graficznym a częścią tekstową uchwały w zakresie linii zabudowy (brak oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy określonej w tekście dla funkcji usługowej);'
- naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez nieprecyzyjne określenie liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji;
- naruszenie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez rozbieżność pomiędzy załącznikiem graficznym a częścią tekstową uchwały w zakresie obowiązujących ustaleń planu w odniesieniu do klasyfikacji techniczno-funkcjonalnej ulic (brak informacji na rysunku);

W związku z powyższym, w projekcie planu dokonano korekt zgodnie z uwagami wynikającymi z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Podlaskiego. Następnie projekt planu został przekazany do zaopiniowania i uzgodnień.

Po dokonaniu wymaganych przepisami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11 marca 2020 r. do 09 kwietnia 2020 r. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 30 kwietnia 2020 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 24 marca 2020 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu umieszczone

było na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta w Suwałkach oraz w lokalnej prasie („Dwutygodnik Suwalski nr 5/181 z dnia 3.03.2020 r.").

Do wyłożonego projektu planu nie wniesiono uwag.

Do projektu planu została wykonana prognoza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego dla budżetu gminy. Z prognozy tej wynika, iż koszt realizacji celów publicznych określonych niniejszym planie nie spowoduje wydatków z budżetu gminy.

Przewidywane przychody związane z realizacją planu to kwota ok. 16 796,99 zł z tytułu:
- wzrostu podatku od gruntów – 5 222,49 zł,
- wzrostu podatku od nieruchomości – 11 574,50 zł.

Zgodnie z art. 15 ust. 2, w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego u zbiegu ulic Gen. W. Sikorskiego i Grunwaldzkiej w Suwałkach ustalono stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent).

W stosunku do terenu objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia uchwały Nr XLV/490/06 z dnia 22 lutego 2006 r. Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. W. Sikorskiego, Grunwaldzką, 23 Października, Bakałarzewską i St. Staszica w Suwałkach, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 4 kwietnia 2006 r., Nr 94, 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 tej części miasta.

Z up. PREZYDENTA
Łukasz Kuna
ZASTĘPCA PREZYDENTA

Suwałki, dnia ..7..... maj 2020 r.

UCHWAŁA
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia ..... 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. K. Pułaskiego, Świerkową Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471 i 782), w związku uchwałą Nr XXXVI/449/2017 Rady Miejskiej z dnia 25 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. K. Pułaskiego, Świerkową Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach – Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Suwałki", uchwalonego uchwałą Nr XX/232/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. K. Pułaskiego, Świerkową Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały, o powierzchni ok. 38,4 ha.

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

1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;

2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

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

1) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania;

2) określenie zasad zabudowy;

3) określenie zadań publicznych, w szczególności wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym terenów komunikacji publicznej oraz wyposażenia w infrastrukturę społeczną i techniczną;

4) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w granicach objętych planem.

§ 4. 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;

RADCA PRAWNY
Bogusław Nieszczerzewski
BL-S-189

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

7) 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 terenów 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;

8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, 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;

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

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;

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

12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) tereny dróg publicznych:

a) klasy "Z" - zbiorcza, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ,

b) klasy "L" - lokalna, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL,

c) klasy "D" - dojazdowa, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;

2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;

3) teren drogi publicznej z parkingami, oznaczony na rysunku planu symbolem KDP;

4) teren kompleksu garaży, oznaczony na rysunku planu symbolem KP;

5) tereny zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW;

6) teren zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MWU;

7) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;

8) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem UMW;

9) tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;

10) teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczony na rysunku planu symbolem MNU;

11) tereny urządzeń i obiektów elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem E;

12) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;

RADCA PRAWNY
Bogusław Nieszczerzewski
Bk-5-189

13) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem możliwości realizacji inwestycji celu publicznego, w tym zieleni parkowej publicznej z elementami budowli i budynków terenowych oraz organizacji imprez masowych, oznaczony na rysunku planu symbolem UZP.

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

1) granice terenu objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oraz oznaczenia tych terenów;

3) rodzaj przeznaczenia terenu oznaczony symbolem literowo - cyfrowym;

4) klasyfikacja techniczno - funkcjonalna terenów komunikacji publicznej;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy;

6) elewacje uprzywilejowane.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają znaczenie informacyjne:

1) treść mapy zasadniczej;

2) linie wymiarowe;

3) powierzchnie poszczególnych terenów;

4) obiekty wpisane do rejestru zabytków i do gminnej ewidencji zabytków;

5) granice strefy ochrony konserwatorskiej;

6) przebieg Sieci Szerokopasmowej Polski Wschodniej.

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

1) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) infrastrukturze technicznej i urządzeniach sieciowych – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody i urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną (w tym oświetlenie uliczne) i cieplną, gaz, łączność, wodę oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe, z wyłączeniem przyłączy do budynków;

3) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny największy wymiar budynku w metrach; podana definicja wysokości zabudowy nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej (masztów, elementów instalacji wentylacyjnej w tym zastosowanych na dachach itp.), kominów, ścian oddzielenia przeciwpożarowego;

5) liniach zabudowy:

a) nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięty element rzutu budynku, linia ta nie dotyczy:

- docieplеń budynków,
- elementów zewnętrznych budynków takich, jak: balkony, zadaszenia, markizy, reklamy – o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, wiatrołapy o wysokości do 4,0 m i maksymalnym wysięgu do 3,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, (nie dotyczy ww. elementów istniejących) i kondygnacji podziemnej, która jest wysunięta poza obrys kondygnacji naziemnej,
- elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich, jak np.: pilaster, gzyms, ryzalit, żaluzja zewnętrzna,

RADCA PRAWNY
Bogusław Nieszczerzewski
BL-S-189

- urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, tarasów, ramp oraz podestów i niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
- obiektów istniejących, a przy ich rozbudowie i nadbudowie obowiązuje zasada kontynuacji istniejącej linii zabudowy,
- urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, urządzeń telekomunikacyjnych, urządzeń pomocniczych,
- obiektów małej architektury,
- ogrodzeń,
- boisk i urządzeń sportowych, parterowych budynków technicznych o wysokości do 4,0 m ;

6) obiektach małej architektury - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, o których mowa w przepisach budowlanych;

7) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. K. Pułaskiego, Świerkową Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach, wraz z rysunkiem planu;

8) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć definicję zgodną z obowiązującymi przepisami prawa, czyli z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065);

9) powierzchni użytkowej podstawowej - należy przez to rozumieć sumę części powierzchni kondygnacji budynków netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynków i jest liczona zgodnie z PN-ISO 9836:1997;

10) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnie pod budynkami i wiatami, do której nie wlicza się dojść i dojazdów oraz parkingów podziemnych poza obrysem budynków;

11) przebudowie budynku - należy przez to rozumieć działania, którym jest poddawany budynek w rozumieniu przepisów budowlanych;

12) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

13) przestrzeniach publicznych - należy przez to rozumieć ogólnodostępne przestrzenie o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno - przestrzenne;

14) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, określone w ustaleniach szczegółowych;

15) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

16) przeznaczeniu tymczasowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może występować w wyznaczonym obszarze w ograniczonym czasie, określonym w decyzji administracyjnej, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych i odrębnych;

17) 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;

18) tekście planu – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;

19) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami

RADCA PRAWNY
Bogusław Nieszczerzewski
WE-5-189

rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym, objaśnionym w legendzie rysunku i tekście planu;

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

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

22) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na danym terenie przez powierzchnię tego terenu;

23) elewacjach uprzywilejowanych - należy przez to rozumieć elewacje eksponowane, o wysokich standardach architektonicznych i materiałowych, z wykluczeniem zastosowania okładzin z blach, za wyjątkiem blach tytanowo-cynkowych oraz montażu urządzeń technicznych typu klimatyzatory, wentylatory itp.

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.

Rozdział 2.
USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH, OCHRONY ZDROWIA, BEZPIECZEŃSTWA LUDZI I MIENIA ORAZ POTRZEB OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA

§ 8. 1. Na terenach, o których mowa w § 5, ustala się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie dopuszczalne lub tymczasowe oraz warunki i zasady realizacji tego przeznaczenia.

2. Tereny, o których mowa w § 5, mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub dopuszczalnego i tymczasowego, na zasadach podanych w ustaleniach szczegółowych.

3. Plan dopuszcza właścicielom lub użytkownikom istniejących nieruchomości lub ich części zlokalizowanych na wszystkich terenach:

1) korzystanie z nich bez istotnych ograniczeń w dotychczasowy sposób;

2) remontowanie i przebudowę stanu istniejącego zarówno w budynkach mieszkalnych, jak i innych, znajdujących się w granicach opracowania planu;

3) doprowadzenie infrastruktury technicznej.

4. Zmiany zaistniałe w wyniku ww. przedsięwzięć nie mogą uniemożliwiać realizacji określonego planem przeznaczenia terenu.

5. Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, stacji paliw, myjni, zakładów mechaniki pojazdowej, warsztatów rzemieślniczych, obiektów produkcyjnych, baz transportowych i składowych, farm fotowoltaicznych oraz innych obniżających jakość i walory zabudowy na terenach, o których mowa w § 5.

§ 9. Zasady kształtowania ładu przestrzennego:

1) inwestycje należy realizować według zasad i z zachowaniem parametrów ustalonych niniejszym planem, z wyłączeniem terenów dróg publicznych i wewnętrznych oraz innych terenów publicznych;

2) ustalone w planie wskaźniki powierzchni zabudowy należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę;

3) ustaloną w planie wysokość zabudowy należy odnosić od naturalnego poziomu terenu przy wejściach do budynku do górnej krawędzi elewacji, gzymsu, attyki lub kalenicy, o ile z ustaleń szczegółowych planu nie wynika inaczej;

RADCA PRAWNY
Bogusław Nieszczerzewski
WR-8-199

4) ustalona w planie wysokość do kalenicy dotyczy również ścian szczytowych przy dachach dwuspadowych;

5) dopuszcza się miejscowo zmianę wysokości maksymalnie do 15,0 m przy lokalizacji szybów dźwigowych i klatek schodowych;

6) intensywność zabudowy dla poszczególnych terenów - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla poszczególnych terenów - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5;

8) zasady kształtowania zabudowy:

a) lokalizacja budynków i budowli w wyznaczonych liniach zabudowy - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,

b) wysokość:

- budynków w zabudowie mieszkaniowej i usługowej - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
- budowli – zgodnie z ustaleniami rozdziału 5 oraz zależna od potrzeb i uwarunkowań technologicznych przeznaczenia budowli,

c) geometria i wysokość dachów - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,

d) dla budynków dobudowywanych do budynków istniejących dopuszcza się dostosowanie ich geometrii dachu do dachu budynku istniejącego, poprzez zastosowanie tego samego nachylenia połaci,

e) dopuszcza się w przypadku rozbudowy lub przebudowy budynku, która obejmuje wykonanie nowej konstrukcji dachowej, inną geometrię dachu, jeżeli ze względów technicznych nie jest możliwe lub zasadne zastosowanie geometrii dachu określonej w ustaleniach rozdziału 5,

f) w przypadku przebudowy oraz rozbudowy części dachu, dopuszcza się odstępstwo od parametru kąta nachylenia połaci dachu, określonego w rozdziale 5, zachowując jako nadrzędny parametr wysokość kalenicy budynku i symetryczny układ połaci dachowych,

g) wyklucza się kolorystykę w odcieniach fioletu i niebieskiego (nie dotyczy reklam),

h) zakazuje się stosowania na elewacjach elementów winylowych, (za wyjątkiem parapetów i rynien spustowych) prefabrykowanego detalu typu tralki, czy figury oraz okładzin z blach trapezowych, falistych i płyt warstwowych, za wyjątkiem blach tytanowo-cynkowych i aluminiowych powlekanych,

i) dopuszcza się stosowanie rolet i krat składanych lub zwijanych, zabezpieczających otwory okienne i drzwiowe, montowanych w grubości ściany,

j) przy dachach wysokich (powyżej 12°), nakazuje się stosować pokrycia dachowe z blachy płaskiej lub płaskiej na rąbek stojący w kolorze utlenionej miedzi, zieleni, ciemnego brązu lub grafitu, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami: 37MN, 38MNU, 39MN i 40MN, gdzie dopuszcza się zastosowanie materiałów w kolorach stanowiących kontynuację istniejących pokryć w zespołach zabudowy,

k) zakazuje się stosowania pokryć dachowych ocynkowanych niepowlekanych,

l) dopuszcza się przeszklenia na elewacjach nowo projektowanych budynków, w wielkości nieprzekraczającej 20% powierzchni elewacji, w formie fasad szklanych, do powierzchni tych nie wlicza się okien, drzwi balkonowych oraz wejściowych;

ł) dopuszcza się montaż paneli słonecznych na dachach płaskich, ukrytych za attyką lub żaluzją oraz na połaciach dachów budynków współczesnych; wyklucza się ich montaż na obiektach zabytkowych i w poziomie terenu oraz na połaciach dachów współczesnych w elewacjach od strony ulicy Gen. K. Pułaskiego;

9) ogrodzenia zespołów zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej – dopuszczalne na poniższych zasadach:

RADCA PRAWNY
Bogusław Nieszczerzewski
BL-S-189

a) ażurowe, o prześwitach stanowiących w ramach jednego przęsła, co najmniej 50% jego powierzchni,

b) dopuszcza się ogrodzenia z muru pełnego na odcinku nie dłuższym niż 3,0 m,

c) maksymalna wysokość ogrodzeń - do 1,8 m,

d) zakaz stosowania ogrodzeń z płyt betonowych, blach perforowanych, falistych i innych,

e) obowiązek lokalizowania ogrodzeń frontowych w liniach rozgraniczających terenów dróg, z dopuszczeniem lokalnych wycofań w rejonach wjazdów;

10) zakazuje się lokalizowania wiat na granicy działek budowlanych;

11) ustala się następujące zasady podziału terenów:

a) dopuszcza się podziały na podstawie zatwierdzonego projektu zagospodarowania obejmującego cały teren inwestycji, w którym ustalone zostały zasady podziału,

b) dopuszcza się podziały na podstawie zainwestowania,

c) dopuszcza się podziały związane z wydzieleniem budynków, dróg wewnętrznych i parkingów,

d) dopuszcza się podziały w celu uzupełnienia lub regulacji granic pomiędzy nieruchomościami sąsiednimi,

e) dopuszcza się podziały na działki budowlane, których parametry powinny zapewniać możliwość wykonania inwestycji przewidzianych w planie wraz z parkingami, terenami zieleni oraz innymi niezbędnymi urządzeniami i elementami wymaganymi przepisami szczególnymi, stanowiących całość techniczno-użytkową,

f) warunkiem wydzielenia działek budowlanych jest zapewnienie prawnego i faktycznego dostępu do drogi publicznej.

§ 10. Zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) na obszarze objętym planem:

a) nie zachodzą przesłanki do określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych,

b) nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dokonywanych zgodnie z Działem III, Rozdz. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 poz. 65 z późniejszymi zmianami) ze względu na brak wyznaczonych w planie obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości,

c) ustala się zasady i warunki podziałów geodezyjnych i łączeń nieruchomości, dokonywanych w celu uzyskania działek o parametrach zgodnych z ustaleniami planu, na terenach przeznaczonych pod zabudowę,

d) nie zachodzą przesłanki do określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poza ogólnymi zasadami wymienionymi w rozdziale 3 tekstu niniejszej uchwały,

e) nie zachodzą przesłanki do określenia warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych,

§ 11. 1. Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na obszarze objętym planem są ulice oznaczone w planie symbolami: 1KDZ i 2KDZ oraz Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej.

2. Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym na obszarze objętym planem są:

1) ulice oznaczone w planie symbolami: 3KDZ, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDD, 9KDD, 10KDP i 12KDP;

2) tereny usług oznaczone w planie symbolami 20U, 21UZP, 22U i 23U;

3) tereny zieleni parkowej, oznaczone w planie symbolami: 43ZP, 44ZP, 45ZP i 46ZP;

4) infrastruktura techniczna, na którą składają się urządzenia i przewody przesyłowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Zasady ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:

1) realizacja i utrzymanie inwestycji (obiektów i urządzeń) celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także zapewnienia bezpieczeństwa publicznego w sytuacji innych zagrożeń, w tym budowa i utrzymanie:

   a) układu drogowego, spełniającego poniższe warunki:

      - ulice i drogi powinny posiadać szerokość uniemożliwiającą zagruzowanie,

      - połączenia z traktami przelotowymi powinny zapewniać sprawną ewakuację ludności w sytuacji podwyższenia gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia,

   b) publicznych sieci i urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, w tym studni awaryjnych,

   c) publicznych sieci oświetleniowych, przystosowanych do zaciemniania i wygaszania w sytuacji podwyższenia gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia,

   d) publicznych sieci przesyłowych telekomunikacyjnych, służących powiadamianiu i alarmowaniu w sytuacji podwyższenia gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia;

2) realizacja w obiektach będących inwestycjami celu publicznego miejsc ochronnych w ukryciach podstawowej odporności dla takiej liczby osób, która wynika z założeń projektowych dla danego budynku lub zespołu budynków;

3) realizacja nowo powstających garaży podziemnych oraz innych pomieszczeń położonych na najniższych kondygnacjach budynków użyteczności publicznej oraz mieszkalnictwa wielorodzinnego, w sposób zapewniający w razie potrzeby wykorzystanie ich, po zaadoptowaniu do funkcji ochronnej dla takiej liczby osób, która wynika z założeń projektowych dla danego budynku lub zespołu budynków, jako ukrycia podstawowej odporności;

4) w przypadku, gdy planowane budowle ochronne projektowane są jako wspólne dla zespołu kilku budynków, należy zapewnić do nich promień dojścia, od stałego przebywania ludzi mających z nich korzystać, nie większy niż 150 metrów.

Rozdział 3.
USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 13. 1. W granicach opracowania, przy ul. Gen. Kazimierza Pułaskiego, znajduje się zespół pokoszarowy wpisany do rejestru zabytków decyzją WKZ-534/807/d/90 z dnia 30 marca 1990 r., dla którego ustanawia się w planie strefę ochrony konserwatorskiej. W skład tego zespołu wchodzą:

1) jednokondygnacyjny budynek sztabowy, oznaczony na rysunku planu literą „a";

2) dwukondygnacyjny budynek sztabowy (nr 24), oznaczony na rysunku planu literą "b";

3) trójkondygnacyjny budynek koszarowy (nr 24E), oznaczony na rysunku planu literą „c";

4) trójkondygnacyjny budynek koszarowy (nr 24F), oznaczony na rysunku planu literą „d";

RADCA PRAWNY
Bogusław Nieszczerzewski
WPR-5-189

5) trójkondygnacyjny budynek koszarowy (nr 24G), oznaczony na rysunku planu literą „e";

6) dwukondygnacyjny budynek koszarowy (nr 24H), oznaczony na rysunku planu literą „f";

7) trójkondygnacyjny budynek koszarowy (nr 24K), oznaczony na rysunku planu literą „g".

2. W ustanowionej planem strefie ochrony konserwatorskiej znajduje się trójkondygnacyjny budynek koszarowy z kaplicą (nr 24B), oznaczony na rysunku planu literą "h", wpisany do rejestru zabytków na podstawie indywidualnej decyzji RN-III-5140.1.4.2014 z dnia 29.01.2015 r.

3. Poza granicami zespołu wpisanego do rejestru zabytków, przy ul. Papieża Jana Pawła II (nr 30) znajduje się jednokondygnacyjny budynek dawnego magazynu, wpisany do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków i objęty ochrona konserwatorską na podstawie ustaleń planu. Budynek oznaczony jest na rysunku planu literą „i".

4. Obowiązuje ochrona prawna zabytkowego zespołu obiektów koszarowych, przy jednoczesnym zagwarantowaniu integralności przestrzennej zespołu, z dopuszczeniem możliwości wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz nowych, miastotwórczych funkcji, realizowanych w projektowanych obiektach kubaturowych, z małą architekturą, które stanowić będą uzupełnienie przestrzeni zabytkowego zespołu.

5. Obowiązuje generalna zasada zachowania zespołu zabytkowych obiektów koszarowych jako układu budynków wolno stojących w otoczeniu zieleni, również podlegającej ochronie konserwatorskiej; odstępstwo od tej zasady dopuszcza się w przypadkach szczególnych, o rozwiązaniach architektonicznych nie naruszających zabytkowych walorów obiektów.

6. Granice obszaru wpisanego do rejestru zabytków określone zostały graficznie na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 14. 1. Dla obszaru i obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązują następujące wytyczne:

1) wszystkie obiekty zabytkowe będące w granicach opracowania należy poddać rewaloryzacji połączonej z adaptacją do nowych funkcji i potrzeb, utrzymać w odpowiednim stanie technicznym, zachować historyczny charakter, formę architektoniczną, ceglane elewacje, zabytkowe elementy i detale; dopuszcza się przebudowę i rozbudowę zgodnie z przepisami odrębnymi, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej;

2) ustala się zakaz nadbudowy, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

3) wszelkie prace budowlane i planowane inwestycje - remonty, przebudowy, modernizacje, czy ewentualne rozbiórki - przy obiektach i na terenach wpisanych do rejestru zabytków oraz w ich bezpośrednim otoczeniu, a także nowe podziały geodezyjne, zmiany sposobu użytkowania, umieszczanie reklam, urządzeń technicznych i inne działania, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji zabytkowej lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru, należy przeprowadzać zgodnie z przepisami odrębnym;

4) przy prowadzeniu robót budowlanych zaleca się ochronę elementów takich jak: oryginalne stolarki, stropy, sklepienia, więźby dachowe, ściany kominowe i innych, które stanowią o zabytkowym charakterze budynków, wymiana ww elementów na nowe jest możliwa wyłącznie z przyczyn konstrukcyjnych i mykologicznych;

5) przy budowlanych pracach konserwatorskich zaleca się stosować materiały używane przy budowie obiektów koszarowych; wymagane jest zachowanie ceglanych elewacji budynków wraz z detalem, stosowanie jako pokrycia dachowego blachy płaskiej, poddanie renowacji zabytkowych stolarek okiennych i drzwiowych; dopuszcza się możliwość wymiany zniszczonej stolarki przy zastosowaniu wzoru oraz koloru ujednoliconego dla całego obiektu i uzgodnionego pod względem wymagań konserwatorskich; nie dopuszcza się stosowania plastikowej stolarki zewnętrznej;

6) zakaz wykonywania lukarn w budynkach zabytkowych, dopuszcza się doświetlenie poddaszy oknami połaciowymi.

RADCA PRAWNY
Bogusław Nieszczerzewski
Pr.-5-189

2. W granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków nowo wznoszone i modernizowane obiekty spełniać powinny, poza nadrzędnym wymogiem określonym w ust. 4, następujące wytyczne architektoniczne:

1) zastosowane materiały elewacyjne powinny być o wysokich standardach i walorach estetycznych np.:

a) żółta cegła, okładziny ceramiczne,

b) tynki o podwyższonej odporności na zabrudzenia,

c) okładziny, płyty i panele elewacyjne włókno-cementowe, włókno-betonowe, blachy tytanowo-cynkowe, z wyłączeniem płyt warstwowych, blach trapezowych i falistych;

2) formę architektoniczną należy kształtować z zapewnieniem ekspozycji budynków zabytkowych, właściwych proporcji gabarytów nowej i historycznej zabudowy, indywidualne opracowanie elementów i detali budynku oraz małej architektury, przy spełnieniu określonych w pkt 1 wymagań materiałowych.

3. Na terenach budowlanych, bezpośrednio przyległych do terenu wpisanego do rejestru zabytków, ze względów konserwatorskich oraz w celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zaleca się zharmonizowanie współczesnej formy projektowanej zabudowy z historyczną architekturą zespołu koszarowego; zakazuje się realizacji obiektów o formie architektonicznej niedostosowanej do walorów zabytkowych przyległego terenu wpisanego do rejestru zabytków.

4. W przypadku odkrycia podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na terenie objętym planem przedmiotów, które mogą być zabytkami, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Wszelkie prace przy obiektach znajdujących się w rejestrze, bądź w ewidencji zabytków i na obszarze objętym strefa ochrony konserwatorskiej, wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

6. Pozwolenia, o którym mowa w pkt 5 nie wymaga przekształcanie obiektów współczesnych i wnętrz budynków znajdujących się w ewidencji zabytków.

Rozdział 4.
USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 15. System komunikacji:

1) na terenie objętym planem ustala się obsługę komunikacyjną w oparciu o niżej wymienione drogi publiczne i wewnętrzne:

a) droga publiczna docelowo klasy "Z" - zbiorcza, w ciągu ulicy Gen. K. Pułaskiego, oznaczona symbolem 1KDZ,

b) droga publiczna docelowo klasy "Z" - zbiorcza, w ciągu ulicy Gen. Z. Podhorskiego, oznaczona symbolem 2KDZ,

c) droga publiczna klasy "Z„ - zbiorcza, w ciągu ulicy Świerkowej, oznaczona symbolem 3KDZ,

d) droga publiczna klasy "L„ - lokalna, w ciągu ulicy Papieża Jana Pawła II, oznaczona symbolem 4KDL,

e) droga publiczna klasy "L„ - lokalna, w ciągu ulicy Modrzewiowej, oznaczona symbolem 5KDL,

f) droga publiczna klasy "L„ - lokalna, w ciągu ulicy K. Brzostowskiego, na odcinku od ulicy Modrzewiowej do ulicy Papieża Jana Pawła II, oznaczona symbolem 6KDL,

g) droga publiczna klasy "L„ - lokalna, w ciągu ulicy K. Brzostowskiego, na odcinku od ulicy Papieża Jana Pawła II do ulicy Gen. K. Pułaskiego, oznaczona symbolem 7KDL,

RADCA PRAWNY
Bogusław Nieszporowski
BL-5-189

h) droga publiczna klasy "D" - dojazdowa, w ciągu ulicy Majora Stefana Buczyńskiego, na odcinku od ulicy Modrzewiowej do ulicy Papieża Jana Pawła II, oznaczona symbolem 8KDD,

i) droga publiczna klasy "D" - dojazdowa, w ciągu ulicy Majora Stefana Buczyńskiego, na odcinku od ulicy Papieża Jana Pawła II do terenu 34MW, oznaczona symbolem 9KDD,

j) droga publiczna klasy "D" - dojazdowa z parkingami, oznaczona symbolem 10KDP,

k) droga publiczna klasy "D" - dojazdowa z parkingami w ciągu ulicy Tadeusza Lutostańskiego, oznaczona symbolem 12KDP,

l) drogi wewnętrzne oznaczone symbolami 13KDW, 14KDW, 15KDW i 16KDW.

2) ustala się zasady zapewnienia miejsc postojowych na terenach wyznaczonych pod zabudowę z uwzględnieniem przepisów szczególnych i o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, nie mniej niż:

a) 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce postojowe na 25 m^2 powierzchni sprzedażowej,

c) 1 miejsce postojowe na 35 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego,

d) należy zapewnić na miejsca przeznaczone do parkowania rowerów;

3) parametry techniczne ulic oraz elementy funkcjonalne, wymienione do realizacji w granicach linii rozgraniczających ulic i rozwiązania skrzyżowań należy traktować jako postulowane; mogą być one zmieniane na etapie projektów realizacyjnych, uzupełniane o nowe elementy lub zastąpione innymi rozwiązaniami, w zależności od potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi i bez konieczności zmiany planu;

4) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w pasach przyległych dróg publicznych i wewnętrznych oraz parkingów, jeśli prawo do korzystania z nich wynika z umowy zawartej z administratorem drogi;

5) należy zapewnić dostępność terenów publicznych i usług osobom niepełnosprawnym; przy realizacji układu drogowego należy wprowadzić urządzenia umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych (obniżenia krawężników przy przejściach dla pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne);

6) układ drogowy powinien spełniać następujące warunki:

a) ulice i drogi powinny posiadać szerokość uniemożliwiającą zagruzowanie,

b) połączenia z traktami przelotowymi powinny zapewniać sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia;

7) dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań technicznych w zakresie komunikacji publicznej, niż określone w planie, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) dopuszcza się etapowanie infrastruktury drogowej w sposób zgodny z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi miasta;

9) przy realizacji parkingów na terenach niezaliczonych do żadnej kategorii dróg publicznych i nie zlokalizowanych w pasach drogowych tych dróg, należy zapewnić minimum 1 miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 470).

§ 16. System zaopatrzenia w media:

1) realizacje sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;

RADCA PRAWNY
Bogusław Nieszczerzewski
WE-6-189

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 oraz w oparciu o warunki techniczne i przepisy szczególne;

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

5) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;

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

7) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych nie wymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleniach niniejszego planu;

8) sieci, jako inwestycje celu publicznego należy chronić przed zabudową, przełożenie sieci, kolizje sieci z innym uzbrojeniem, wymagają uzgodnienia z administratorem sieci;

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

§ 17. System zaopatrzenia w wodę:

1) pobór wody dla potrzeb bytowych należy realizować z miejskich sieci wodociągowych - istniejących lub po ich rozbudowie, a w razie wystąpienia sytuacji kryzysowych ze studni awaryjnych;

2) pobór wody do celów przeciwpożarowych należy realizować bezpośrednio z miejskich sieci wodociągowych lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;

3) do budowy sieci wodociągowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;

4) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej poza ciągiem komunikacyjnym, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

§ 18. System odprowadzania ścieków sanitarnych:

1) nakaz odprowadzania ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej kanalizacji miejskiej, a w miejscach, gdzie brak jest kanalizacji miejskiej - po jej wybudowaniu;

2) kanały sanitarne, jak również przyłącza, muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;

3) do budowy kanału sanitarnego należy zarezerwować pas terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;

4) dopuszcza się lokalizację kanału sanitarnego poza ciągiem komunikacyjnym, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;

5) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków oraz szczelnych zbiorników na nieczystości.

§ 19. System odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) wody opadowe i roztopowe z ulic i parkingów należy odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej istniejącej lub po jej rozbudowie lub do gruntu;

2) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez bezpośrednie odprowadzenie do ziemi;

RADCA PRAWNY
Bogusław Nowakowski

w przypadku braku możliwości odprowadzania do ziemi przy spełnieniu warunków określonych w przepisach szczególnych;

3) w przypadku braku możliwości odprowadzania do ziemi, dopuszcza się odprowadzanie do istniejącej lub projektowanej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

§ 20. System zaopatrzenia w ciepło:

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

2) dopuszcza się ogrzewanie elektryczne, stosowanie ogniw fotowoltaicznych oraz pomp ciepła;

3) ustala się, że energia cieplna będzie dostarczana na potrzeby ogrzewania pomieszczeń, ciepłej wody użytkowej, wentylacji i klimatyzacji;

4) zaopatrzenie w ciepło terenów budowlanych objętych planem przewiduje się z istniejących kanałów ciepłowniczych i projektowanych sieci gazowych.

§ 21. System zaopatrzenia w gaz:

1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się docelowo z systemu sieci gazowej;

2) 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;

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

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

5) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu.

§ 22. System gospodarki odpadami:

1) nakaz składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów, stosownie do ich charakteru, na warunkach określonych przez gminę i w przepisach szczególnych;

2) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;

3) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących zespół działek budowlanych.

§ 23. System zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców odbywać się będzie ze stacji 110/20 kVza pośrednictwem istniejących i projektowanych linii średniego napięcia 20 kV oraz w oparciu o projektowane i istniejące stacje transformatorowe SN/nn (20/0,4 kV);

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

3) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nn na wszystkich obszarach w granicach planu;

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

5) 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; dopuszcza się stosowanie ogniw fotowoltaicznych;

6) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;

7) projektowane oświetlenie uliczne oraz oświetlenie innych terenów publicznych realizować na słupach ulicznych i jako wydzieloną sieć kablową, zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym, przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;

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

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

10) urządzenia fotowoltaiczne realizować na dachach płaskich, za attyką; zakaz realizacji fotowoltaiki na budynkach zabytkowych i w poziomie terenu oraz na połaciach dachów od strony ulicy Gen. K. Pułaskiego;

11) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi.

§ 24. System obsługi telekomunikacyjnej:

1) obsługę telekomunikacyjną należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne;

2) sieci telefoniczne realizować w oparciu o linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne;

3) sieci telefoniczne kolidujące z projektowaną zabudową należy przebudować;

4) przy realizacji ustaleń planu należy zachować od istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej podziemnej i naziemnej odległości zgodne z obowiązującymi normami;

5) ustala się, że nowe uzbrojenie terenu w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej realizowane będzie w miarę przyrostu zapotrzebowania na usługi telefoniczne.

Rozdział 5.
USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE
Oddział 1.
Komunikacja, parkingi i zespoły garażowe

§ 25. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KDZ**, o powierzchni ok. 2,91 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna docelowo klasy „Z" - zbiorcza, w ciągu ulicy Gen. Kazimierza Pułaskiego,

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających - od ok. 40,0 m do ok. 56,0 m,

b) dwie jezdnie o dwóch pasach ruchu,

c) obustronne chodniki,

d) drogi rowerowe lub ciągi pieszo - rowerowe,

e) skrzyżowania z ulicami:

- 2KDZ i 3KDZ - skanalizowane,

- 7KDL, 13KDW i 15KDW - zwykłe,

f) oświetlenie, kosze na śmieci i inne urządzenie pomocnicze,

g) przystanki miejskiej komunikacji autobusowej,

h) zieleń izolacyjna,

i) sieci infrastruktury technicznej.

RADCA PRAWNY
Bogusław Nieszczerzewski
[illegible]

§ 26. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2KDZ**, o powierzchni ok. 0,66 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy "Z" - zbiorcza w ciągu ulicy Gen. Zygmunta Podhorskiego,

2) zasady zagospodarowania terenu w granicach planu:

a) jezdnia o dwóch pasach ruchu,

b) chodnik,

c) droga rowerowa,

d) oświetlenie, kosze na śmieci i inne urządzenie pomocnicze,

e) skrzyżowanie z ulicą 1KDZ - skanalizowane,

f) skrzyżowanie z ulicą 4KDL - zwykłe,

g) zieleń izolacyjna,

h) sieci infrastruktury technicznej.

§ 27. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami: **3KDZ**, o powierzchni ok. 1,86 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy "Z" - zbiorcza w ciągu ulicy Świerkowej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających - ok. 35,0 m,

b) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,

c) obustronne chodniki,

d) droga rowerowa lub ciągi pieszo - rowerowe,

e) parkingi,

f) wjazdy na tereny przyległe,

g) oświetlenie, kosze na śmieci i inne urządzenie pomocnicze,

h) skrzyżowanie z ulicami: 1KDZ i 4KDL - skanalizowane,

i) skrzyżowania z wjazdem na teren 43ZP i z ulicą 5KDL - zwykłe,

j) infrastruktura techniczna.

§ 28. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4KDL**, o powierzchni ok. 1,74 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy "L" - lokalna w ciągu ulicy Papieża Jana Pawła II;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających - ok. 22,0 m,

b) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,

c) obustronne chodniki,

d) droga rowerowa lub ciągi pieszo - rowerowe,

e) wjazdy na tereny przyległe,

f) oświetlenie, kosze na śmieci i inne urządzenie pomocnicze,

g) infrastruktura techniczna,

h) skrzyżowanie z ulicami: 3KDZ, 8KDD i 9KDD - skanalizowane,

i) skrzyżowanie z ulicami: 2KDZ, 6KDL i 7KDL oraz 10KDP i 12KDP- zwykłe.

§ 29. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5KDL** o powierzchni ok. 1,38 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy „L" - lokalna w ciągu ulicy Modrzewiowej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających - ok. 25,0 m,

b) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,

c) obustronne chodniki,

d) droga rowerowa lub ciągi pieszo - rowerowe,

e) wjazdy na tereny przyległe,

f) oświetlenie, kosze na śmieci i inne urządzenie pomocnicze,

g) infrastruktura techniczna,

h) skrzyżowanie z ulicami 3KDZ, 6KDL i 8KDD - zwykłe.

§ 30. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **6KDL** o powierzchni ok. 0,36 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy „L" - lokalna w ciągu ulicy Karola Brzostowskiego na odcinku od ulicy Modrzewiowej do ulicy Papieża Jana Pawła II;

2) zasady zagospodarowania teremu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających - ok. 30,0 m,

b) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,

c) obustronne chodniki,

d) droga rowerowa lub ciągi pieszo - rowerowe,

e) wjazdy na tereny przyległe,

f) oświetlenie, kosze na śmieci i inne urządzenie pomocnicze,

g) infrastruktura techniczna,

h) skrzyżowanie z ulicami 4KDL, 5KDL i 12KDP - zwykłe,

i) zieleń izolacyjna.

§ 31. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **7KDL** o powierzchni ok. 0,84 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy „L" - lokalna w ciągu ulicy Karola Brzostowskiego na odcinku od ulicy Papieża Jana Pawła II do ulicy Gen. Kazimierza Pułaskiego;

2) zasady zagospodarowania teremu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających - od ok. 15,0 m, do ok. 30,0 m,

b) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,

c) obustronne chodniki,

d) droga rowerowa lub ciągi pieszo - rowerowe,

e) wjazdy na tereny przyległe,

f) oświetlenie, kosze na śmieci i inne urządzenie pomocnicze,

g) infrastruktura techniczna,

RADCA PRAWNY
Bogusław Nieszczerzewski
WR-5-189

h) skrzyżowanie z ulicami 1KDZ, 4KDL, 15KDW i 16KDW - zwykłe,

i) zieleń izolacyjna i ozdobna,

j) dominanta przestrzenna - pomnik oraz brama wjazdowa;

3) utrzymać istniejącą bramę wjazdową; dopuszcza się przewężenie jezdni przy przejeździe przez tę bramę.

§ 32. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **8KDD** o powierzchni ok. 0,16 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy „D" - dojazdowa w ciągu ulicy Majora Stefana Buczyńskiego na odcinku od ulicy Modrzewiowej do ulicy Papieża Jana Pawła II;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających - ok. 12,0 m,

b) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,

c) obustronne chodniki,

d) wjazdy na tereny przyległe,

e) oświetlenie, kosze na śmieci i inne urządzenie pomocnicze,

f) infrastruktura techniczna,

g) skrzyżowanie z ulicą 5KDL i 12KDP - zwykłe,

h) skrzyżowanie z ulicą 4KDL - skanalizowane.

§ 33. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **9KDD** o powierzchni ok. 0,25 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy „D" - dojazdowa w ciągu ulicy Majora Stefana Buczyńskiego na odcinku od ulicy Papieża Jana Pawła II do terenu 32UMW i 34MW;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających - ok. 12,0 m,

b) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,

c) chodnik,

d) parkingi,

e) wjazdy na tereny przyległe,

f) oświetlenie, kosze na śmieci i inne urządzenie pomocnicze,

g) infrastruktura techniczna,

h) skrzyżowanie z ulicą 4KDL - skanalizowane.

§ 34. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **10KDP** o powierzchni ok. 0,43 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy "D" - dojazdowa z parkingami obsługująca tereny, na których rozmieszczone są inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających - ok. 20,0 m,

b) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,

c) chodniki,

d) parkingi,

RADCA PRAWNY
Bogusław Nieszczerzewski
WPR-S-189

e) wjazdy na tereny przyległe,

f) oświetlenie, kosze na śmieci i inne urządzenie pomocnicze,

g) infrastruktura techniczna,

h) skrzyżowania z ulicami: 4KDL, 14KDW i 15KDW - zwykłe,

i) zieleń izolacyjna i ozdobna,

2) przeznaczenie dopuszczalne - organizacja imprez masowych;

3) zakazy - realizacja stałych wiat i budynków;

4) dopuszczenia:

a) w pasach zieleni i na chodnikach instalacje przestrzenne, rzeźby, ławki, itp.,

b) obiekty tymczasowe ustawiane tylko na czas trwania imprez masowych.

§ 35. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **11KP** o powierzchni ok. 0,07 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - parking;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) jezdnie manewrowe,

b) wydzielone miejsca parkingowe,

c) zieleń izolacyjna,

d) infrastruktura techniczna,

e) oświetlenie.

§ 36. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **12KDP** o powierzchni ok. 0,40 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy „D" - dojazdowa w ciągu ulicy Tadeusza Lutostańskiego wraz z placami parkingowymi;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) jezdnie manewrowe,

b) wydzielone miejsca parkingowe,

c) chodniki ,

d) zieleń izolacyjna i ozdobna,

e) wjazdy na tereny przyległe,

f) oświetlenie, kosze na śmieci i inne urządzenie pomocnicze,

g) infrastruktura techniczna,

h) skrzyżowania z ulicami: 4KDL, 6KDL i 8KDD - zwykłe.

§ 37. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **13KDW** o powierzchni 0,09 ha, **14KDW** o powierzchni 0,21 ha, **15KDW** o powierzchni 0,35 ha i **16KDW** o powierzchni 0,13 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny dróg wewnętrznych o szerokościach w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 20,0 m;

2) zasady zagospodarowania terenów:

a) jezdnie manewrowe,

b) chodniki,

RADCA PRAWNY
Eugeniusz Nieszczerzewski
Nr ...189

c) miejsca parkingowe,

d) infrastruktura techniczna,

e) zieleń ozdobna,

f) wjazdy na tereny przyległe,

g) oświetlenie, kosze na śmieci i inne urządzenie pomocnicze,

h) skrzyżowania z ulicami 1KDZ, 7KDL, 10KDP - zwykłe,

i) dopuszcza się wykonanie ciągów pieszo jezdnych.

§ 38. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **47KP** o powierzchni ok. 0,33 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - realizacja garażu wielokondygnacyjnego nadziemnego, podziemnego na niżej wymienionych warunkach:

a) obiekt do 400 miejsc postojowych,

b) maksymalna wysokość do 10,0 m,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 90%,

d) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,5 do 3,0,

e) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie ustala się ,

f) geometria dachu - nie ustala się;

2) przeznaczenie dopuszczalne - adaptacja garaży w zabudowie zwartej, parterowej, bez możliwości nadbudowy i rozbudowy, na niżej wymienionych warunkach:

a) ujednolicenie kolorystyki elewacji w gamach beżu i żółcieni,

b) ujednolicenie kolorystyki wrót garażowych - ciemne brązy,

c) przebudowa ogrodzenia - zakaz stosowania paneli pełnych i pełnego muru lub deskowania,

d) przebudowa dróg manewrowych,

e) nakaz zachowania jednakowej wysokości budynków garażowych i płaskich dachów, zakaz nadbudowy,

f) zakaz przeznaczania garaży pod inne funkcje, niż podstawowa,

g) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych i garaży blaszanych, dopuszcza się budowę śmietników,

h) zakaz montowania urządzeń reklamowych oraz tablic, szyldów, banerów itp.

Oddział 2.
Zabudowa usługowa

§ 39. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **17U** o powierzchni ok. 1,56 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa z zakresu hotelarstwa i usług towarzyszących;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 20,0 m od granicy terenu komunikacji publicznej 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5,0 m od granicy terenu komunikacji wewnętrznej 13KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4,0 m od granicy terenu komunikacji wewnętrznej 14KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
- 8,0 m od granicy terenu 43ZP, zgodnie z rysunkiem planu;

b) istniejący obiekt hotelowo konferencyjny - w budynku zabytkowym należy zachować obecną wysokość i formę dachu,

c) dopuszcza się realizację nowych inwestycji, zgodnych z przeznaczeniem podstawowym oraz rozszerzających zakres usług o wypoczynkowo - szkoleniowe, typu spa, sale konferencyjne, obiekty rekreacyjne, w tym wiaty, itp.,

d) miejsca postojowe - na terenie 17U zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały, dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w pasie drogi 14KDW, jeśli prawo do korzystania z nich wynika z umowy zawartej z administratorem tych terenów,

e) zakaz realizacji garaży wolno stojących i kompleksów garażowych oraz budynków gospodarczych, dopuszcza się garaże wbudowane w bryłę budynku, dopuszcza się obiekty pomocnicze takie jak portiernie, budynki techniczne, śmietniki o wysokości do 4,0 m,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,

g) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,5 do 1,2,

h) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - minimum 25%,

i) wysokość nowych obiektów ustala się: do 15,0 m w kalenicy i nie więcej niż 12,0 m do gzymsu,

j) elewacje nowych obiektów należy kształtować w nawiązaniu do budynków zabytkowych, zlokalizowanych w obszarach 17U, 18UMW, 35MW i 42U, uwzględniając:

- rytm gzymsów podkreślających pierwszą i ostatnią kondygnację,
- rozmieszczenie, podział i wielkość otworów okiennych,
- rodzaj użytych rodzajów materiałów elewacyjnych, w szczególności cegły w kolorze żółtym, z dopuszczeniem elewacjach budynków nowo projektowanych szkła elewacyjnego czy blachy tytanowo - cynkowej w wielkości do 20% powierzchni elewacji budynku oraz zgodnie z ustaleniami § 9 tekstu niniejszej uchwały,

k) geometria dachu - w nawiązaniu do obiektu zabytkowego o nachyleniu połaci od 17° do 30°, dopuszcza się dachy płaskie na elementach wysuniętych poza główną bryłę budynku, wiatrołapach, tarasach na obiektach pomocniczych i wiatach,

l) dopuszcza się montaż paneli słonecznych na dachach płaskich, ukrytych za attyką lub żaluzją oraz na połaciach dachów budynków współczesnych; wyklucza się montaż na obiektach zabytkowych i w poziomie terenu oraz na połaciach dachów współczesnych w elewacjach od strony ulicy Gen. K. Pułaskiego,

m) kolorystyka budynku - zgodnie z ustaleniami § 9 tekstu niniejszej uchwały,

3) zakazy - wprowadzanie funkcji mieszkaniowej, zarówno przy realizacji przeznaczenia podstawowego, jak i dopuszczalnego;

4) dla terenu 17U i zabytkowego obiektu pokoszarowego obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 2 i 3.

§ 40. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **18UMW** o powierzchni ok. 0,78 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa, w tym handel o powierzchni sprzedażowej do 300 m^2;

2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa mieszkalna wielorodzinna;

3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 20,0 m od granicy terenu komunikacji publicznej 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,

RADCA PRAWNY

- 4,0 m od granicy terenów komunikacji wewnętrznej 14KDW i 15KDW, zgodnie z rysunkiem planu,

b) istniejący obiekt zabytkowy należy utrzymać w obecnych gabarytach,

c) dopuszcza się rozbudowę budynku zabytkowego o łącznik komunikacyjny w środkowej części elewacji tylnej, w celu połączenia z projektowanym w głębi działki budynkiem,

d) dopuszcza się przebudowę budynku zabytkowego w celu dostosowania do nowych funkcji, w tym przebudowę poddasza, bez przekształcania bryły budynku i formy dachu,

e) nie dopuszcza się przeszkleń elewacji budynku zabytkowego; obowiązek zachowania cegły elewacyjnej i jego detali architektonicznych,

f) dopuszcza się montaż okien połaciowych na dachu budynku zabytkowego,

g) miejsca postojowe - na terenie 18UMW, zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały, dopuszcza się parkingi podziemne; dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w pasie drogi 14KDW, jeśli prawo do korzystania z nich wynika z umowy zawartej z administratorem drogi,

h) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,

i) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,5 do 1,5,

j) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - minimum 25%,

k) wysokość nowych obiektów ustala się: do 15,0 m w kalenicy i nie więcej niż 12,0 m do gzymsu,

l) elewacje nowych obiektów należy kształtować w nawiązaniu do budynków zabytkowych, zlokalizowanych w obszarach 17U, 18UMW, 35MW i 42U, uwzględniając:

- rytm gzymsów podkreślających pierwszą i ostatnią kondygnację,

- rozmieszczenie, podział i wielkość otworów okiennych,

- rodzaj użytych rodzajów materiałów elewacyjnych, w szczególności cegły w kolorze żółtym, z dopuszczeniem w elewacjach budynków nowo projektowanych tynków o podwyższonej odporności na zabrudzenia, szkła elewacyjnego, okładzin, płyt i paneli elewacyjnych włókno-betonowych, blach trapezowych i falistych oraz zgodnie z ustaleniami § 9 tekstu niniejszej uchwały;

m) geometria dachu - w nawiązaniu do obiektu zabytkowego, przy dachach wysokich nachylenie połaci od 17° do 30°, dopuszcza się dachy płaskie, na elementach wysuniętych poza główną bryłę budynku, łącznikach komunikacyjnych, wiatrołapach i tarasach na obiektach pomocniczych i wiatach,

n) kolorystyka budynku - zgodnie z ustaleniami § 9 tekstu niniejszej uchwały,

4) dla terenu 18UMW oraz zabytkowego obiektu pokoszarowego obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 2 i 3.

§ 41. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **19UMW** o powierzchni ok. 0,43 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa, w tym handlowa do 600 m^2 powierzchni sprzedażowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

3) przeznaczenie tymczasowe - dotychczasowy sposób użytkowania;

4) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - 4,0 m od granicy z terenami komunikacji 10KDP, 14KDW i 15KDW, zgodnie z rysunkiem planu,

b) istniejący obiekt - dopuszczalna przebudowa, nadbudowa, rozbudowa lub jego rozbiórka,

c) dopuszcza się realizację nowej inwestycji, zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym,

d) miejsca postojowe - na terenie 19UMW, zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały, dopuszcza się parkingi podziemne oraz wbudowane w bryłę budynku podstawowego; dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w pasie drogi 14KDW i 10KDP, jeśli prawo do korzystania z nich wynika z umowy zawartej z zarządcą drogi,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,

f) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,4 do 1,7,

g) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - minimum 25%,

h) wysokość nowych obiektów ustala się do 15,0 m do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy i nie więcej niż 12,0 m do gzymsu, przy czym ustalona wysokość do gzymsu nie dotyczy sytuacji w przypadku zastosowania dachu płaskiego;

i) elewacje nowych obiektów z zastosowaniem materiałów o wysokich standardach zgodnie z ustaleniami § 9 tekstu niniejszej uchwały,

j) geometria dachu - dach wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 17° do 30°,

5) dla terenu 19UMW obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 2 i 3.

§ 42. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **20U** o powierzchni ok. 0,69 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa z zakresu usług administracji publicznej, będąca inwestycją celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

2) przeznaczenie dopuszczalne - inne usługi publiczne;

3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 10,0 m od granicy terenu komunikacji publicznej 3KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
- 8,0 m od granicy terenu 43ZP, zgodnie z rysunkiem planu,
- 13,0 m od granicy terenu 13KDW, zgodnie z rysunkiem planu;

b) miejsca postojowe - na terenach 20U i 43ZP, oraz na innych terenach komunikacji publicznej, zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały, jeżeli prawo do korzystania z nich wynika z umowy zawartej z zarządcą terenów,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,

d) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,4 do 1,2,

e) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - minimum 25%,

f) budynek istniejący - adaptacja z dopuszczeniem jego rozbudowy i nadbudowy,

g) nowe obiekty architektonicznie spójne z istniejącym, nawiązujące do nich rozmieszczeniem, podziałami i wielkością otworów okiennych oraz materiałami elewacyjnymi i wykończeniowymi,

h) wysokość budynków od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy - nie wyżej niż 15,0 m, dopuszcza się dachy płaskie i wysokie o kącie nachylenia połaci do 30°,

4) zakazy - wprowadzanie funkcji mieszkaniowej;

5) dla terenu 20U obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 2 i 3.

§ 43. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **21UZP** o powierzchni ok. 1,54 ha ustala się:

RADCA PRAWNY
Bogusław Marcin Szczęsny
Bk-5-150

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa, w tym celu publicznego oraz z zakresu handlu, o powierzchni sprzedażowej do 2000 m^2;

2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu dla przeznaczenia podstawowego:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 10,0 m, od granicy terenu 3KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
- 30,0 m od granicy terenu 43ZP zgodnie z rysunkiem planu,
- 35,0 m od granicy terenu 4KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4,0 m od granicy terenu 22U, zgodnie z rysunkiem planu;

b) miejsca postojowe - w obrębie konturu 21UZP w ilości 1 miejsce na 35 m^2 powierzchni sprzedażowej lub usługowej oraz zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,

d) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,2 do 1,0,

e) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - minimum 20%,

f) nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej - alei jesionowej wzdłuż ulicy 4KDL,

g) wysokość od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji od 8,0 m do 12,0 m,

h) wysokość podana w pkt g nie dotyczy urządzeń infrastruktury i reklamowych, dla których ustala się maksymalną wysokość do 16,0 m, licząc od poziomu terenu,

i) dach płaski, z attyką,

j) elewacje uprzywilejowane od strony ulicy Świerkowej i Papieża Jana Pawła II o wysokich standardach, nakaz osłonienia elewacji zapleczowych i miejsc rozładunku zielenią izolacyjną lub osłonami pełnymi, zakaz stosowania na elewacjach i osłonach blach, w tym trapezowych i falistych oraz płyt warstwowych, za wyjątkiem blach tytanowo - cynkowych oraz aluminiowych powlekanych,

k) zakaz ekspozycji towarów na zewnątrz budynku,

l) nakaz stosowania przesłon urządzeń technicznych montowanych na dachu;

3) przeznaczenie dopuszczalne - realizacja zieleni parkowej publicznej z elementami budowli i budynków terenowych oraz z dopuszczeniem organizacji imprez masowych;

4) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu dla przeznaczenia dopuszczalnego:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 10,0 m, od granicy terenu 3KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
- 30,0 m od granicy terenu 43ZP zgodnie z rysunkiem planu,
- 35,0 m od granicy terenu 4KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4,0 m od granicy terenu 22U, zgodnie z rysunkiem planu;

b) dopuszcza się parkingi wzdłuż ulicy Papieża Jana Pawła II, oznaczonej symbolem 4KDL, jako kontynuację parkingów zlokalizowanych w granicach terenu oznaczonego symbolem 22U,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 10%,

d) wskaźnik intensywności zabudowy - do 0,2,

e) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - minimum 80%,

f) na terenie 21UZP zapewnić, między innymi:

RADCA PRAWNY
Bogusław Nieszczerzewski
WR-S-1[illegible]

- miejsca wypoczynku wyposażone w małą architekturę dostosowaną również do osób niepełnosprawnych, w tym wiaty, pergole, sceny plenerowe i inne,
- utwardzone ścieżki piesze i rowerowe wraz z oświetleniem, ławeczkami i koszami na śmieci,
- zieleńce z nasadzeniami zieleni niskiej, średnio wysokiej i wysokiej, przy zachowaniu istniejącego drzewostanu wysokiego na tym terenie,
- oczka wodne, wodotryski,
- urządzenia do parkowania rowerów,
- inne niezbędne do właściwego zagospodarowania terenu urządzenia i budowle, w tym sanitariaty i tym podobne;

g) geometria dachu - nie ustala się, przy dachach wysokich pokrycie jednorodne dla wszystkich budynków i zgodne z ustaleniami § 9 tekstu niniejszej uchwały;

5) zakazy - wprowadzanie funkcji mieszkaniowej;

6) dla terenu 21UZP obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 2 i 3.

§ 44. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **22U** o powierzchni ok. 1,90 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa celu publicznego o znaczeniu lokalnym z zakresu sportu i rekreacji z dopuszczeniem usług ochrony zdrowia i innych zlokalizowanych w budynku o funkcji podstawowej, na niżej wymienionych zasadach:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
- 38,0 m od granicy terenu 4KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
- 12,0 m od terenu 10KDP, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4,0 m od terenu 43ZP, zgodnie z rysunkiem planu,
- 50,0 m od granicy terenu 21UZP, zgodnie z rysunkiem planu,

b) miejsca postojowe - na terenie 22U, 23U, 43ZP, 10KDP i 4KDL oraz zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35 %,

d) intensywność zabudowy - od 0,5 do 1,0,

e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 35%,

f) wysokość do 15,0 m;

g) realizacja zieleni urządzonej i małej architektury,

h) realizacja wystaw plenerowych;

2) zakaz funkcji mieszkaniowej;

3) dopuszcza się instalacje przestrzenne, obiekty tymczasowe związane z funkcją podstawową oraz organizację imprez masowych;

4) dla terenu 22U obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 2 i 3.

§ 45. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **23U** o powierzchni ok. 1,81 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - usługi celu publicznego o znaczeniu lokalnym z zakresu kultury;

2) przeznaczenie dopuszczalne - inne cele publiczne;

3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

RADCA PRAWNY
Bogusław Nieszczerzewski

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- od 50,0 m do 67,0 m od granic terenu 4KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
- 20,0 m od granic terenu 7KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
- 54,0 m od granic terenu 36MW, zgodnie z rysunkiem planu,
- 11,0 m od granic terenu 10KDP, zgodnie z rysunkiem planu,

b) miejsca postojowe - na terenie 23U, 10KDP, 22U, 43ZP i 4KDL oraz zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,

d) intensywność zabudowy - od 0,4 do 1,0,

e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 30%

f) wysokość do 15,0 m,

g) geometria dachu - dach płaski,

h) realizacja małej architektury,

i) realizacja wystaw plenerowych, targów i innych imprez masowych,

j) realizacja zieleni urządzonej;

4) zakaz funkcji mieszkaniowej;

5) dopuszcza się instalacje przestrzenne, obiekty tymczasowe powiązane z funkcją podstawową oraz organizowanie imprez masowych,

6) dla terenu 23U obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 2 i 3.

§ 46. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **24U** o powierzchni ok. 0,57 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - funkcja handlowa o powierzchni sprzedażowej do 1200 m^2;

2) przeznaczenie dopuszczalne - funkcja usługowa;

3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 21,0 m od granicy terenu 2KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
- od 12,0 m do 25,0 m od granicy terenu 4KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4,0 m od granicy terenu 9KDD, zgodnie z rysunkiem planu,

b) miejsca postojowe - w obrębie terenu 24U i terenu 9KDD oraz zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%,

d) intensywność zabudowy - od 0,3 do 0,7,

e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 10%,

f) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°,

g) wysokość do 80 m, zakaz nadbudowy;

4) zakaz funkcji mieszkaniowej,

5) dla terenu 24U obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 2 i 3.

§ 47. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **25U** o powierzchni ok. 1,42 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - funkcja sakralna wraz z plebanią;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 28,0 m od granicy terenu 4KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
- 15,0 m od granicy terenu 7KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
- 29,0 m od granicy terenu 9KDD, zgodnie z rysunkiem planu,

b) zapewnienie i realizacja miejsc postojowych - na terenie 25U oraz w pasie drogowym ulicy 4KDL i 9KDD, zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały;

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,

d) intensywność zabudowy - od 0,3 do 0,7,

e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 45%,

f) zachowanie geometrii dachu i nachylenia połaci dachowych,

g) zachowanie wysokości wieży i sposobu jej zwieńczenia,

h) przy rozbudowie i budowie nowych obiektów, obowiązuje zachowanie wysokości nie wyższej niż istniejącego budynku kościoła i plebanii;

3) w granicach terenu 25U dopuszcza się realizację kapliczek, wiat o wysokości do 4,0 m^2, ławeczek, koszy na śmieci, itp.;

4) zakazuje się realizacji parkingów od strony elewacji frontowej kościoła wzdłuż ulicy Papieża Jana Pawła II, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDL;

5) dla terenu 25U obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 2 i 3.

§ 48. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **26U** o powierzchni ok. 0,11 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - usługi, w tym z zakresu handlu o powierzchni sprzedażowej do 200 m^2;

2) przeznaczenie dopuszczalne - funkcja mieszkalna w budynku o funkcji podstawowej, powyżej parteru,

3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) miejsca postojowe - na terenie 26U i w pasach drogowych przyległych ulic oraz zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%,

d) intensywność zabudowy - od 0,8 do 1,0,

e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 10%

f) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącego obiektu w granicach wyznaczonych liniami zabudowy,

g) wysokość do kalenicy - 8,0 m,

h) geometria dachu - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°;

4) dla terenu 26U obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 2 i 3.

§ 49. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **27U** o powierzchni ok. 0,54 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej do 750 m^2 każdy, bez możliwości zmiany kubatury budynków i realizacji nowych, przy czym odpowiednio do powierzchni sprzedażowej, należy zapewnić miejsca postojowe na terenie 27U;

2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi nieuciążliwe;

3) budynek oznaczony symbolem literowym "i" podlega ochronie konserwatorskiej;

4) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 20,0 m od południowej granicy działki, zgodnie z rysunkiem planu,

- od 5,0 m do 13,0 m od granicy terenu 4KDL,

b) miejsca postojowe - parkingi naziemne, oraz zgodnie z ustaleniami § 15 i § 49 pkt 1 tekstu niniejszej uchwały,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - do 35%,

d) intensywność zabudowy - od 0,1 do 0,7,

e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - od 10%,

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) dla budynku zabytkowego utrzymać wysokość do kalenicy do 7,0 m,

b) dla budynku współczesnego wysokość do kalenicy do 8,10 m, bez możliwości jego podwyższania,

c) zakaz nadbudowy,

d) geometria dachu - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci 30° z obowiązkiem zastosowania połaci od strony terenu 33UMW i maksymalnej wysokości do okapu do 5,0 m;

6) dla terenu 27U obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 2 i 3.

§ 50. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **28U** o powierzchni ok. 0,13 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - handel i usługi o łącznej powierzchni sprzedażowej do 400 m^2,

2) przeznaczenie dopuszczalne - funkcja mieszkalna powyżej parteru;

3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - 10,0 m od granicy terenu 8KDD,

b) miejsca postojowe - na terenie 27U, oraz w pasach drogowych przyległych ulic, przy zachowaniu miejsc postojowych w obrębie konturu 28U, zgodnie z § 15 tekstu niniejszej uchwały,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%,

d) intensywność zabudowy - od 0,8 do 1,0,

e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 10%

f) dopuszcza się nadbudowę istniejącego obiektu,

g) wysokość do kalenicy do 8,0 m,

h) geometria dachu - dach wielospadowy o nachyleniu połaci 30° z obowiązkiem zastosowania połaci od strony terenu 33UMW i maksymalnej wysokości do okapu do 5,0 m;

4) dla terenu 28U obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 2 i 3.

§ 51. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **29U** o powierzchni ok. 0,77 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - handel i usługi o powierzchni sprzedażowej do 1200 m^2;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

RADCA PRAWNY
Bogusław Nowakowski
Dz-3-180

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 21,0 m od granicy terenu 2KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,

- 4,0 m od granicy terenu 9KDD, zgodnie z rysunkiem planu,

b) miejsca postojowe - na terenie 29U oraz zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały, dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na terenie 9KDD,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,

d) intensywność zabudowy - od 0,1 do 0,7,

e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 25%,

f) wysokość górnej krawędzi elewacji lub kalenicy do 9,5 m,

g) geometria dachu - dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci od 17° do 30°;

3) dopuszcza się funkcję mieszkaniową powyżej parteru;

4) dla terenu 29U obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 2 i 3.

§ 52. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **30U** o powierzchni ok. 0,81 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - usługi sakralne, w tym dom rekolekcyjny;

2) przeznaczenie dopuszczalne - funkcja zamieszkania zbiorowego, domu opieki senioralnej, usług dydaktyczno - szkoleniowych z salami konferencyjnymi, pokojami noclegowymi, gastronomia, usługi z zakresu ochrony zdrowia, funkcja mieszkaniowa wielorodzinna;

3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- od 15,0 m do 21,0 m od granicy terenu 2KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,

- 7,0 m od granicy terenu 16KDW, zgodnie z rysunkiem planu,

- 5,0 m od granicy terenu 31UMW, zgodnie z rysunkiem planu,

b) miejsca postojowe - na terenie 30U zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały, lecz nie mniej niż 20 miejsc postojowych dla funkcji opieki senioralnej,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,

d) intensywność zabudowy - od 0,4 do 0,9,

e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 35%,

f) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącego obiektu zabytkowego w granicach wyznaczonych liniami zabudowy i na zasadach określonych w rozdziale 3 przy założeniu, iż wysokość budynku głównego od poziomu terenu do kalenicy nie może przekroczyć 16,0 m a do górnej krawędzi elewacji frontowej - 13,2 m, wysokości powyższe nie dotyczą szybów windowych,

g) należy zachować geometrię dachu,

h) nie dopuszcza się rozbudowy i przebudowy części budynku, w której historycznie zlokalizowana była kaplica,

i) nie dopuszcza się ogniw fotowoltaicznych na ścianach budynku zabytkowego, na jego dachach oraz w poziomie terenu;

j) ogniwa fotowoltaiczne mogą być ustawiane na dachach płaskich budynków współczesnych i sposób niewidoczny - ukryte za attyką,

k) nie dopuszcza się realizacji ogniw fotowoltaicznych na ścianach oraz połaciach dachowych budynków współczesnych od strony elewacji uprzywilejowanych;

RADCA PRAWNY

4) dla terenu 30U i obiektu zabytkowego obowiązują ustalenia rozdziałów 2 i 3.

§ 53. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **31UMW** o powierzchni ok. 0,85 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - usługi i handel o powierzchni sprzedażowej do 300 m^2;

2) przeznaczenie dopuszczalne - realizacja zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej;

3) budynki pokoszarowe znajdujące się na terenie 31UMW, oznaczone symbolami literowymi „a" i „b" objęte są ochroną konserwatorską,

4) dla terenu 31UMW i obiektów zabytkowych obowiązują ustalenia rozdziałów 2 i 3,

5) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 15,0 m od granicy terenu 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2,0 m od granicy terenu 7KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4,0 m od granicy terenu 16KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
- 30,0 m od granicy terenu 45ZP, zgodnie z rysunkiem planu;

b) miejsca postojowe - na terenach 31UMW, 16KWD oraz zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały dla obiektów usługowych, zakaz realizacji garaży naziemnych, dopuszcza się miejsca postojowe wbudowane w bryłę budynku lub garaże podziemne,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,

d) intensywność zabudowy - od 0,4 do 1,2,

e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 25%,

f) przy przebudowie i rozbudowie istniejących obiektów zabytkowych w granicach wyznaczonych liniami zabudowy obowiązują zasady określone w rozdziale 3,

g) dopuszcza się przebudowę werandy przy budynku oznaczonym literą "a",

h) nowe budynki o funkcji handlowej i mieszkaniowej należy realizować na zasadach określonych w rozdziale 3 oraz przy założeniu, że:

- wysokość nowych obiektów do 15,0 m do kalenicy i nie wyżej niż 12,0 m do gzymsu;
- geometria dachu - dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci nawiązującej do nachylenia na budynkach zabytkowych od 17° do 30°,

i) nakaz utrzymania istniejącej zieleni wysokiej w pasach pomiędzy liniami zabudowy, a granicami terenu; dopuszcza się wycinkę ze względów sanitarnych lub zagrożenia istniejących obiektów.

§ 54. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **32UMW** o powierzchni ok. 1,00 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - usługi i handel o powierzchni sprzedażowej do 600 m^2;

2) przeznaczenie dopuszczalne - realizacja zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej;

3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 15,0 m od granicy terenu 7KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
- 17,0 m od granicy terenu 16KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5,0 m od granicy terenu 9KDD, zgodnie z rysunkiem planu,

RADCA PRAWNY
Bogusław Niesterowski
WA-5-153

b) miejsca postojowe - na terenie 32UMN w formie parkingów naziemnych i podziemnych, zgodnie z ustaleniami § 15,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,

d) intensywność zabudowy - od 0,5 do 1,0,

e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 25%,

f) wysokość zabudowy do 12,5 m do kalenicy,

g) architektura nawiązująca stylem i detalem do zabytkowych budynków na sąsiednich działkach,

h) dopuszcza się okna połaciowe,

i) obowiązuje zakaz realizacji lukarn i wystawek o łącznej długości przekraczającej 30 % długości połaci dachowej i spadku zaczynającym się od kalenicy; obowiązuje rozmieszczenie ich w połaci dachowej w rytmie nawiązującym do rytmu otworów na elewacji,

j) dach symetryczny o kącie nachylenia połaci do 30^0; dopuszcza się stosowanie dachu dwuspadowego, cztero- lub wielopołaciowego, w którym kąty nachylenia połaci powinny być odpowiednie dla danego typu dachu; zakaz stosowania dachów kopertowych,

k) zakaz realizacji dachów o kalenicy przesuniętej w pionie, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia i otwierania dachów na całej długości;

4) elewację od strony ulicy: Karola Brzostowskiego (7KDL) należy traktować jako uprzywilejowaną, o wyróżniającej się architekturze;

5) obszary niezabudowane przeznaczyć pod zieleń urządzoną uzupełnioną małą architekturą;

6) zakazuje się realizacji garaży i budynków gospodarczych, funkcje te należy realizować jako wbudowane w budynek podstawowy;

7) dla terenu 32UMW obowiązują ustalenia rozdziałów 2 i 3.

§ 55. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **33UMW** o powierzchni ok. 0,23 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - usługi w tym handlowe o powierzchni sprzedażowej do 900 m^2 z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- od 5,0 m do 11,0 od granicy z terenem 5KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
- 10,0 m od granicy z terenem 8KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
- 19,0 m od granicy pasa drogowego ulicy Grabowej znajdującej się poza granicą planu;

b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynku, wysokość do najwyższego punktu kalenicy 9,0 m,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%,

d) intensywność zabudowy od 0,8 do 1,0,

e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 10%,

f) geometria dachu - dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci do 30°,

g) utrzymuje się miejsca postojowe na terenie 33UMW i 5KDL,

h) zakazuje się realizacji garaży naziemnych;

3) dla terenu 33UMW obowiązują ustalenia rozdziałów 2 i 3.

RADCA PRAWNY
Bogusław Nieszporek
WR-S-183

§ 56. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **42U** o powierzchni ok. 0,49 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - funkcja usługowa, w tym handlowa o powierzchni sprzedażowej do 600 m^2,

2) przeznaczenie dopuszczalne - funkcja mieszkalna powyżej parteru,

3) dla terenu 42U i obiektu zabytkowego obowiązują ustalenia rozdziału 3,

4) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 23,0 m od granicy terenu 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
- 10,0 m od granicy terenu 3KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5,0 m od granicy terenu 13KDW, zgodnie z rysunkiem planu,

b) miejsca postojowe - na terenie 42U zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały, zakaz realizacji garaży naziemnych, dopuszcza się miejsca postojowe podziemne,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,

d) intensywność zabudowy - od 0,3 do 0,7,

e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 30%,

f) dopuszcza się przebudowę istniejącego obiektu zabytkowego w granicach wyznaczonych liniami zabudowy i na zasadach określonych w rozdziale 3, dopuszcza się realizację mieszkań powyżej parteru, przy zapewnieniu odpowiedniej liczby miejsc parkingowych na terenie 42U,

g) należy zachować wysokość budynku zabytkowego i geometrię dachu wielospadowego o nachyleniu połaci do 30°,

h) obsługa komunikacyjna z terenu 13KDW,

i) nakaz utrzymania istniejącej zieleni wysokiej, dopuszcza się wycinkę ze względów sanitarnych lub zagrożenia dla istniejących obiektów;

5) dla terenu 42U obowiązują ustalenia rozdziałów 2 i 3.

Oddział 3.
Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 57. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **34MW** o powierzchni ok. 0,39 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zakaz przekształcania lokali mieszkalnych w usługowe;

2) przeznaczenie dopuszczalne - mała architektura służąca rekreacji i utrzymaniu porządku, ogrodzenia ażurowe do wysokości 1,8 m;

3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - 10,0 m od granic terenu 9KDD, zgodnie z rysunkiem planu,

b) miejsca postojowe - parkingi naziemne w obrębie terenu 34MW, podziemne oraz na terenach 9KDD i 11KP, zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - do 30%,

d) intensywność zabudowy - od 0,6 do 1,2,

e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - od 35%,

f) wysokość do 12,5 m do kalenicy,

g) dach wielospadowy o nachyleniu połaci do 30°;

4) dla terenu 34MW obowiązują ustalenia rozdziałów 2 i 3.

§ 58. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **35MW** o powierzchni ok. 1,11 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zakaz przeznaczania lokali mieszkalnych na usługi;

2) przeznaczenie dopuszczalne - mała architektura służąca rekreacji i utrzymaniu porządku;

3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 35,0 m od granicy terenu 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4,0 m od granicy terenu 7KDL oraz w granicy z tym terenem, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4,0 m od granicy terenu 15KDW, zgodnie z rysunkiem planu

b) miejsca postojowe - parkingi naziemne na terenie 35MW oraz w pasach drogowych przyległych ulic,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - do 25%,

d) intensywność zabudowy - od 0,6 do 0,8,

e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - od 40%,

4) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych i nadbudowy oraz rozbudowy budynków istniejących;

5) budynek oznaczony symbolem "c" podlega ochronie konserwatorskiej zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 tekstu niniejszej uchwały;

6) wysokość do kalenicy 12,5 m;

7) dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 17° do 30°;

8) zakaz realizacji garaży naziemnych, wiat garażowych, budynków gospodarczych i obiektów tymczasowych;

9) dla terenu 35MW obowiązują ustalenia rozdziałów 2 i 3.

§ 59. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **36MW** o powierzchni ok. 0,38 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zakaz zmiany funkcji lokali mieszkalnych na usługowe;

2) przeznaczenie dopuszczalne - mała architektura służąca rekreacji i utrzymaniu porządku;

3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 4,0 m od granic terenu 7KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
- 9,0 m od granic terenu 15KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
- 10,0 m od granic terenu 10KDP, zgodnie z rysunkiem planu,
- 10,0 m od granic terenu 23U, zgodnie z rysunkiem planu,

b) miejsca postojowe - parkingi naziemne, w pasach przyległych ulic oraz na terenie 23U zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - do 25%,

d) intensywność zabudowy - dla przeznaczenia podstawowego - od 0,6 do 1,0,

e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - od 25%,

4) zakaz rozbudowy i nadbudowy;

5) budynek mieszkalny (oznaczony symbolem "d") podlega ochronie konserwatorskiej zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 tekstu niniejszej uchwały;

6) wysokość do kalenicy 12,5 m;

7) dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 30°;

8) zakaz realizacji garaży naziemnych, wiat garażowych, budynków gospodarczych i obiektów tymczasowych, nie dotyczy śmietnika;

9) dla terenu 36MW obowiązują ustalenia rozdziałów 2 i 3.

§ 60. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **37MNU** o powierzchni ok. 0,39 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi i handel zlokalizowane w parterach budynków mieszkalnych; dopuszcza się zmianę użytkowania z funkcji mieszkalnej na usługową;

3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 5,0 m od granic terenu 12KDP, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2,0 m od granic terenu 5KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4,0 m i 2,0 m od granic terenu 6KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4,0 m od granic terenu 8KDD, zgodnie z rysunkiem planu;

b) miejsca postojowe - parkingi naziemne na terenach przyległych ulic i placów, zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały oraz garaże wbudowane w budynki,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - do 80%,

d) intensywność zabudowy - od 1,0 do 2,0,

e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 10%,

f) zakaz nadbudowy i zmiany geometrii dachów, dopuszcza się wykonanie lukarn w połaciach dachowych;

4) dopuszcza się rozbudowę budynku na działce o nr ewid. 24975, jako kontynuację parametrów istniejącego budynku i z zastrzeżeniem, zachowania obecnej wysokości oraz spełnienia ustaleń pkt. 3;

5) dla terenu 37MNU obowiązują ustalenia rozdziałów 2 i 3.

§ 61. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **38MN** o powierzchni ok. 0,14 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi i handel zlokalizowane w parterach budynków;

3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 4,0 m i 5,0 m od granic terenu 12KDP, zgodnie z rysunkiem planu,
- 8,0 m od granic terenu 6KDL, zgodnie z rysunkiem planu,

b) miejsca postojowe - parkingi naziemne na terenach przyległych ulic i placów, zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały oraz garaże wbudowane w budynki,

RADCA PRAWNY

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - do 80%,

d) intensywność zabudowy - od 1,0 do 2,0,

e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 10%;

4) zakaz nadbudowy i zmiany geometrii dachu, dopuszcza się wykonanie lukarn w połaciach dachowych;

5) dla terenu 38MN obowiązują ustalenia rozdziałów 2 i 3.

§ 62. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **39MN** o powierzchni ok. 0,14 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi i handel zlokalizowane w parterach budynków;

3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 5,0 m od granic terenu 12KDP oraz w granicy z tym terenem, zgodnie z rysunkiem planu,

- 4,0 m od granic terenu 4KDL, zgodnie z rysunkiem planu,

b) miejsca postojowe - parkingi naziemne na terenach przyległych ulic i placów, zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały oraz garaże wbudowane w budynki,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - do 80%,

d) intensywność zabudowy - od 1,0 do 2,0,

e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 10%,

f) dla działki nr 24963 utrzymuje się zabudowę w granicy z terenem 12KDP od strony wschodniej;

4) zakaz nadbudowy i zmiany geometrii dachu, dopuszcza się wykonanie lukarn w połaciach dachowych;

5) dla terenu 39MN obowiązują ustalenia rozdziałów 2 i 3.

§ 63. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **40MN** o powierzchni ok. 0,20 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta, do adaptacji;

2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi i handel zlokalizowane w parterach budynków;

3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 4,0 m i 8,0 m od granic terenu 12KDP oraz w granicy z tym terenem, zgodnie z rysunkiem planu,

- 4,0 m od granic terenu 4KDL, zgodnie z rysunkiem planu,

- 4,0 m od granicy terenu 8KDD, zgodnie z rysunkiem planu;

b) miejsca postojowe - parkingi naziemne na terenach przyległych ulic i placów, zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały oraz garaże pod budynkami,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - do 80%,

d) intensywność zabudowy - od 1,0 do 2,0,

e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 10%,

4) zakaz nadbudowy i zmiany geometrii dachu, dopuszcza się wykonanie lukarn w połaciach dachowych;

RADCA PRAWNY
Bogusław Nieszczerzewski

5) na niezabudowanych działkach - kontynuacja zabudowy mieszkaniowej zwartej na zasadach ustalonych w pkt. 3 oraz na następujących zasadach:

a) wysokość - do 10,0 m do górnej krawędzi elewacji i nie wyżej niż 15,0 m do kalenicy,

b) dachy równopołaciowe o nachyleniu nie większym niż 30°,

c) dopuszczalne lukarny i okna połaciowe,

d) pokrycie dachu - blachodachówka w kolorze ciemnego brązu lub grafitu,

e) elewacje - pastelowe z wykluczeniem odcieni różu, fioletu i niebieskich,

f) ogrodzenie - do wysokości 1,8 m, zakaz ogrodzeń pełnych;

6) dla terenu 40MN obowiązują ustalenia rozdziałów 2 i 3.

§ 64. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **41MWU** o powierzchni ok. 5,09 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, wraz z lokalami handlowymi i usługowymi, obiektami gospodarczymi, technicznymi, urządzeniami do wypoczynku i rekreacji, obsługującymi funkcję podstawową;

2) przeznaczenie dopuszczalne obiekty rekreacji i sportu, mała architektura, wiaty rowerowe i rekreacyjne;

3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 12,0 m od granicy terenu 3KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
- od 9,0 m do 20,0 m od granic terenu 4KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
- od 18,0 m do 24,0 m od granicy terenu 5KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
- 7,0 m od granicy terenu 6KDL, zgodnie z rysunkiem planu;

b) miejsca postojowe - parkingi naziemne i podziemne zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały oraz w pasach drogowych przyległych ulic; zakazuje się zmniejszania ilości miejsc parkingowych;

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - do 35%,

d) intensywność zabudowy - od 0,9 do 1,2,

e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - od 35%,

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy nie wyżej niż 14,0 m do górnej krawędzi elewacji,

b) geometria dachu - dachy płaskie;

5) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków wielorodzinnych, zakaz ten nie dotyczy wiatrołapów;

6) zakaz przekształcania lokali mieszkalnych na usługowe i usługowych na mieszkalne;

7) dla terenu 41MWU obowiązują ustalenia rozdziału 2.

Oddział 4.
Tereny zieleni

§ 65. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **43ZP** o powierzchni ok. 1,95 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zieleń parkowa na terenach publicznych z elementami budowli i budynków terenowych, na potrzeby funkcji podstawowej oraz organizacji imprez masowych, wypoczynku i rekreacji;

RADCA PRAWNY

2) przeznaczenie dopuszczalne - parkingi, dojazdy do terenów: 17U, 20U, 21UZP i 22U, ścieżki rowerowe, chodniki,

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) nie ustala się linii zabudowy,

b) wjazd od strony 3KDZ, 10KDP i 14KDW,

c) adaptuje się istniejące na terenie 43 ZP urządzenia sportowe i rekreacyjne, ścieżki rowerowe i piesze oraz zieleń urządzoną,

d) dopuszcza się wiaty i inne obiekty związane z podstawową funkcja terenu, w tym ustawiane na czas imprez masowych oraz instalacje przestrzenne i reklamy;

4) dla terenu 43ZP obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 2 i 3.

§ 66. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **44ZP** o powierzchni ok. 0,33 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zieleń parkowa na terenach publicznych;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) nie ustala się linii zabudowy,

b) ustala się zakaz lokalizowania parkingów,

c) adaptuje się istniejącą na terenie 44 ZP zieleń wysoką,

d) na terenie 44ZP należy zrealizować utwardzone ścieżki dla ruchu pieszego, ławeczki, kosze na śmieci i oświetlenie,

e) dopuszcza się instalacje przestrzenne i reklamy;

3) dla terenu 44ZP obowiązują ponadto ustalenia rozdziału 3.

§ 67. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **45ZP** o powierzchni ok. 0,15 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzona na terenach publicznych;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) linie zabudowy - nie ustala się,

b) ustala się zakaz lokalizowania parkingów, dopuszcza się przejazd do terenu 31UMW;

c) adaptuje się istniejącą na terenie 45 ZP zieleń wysoką,

d) dopuszcza się elementy małej architektury, instalacje przestrzenne i reklamy;

3) dla terenu 45ZP obowiązują ponadto ustalenia rozdziału 3.

§ 68. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **46ZP** o powierzchni ok. 0,13 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zieleń parkowa na terenach publicznych z elementami budowli terenowych, na potrzeby funkcji podstawowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne - realizacja urządzeń reklamowych, instalacji przestrzennych, pomników, itp.

3) dla terenu 46ZP obowiązują ponadto ustalenia rozdziału 3.

Oddział 5.
Tereny infrastruktury technicznej

§ 69. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **48E, 49E, 50E, 51E, 52E, 53E, 54E** i **55E,** o powierzchni ok. 0,01ha każdy, ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny urządzeń elektroenergetycznych.

2. Dopuszcza się wydzielenie terenów istniejących i projektowanych stacji transformatorowych w granicach wszystkich terenów objętych planem, przy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej.

3. Dopuszcza się zmiany lokalizacji stacji transformatorowych na warunkach ustalonych w przepisach odrębnych i przy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej.

Rozdział 6.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 70. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12, w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

1) 30% (słownie: trzydzieści procent) dla terenów budowlanych;

2) 5% (słownie: pięć procent) dla terenów komunikacyjnych.

§ 71. W granicach objętych planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Gen. Z. Podhorskiego, Gen. K. Pułaskiego, Nowomiejską, Świerkową, Modrzewiową i Grabową w Suwałkach uchwalonego uchwałą Nr XLVIII/541/06 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 24 maja 2006 r. (t.j. Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 11 lipca 2017 r., poz. 2788).

§ 72. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

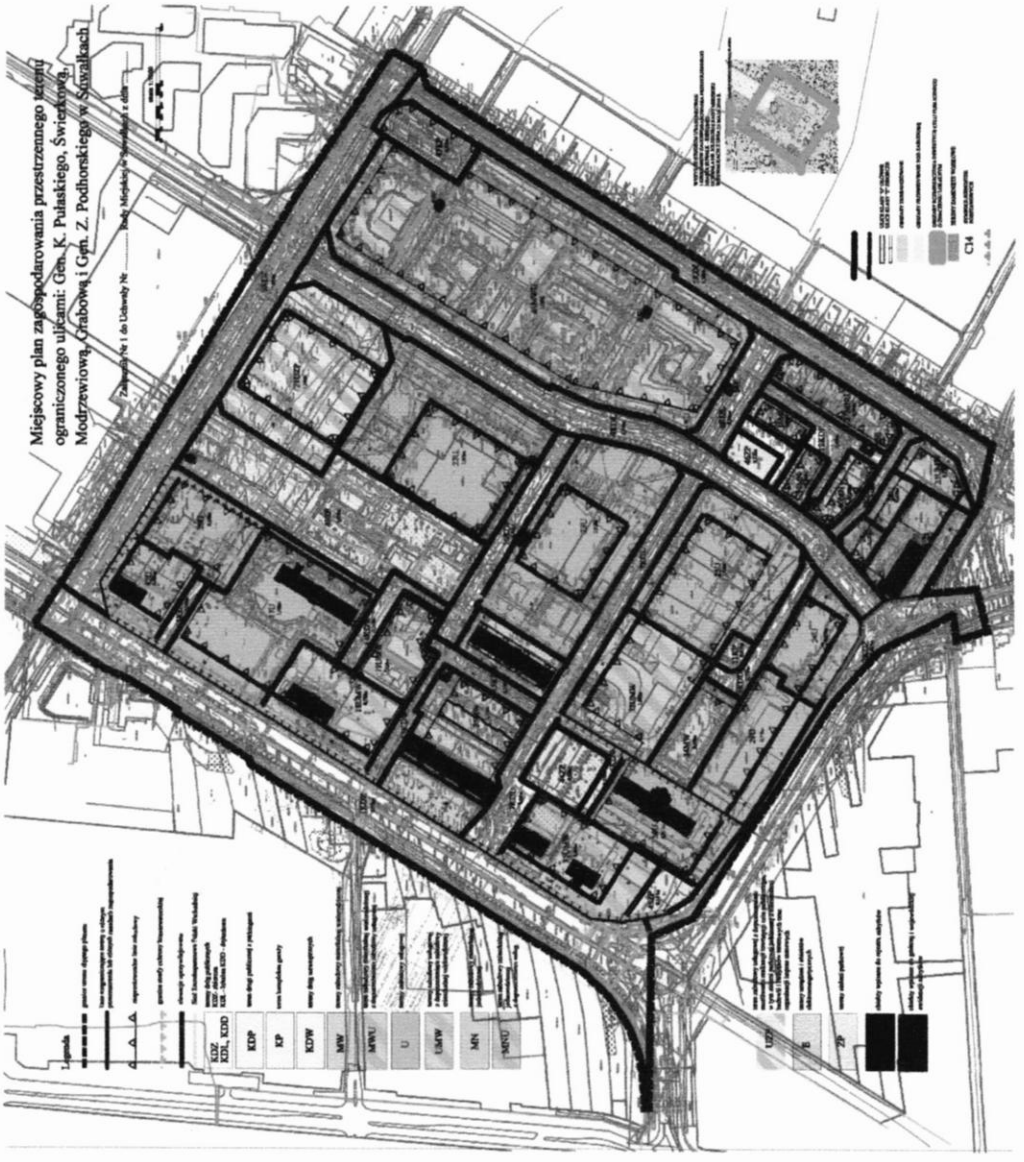
§ 73. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Nie wnoszę zastrzeżeń
formalno-prawnych i redakcyjnych
Suwałki, dn. 13-05-2020 r. podpis

RADCA PRAWNY
Bt-S-189

(opinia z zastrzeżeniami
przekazanymi w dniu pisma
z dn. 13-05-2020 r.)

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia.....2020 r.



RADCA PRAWNY
Bogusław Nieszczerzewski

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. K. Pułaskiego, Świerkową Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach.

Na podstawie art. 20 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471 i 782), w związku z art. 18 ww. ustawy, rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

1) umożliwienia wykupu działki o numerze geodezyjnym 22937/2;

2) kontynuacji na terenie 45ZP (poprzednio 45ZP/KP*) i 31UMW linii zabudowy przyjętej dla kaplicy (teren 30U), w celu umożliwienia lokalizacji budynku usługowo – handlowego o powierzchni sprzedaży do 1200 m^2;

3) przesunięcia drogi wewnętrznej 16KDW na teren sąsiedni, aby w pasie drogowym tej drogi znalazła się istniejąca sieć wodociągowa ø 150;

4) uzupełnienia tekstu planu w zakresie ustaleń dotyczących terenu 31UMW o zapis, że wysokość budynku sąsiedniego może przekraczać ustaloną wysokość w uzasadnionych przypadkach za zgodą konserwatora zabytków, celem umożliwienia realizacji nowego budynku mieszkalnego o tych samych wymiarach, jak budynek dawnego WKU o wysokości 4 kondygnacji + podpiwniczenie oraz możliwe poddasze użytkowe mieszkalne;

5) zmiany ustalonego w § 42 pkt 2 lit. c tekstu planu, dla terenu 21UZP (poprzednio 21U*), wskaźnika dotyczącego liczby miejsc postojowych z 35 szt/1000 m^2 powierzchni sprzedaży na minimum 50 miejsc/1000 m^2 powierzchni sprzedaży;

6) zmiany ustalonego w § 42 pkt 2 lit. f tekstu planu, dla terenu 21UZP (poprzednio 21U*), wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z min. 20% na nie mniej niż 15% powierzchni działki;

7) zmiany ustalonego w § 42 pkt 3 tekstu planu, dla terenu 21UZP (poprzednio 21U*), zakazu placów składowych i zastąpienia go zakazem wprowadzania funkcji mieszkaniowej, stacji paliw płynnych i gazowych, myjni samochodowych, placów składowiskowych, jako samodzielnych funkcji w działalności handlowej;

8) zmiany linii rozgraniczającej tereny: 19UMW i 35MW, poprzez włączenie pasa o szerokości ok. 10 m, tj. części działki o nr 22849/57 na uzupełnienie nieruchomości składającej się z działek o numerach: 22849/45 i 22849/44, celem wykonania wjazdu do podziemnego garażu w związku z planowaną inwestycją;

9) zniesienia zakazu utrzymania istniejącego w granicach terenu 18UMW (poprzednio 18U*) budynku zabytkowego w obecnych gabarytach;

10) przekształcenia całej bryły budynku zabytkowego w granicach terenu 18UMW (poprzednio 18U*);

11) dopuszczenia fotowoltaiki na dachu budynku zabytkowego w granicach 18UMW (poprzednio 18U*);

12) zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy w granicach terenu 19UMW do 2,0;

13) zmiany zapisów § 9 pkt 8 tekstu planu dotyczącego zasad kształtowania zabudowy, poprzez wykreślenie lit. l. dotyczącej przeszkleń elewacji;

RADCA PRAWNY
Bogusław Nieszczerzewski

14) zmiany zapisów § 14, ust. 6 tekstu planu, ustalających wytyczne dla obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków, na następujące: *„6. Pozwolenia, o którym mowa w ust. 5 nie wymaga budowa oraz przekształcenie obiektów współczesnych na obszarze objętym strefą ochrony konserwatorskiej i wnętrz budynków znajdujących się w ewidencji zabytków.”;*

15) usunięcia z zapisów § 40, pkt 3 lit. l tekstu planu, ustalonych dla terenu 18UMW, w zakresie kształtowania elewacji w nawiązaniu do budynków zabytkowych, zlokalizowanych na obszarach 17U, 18UMW, 35MW i 42U o treści: *„- rozmieszczenie, podział i wielkość otworów okiennych,”;*

16) zmiany zapisów, dotyczących działki o numerze geodezyjnym 22942/6, położonej w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 28U w zakresie:

- ustaleń § 50 pkt 3 lit. g, na następujące: *„g) – wysokość kalenicy do 10,0 m,”*,
- ustaleń § 50 pkt 3 lit. h, na następujące: *„h) – geometria dachu – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 30° i maksymalnej wysokości do okapu do 7,0 m.”* oraz o zdjęcie obowiązku stosowania połaci dachu, od strony terenu oznaczonego jako 33UMW;

17) zmiany zapisów, dotyczących działki o numerze geodezyjnym 22935/4, położonej w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 31UMW w zakresie:

- ustaleń § 15 pkt 2 lit. b na następujące: *„b) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni sprzedażowej,”*,
- ustaleń § 15 pkt 2 lit. c na następujące: *„c) 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego,”*,
- uzupełnienia pkt 2 o kolejną literę w brzmieniu: *„dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych w powiązaniu z pasami drogowymi przyległych ulic.”*,
- ustaleń § 53 pkt 5 lit. a tiret czwarte, dotyczącego linii zabudowy, na następujący: *„4,0 m od granicy terenu 45ZP, zgodnie z rysunkiem planu,”;*

18) korekty ustaleń rysunku planu w zakresie linii zabudowy w granicach terenu 31UMW, od strony terenu 45ZP.

** oznaczenie terenu na rysunku projektu planu w pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu.*

RADCA PRAWNY
Bogusław Nieszczerzewski
PK-5-189

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2020 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. K. Pułaskiego, Świerkową Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471 i 782) 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.

RADCA PRAWNY
Bogusław Nieszczerzewski

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. K. Pułaskiego, Świerkową Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został sporządzony w oparciu o uchwałę intencyjną Nr XXXVI/449/2017 z dnia 25 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. K. Pułaskiego, Świerkową Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach, na podstawie ustawy za dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 i 471).

Podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu jest zgodne z ustaleniami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Suwałk w okresie od 1 sierpnia 2012 r. do 30 czerwca 2014 r.", przyjętej uchwałą Nr LI/566/2014 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 lipca 2014 r. Analiza, o której mowa, dopuszcza podejmowanie uchwał intencyjnych w sprawie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego poza terenami wymienionymi w Analizie, w zależności od potrzeb miasta i wniosków inwestorów.

Nadmienić należy, że niniejsza uchwała jest zgodna również z uchwałą Nr LI/625/2018 z dnia 25 września 2018 r w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk" i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Suwałk.

Obszar, o powierzchni ok. 38,4 ha, objęty projektem planu, położony jest w północnej części miasta, pomiędzy ulicami: Gen. K. Pułaskiego, Świerkową Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego. Teren jest zainwestowany obiektami użyteczności publicznej, w tym administracji państwowej, kultury i sportu, budynkami mieszkalnymi, mieszkalno – usługowymi i handlowymi.

Na obszarze objętym planem obowiązują obecnie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. Z. Podhorskiego, Gen. K. Pułaskiego, Nowomiejską, Świerkową, Modrzewiową i Grabową w Suwałkach, przyjętego uchwałą Nr XLVIII/541/06 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 24 maja 2006 r. (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2017 r. poz. 2788). Sporządzony plan obejmuje swoim zasięgiem tereny oznaczone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolami: 1KD, 4KD, 5KD, 6KD, 10KD,KP, 10KD,KPa, 11KD, 12KDW, 15KP, 16KP, 17KP,ZP, 18E, 26U,ZP (26aU,ZP, 26bU,ZP, 26cU,ZP, 26dU,ZP, 26eU,ZP, 26fU,ZP, 26gU,ZP, 26hU,ZP) 27U, 28U, 29MW, 29aMW, 30MW, 31U, 32U, 33U, 34U, 35U, 36U, 37MN, 38MNU, 39U. Na obszarze tym, jak dotąd, nie zostały w pełni zrealizowane ustalenia obowiązującego planu.

Ustalenia ww. obowiązującego planu stracą moc w zakresie objętym niniejszym planem po uprawomocnieniu się uchwały.

Celem sporządzonego planu jest stworzenie reguł prawnych, pozwalających na prawidłowe rozwiązania przestrzenne poprzez określenie m.in.: przeznaczenia i zasad zagospodarowania oraz uporządkowania terenu, określenie zasad zabudowy, ustalenie zasad i sposobu skomunikowania terenów przeznaczonych pod zabudowę, określenie zadań publicznych, w szczególności wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym terenów komunikacji publicznej oraz wyposażenia w infrastrukturę społeczną i techniczną, stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w granicach objętych planem.

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

I. W projekcie planu uwzględniono:

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie:

1) linii rozgraniczających,

2) linii zabudowy,
3) przeznaczenia terenów,
4) wskaźników zagospodarowania terenów,
5) parametrów kształtowania zabudowy oraz elewacji uprzywilejowanych,
6) ograniczeń i nakazów w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych obiektów.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom i warunkom sytuowania reklam, a także ogrodzeń i urządzeń technicznych.
3. Wymagania dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez:

1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, za wyjątkiem: zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej, infrastruktury technicznej w tym z zakresu łączności oraz dróg;
2) zakaz tworzenia składowisk wszelkich rodzajów odpadów;
3) zakaz zrzutu do wód powierzchniowych i gruntu nieoczyszczonych wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych (place, parkingi, ulice);
4) nakaz wykonywania placów manewrowych i parkingów, jako powierzchni szczelnych z odprowadzeniem wód opadowych do kanalizacji deszczowej lub do ziemi po spełnieniu wymagań określonych w przepisach szczególnych;
5) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
6) zakaz wydobywania kopalin;
7) nakaz wprowadzenia zieleni, w formie zieleni urządzonej, na obszary budowlane;
8) nakaz, w granicach obszaru objętego planem, zaopatrzenia istniejących budynków w wodę do picia i celów spożywczych ze zbiorczej sieci wodociągowej.

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, poprzez określenie zasad ochrony środowiska, zasad lokalizacji i form ogrodzeń oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
6. Walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych.
7. Prawo własności poprzez wyznaczanie liniami rozgraniczającymi terenów przeznaczonych pod zabudowę, w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego.
8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń.
9. Potrzeby interesu publicznego poprzez wskazanie w projekcie planu terenów przeznaczonych pod drogi publiczne.
10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez określenie możliwości wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i sprecyzowanie zasad ich realizacji.
11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

1) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu;
2) możliwości składania wniosków do planu na piśmie;
3) wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu;
4) możliwości składania uwag do planu na piśmie;
5) możliwości uczestnictwa w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami projektu planu;
6) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy.

12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno – prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r poz. 283 z późniejszymi zmianami) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
13. Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności w wodę poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej, zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

II. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta Suwałk zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania oraz analizy ekonomiczne i środowiskowe i ustosunkował się do zgłoszonych wniosków i uwag.

Po zawiadomieniu o przystąpieniu do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. K. Pułaskiego, Nowomiejską i Świerkową w Suwałkach, w terminie przewidzianym do składania wniosków wpłynęło 16 pism z wnioskami od osób prywatnych oraz instytucji i spółek. Prezydent Miasta Suwałk sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego częściowo uwzględnił zgłoszone wnioski, co znalazło swoje odzwierciedlenie w treści dokumentu planistycznego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, był dwukrotnie wykładany do publicznego wglądu.

Pierwsze wyłożenie trwało od 10.06.2019 r. do 12.07.2019 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 24.06.2019 r. Uwagi można było składać do 9.08.2019 r.

W terminie przewidzianym do składania uwag wpłynęło 6 pism zawierających łącznie 29 uwag. Prezydent Miasta Suwałk w dniu 20.08.2019 r. rozpatrzył zgłoszone uwagi.

Ponadto jedną uwagę zgłoszono po upływie wyznaczonego terminu. Zgodnie z obowiązującymi przepisami uwaga ta nie podlega rozpatrzeniu.

Do projektu planu zgłoszono uwagi następującej treści:

I. Uwagi zgłoszone przez Państwa XY*, cyt.:

1. Umożliwienie wykupu działki 22937/2.
2. Ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynku mieszkalnego jako przedłużenie linii zabudowy budynku dawnego WKU (od strony 7KD).
3. Kontynuacja na terenie 45ZP/KP i 31UMW linii zabudowy przyjętej dla kaplicy (teren 30U), w celu umożliwienia lokalizacji budynku usługowo – handlowego o powierzchni sprzedaży do 1200 m^2.
4. Zachowanie odległości 4,0 m dla nowej zabudowy od granicy działek sąsiednich (44ZP i 16KDW).
5. Przesunięcie drogi wewnętrznej 16KDW na teren sąsiedni, aby w pasie drogowym znalazła się istniejąca sieć wodociągowa ø 150.
6. Uzupełnienie tekstu o zapis, że wysokość budynku sąsiedniego może przekraczać ustaloną wysokość w uzasadnionych przypadkach za zgodą konserwatora zabytków, celem umożliwienia realizacji nowego budynku mieszkalnego o tych samych wymiarach, jak budynek dawnego WKU o wysokości 4 kondygnacji + podpiwniczenie oraz możliwe poddasze użytkowe mieszkalne.
7. Uzupełnienie zapisów planu o możliwość, po zakończeniu realizacji części mieszkaniowych, wydzielenia działki.

II. Uwagi zgłoszone przez KROKUS Sp. z o.o., cyt.:

8. W § 42 pkt 2 lit. c – miejsca postojowe – zmiana wskaźnika dot. liczby miejsc z 35szt/1000 m^2 powierzchni sprzedaży na zapis: minimum 50miejsc /1000 m^2 powierzchni sprzedaży.
9. W § 42 pkt 2 lit. e – intensywność zabudowy zmiana wskaźnika z 0,5 ± 1,0, na zapis: wskaźnik intensywności zabudowy 0,2 ± 0,5.
10. W §42 pkt 2 lit. f – powierzchnia biologicznie aktywna – zmiana wskaźnika z min. 20% na zapis: powierzchnia terenu biologicznie aktywna nie mniejsza niż 15% działki.
11. W §42 pkt 3 – zakaz placów składowych – zmiana zapisu nadając mu nową treść: zakaz wprowadzania funkcji mieszkaniowej, stacji paliw płynnych i gazowych, myjni samochodowych, placów składowiskowych, jako samodzielnych funkcji w działalności handlowej.

III. Uwaga zgłoszona przez Pana XY*, cyt.:

12. Zmiana linii rozgraniczającej tereny: 19UMW i 35MW poprzez włączenie pasa o szerokości ok. 10 m, tj. części działki o nr 22849/57 na uzupełnienie nieruchomości składającej się z działek o numerach: 22849/45 i 22849/44, celem wykonania wjazdu do podziemnego garażu w związku z planowaną inwestycją.

IV. Uwagi zgłoszone przez Zarząd Dróg i Zieleni w Suwałkach, cyt.:

13. Korekta linii rozgraniczających pasa drogowego drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 14KDW – pozyskanie terenu pod chodnik z obszaru oznaczonego symbolem 43ZP.
14. Korekta linii rozgraniczających pasa drogowego drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 15KDW – pozyskanie terenu pod chodnik z obszaru oznaczonego symbolem 35MW, zgodnie z granicami własności.
15. Korekta linii rozgraniczających pasa drogowego drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 10KDW – pozyskanie terenu pod chodnik z obszaru oznaczonego symbolem 36MW, zgodnie z granicami własności.
16. Wprowadzenie w obszarze 35MW drogi wewnętrznej o szerokości od 10 m do 18 m przy granicy z obszarami 18U i 19UMW.

V Uwagi zgłoszone przez AM&HP sp. z o.o., cyt.:

17. Dopuszczenie mieszkań w budynku pokoszarowym.
18. Dopuszczenie zabudowy o funkcji mieszkalno – usługowej oraz zabudowy o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej.
19. Ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0,5 do 1,2; terenów biologicznie czynnych w wielkości min. 30%; maksymalnej powierzchni zabudowy wszystkich budynków do 30% do powierzchni działki nr 22848/3.
20. Ustalenie wskaźnika ilości miejsc postojowych w wielkości min.1,5 mp/1 lokal mieszkalny oraz 1 mp/35 m^2 pup usług.
21. Przyjęcie dla nowych budynków projektowanych parametru wysokości do 15,0 m w kalenicy i nie więcej niż 12,0 m do gzymsu.
22. Dopuszczenie rozbudowy budynku pokoszarowego o nr ewidencyjnym 24G o komunikację pionową/łącznik komunikacyjny z innym budynkiem.
23. Zniesienie zakazu utrzymania istniejącego budynku zabytkowego w obecnych gabarytach.
24. Dopuszczenie ingerencji w przebudowę i przekształcenie jego bryły zgodnie z wprowadzoną funkcją (przebudowa części dachowej pod lokalizację m.in. maszynowni dźwigów i urządzeń technicznych wentylacyjno – klimatyzacyjnych).
25. Dopuszczenie montażu okien połaciowych na dachu budynku zabytkowego.
26. Dopuszczenie fotowoltaiki na dachach budynków i zasilania budynków za pomocą instalacji pomp ciepła.

27. Rozszerzenie palety rodzajów użytych materiałów elewacyjnych dla zastosowania ściennych elewacji wentylowanych (np. płyty włókno-cementowe, laminaty HPL, płyty z wełny skalnej, płyty kompozytowe) oraz przeszkleń elewacyjnych, każdorazowo zharmonizowanych z partiami ceglanymi w tonacji żółtej.
28. Dopuszczenie możliwości zjazdu z drogi publicznej – ul. Gen. K. Pułaskiego na nieruchomość nr 22848/3 od strony południowej poprzez drogę wewnętrzną na działce o numerze 25762/9, przy zachowaniu zjazdu z drogi wewnętrznej 14KDW.

VI. Uwagi zgłoszone przez Prezydenta Miasta Suwałk, cyt.:

29. Dopuszczenie w granicach linii rozgraniczających teren 21U możliwości realizacji inwestycji celu publicznego, w tym zieleni parkowej publicznej z elementami budowli i budynków terenowych oraz organizacji imprez masowych.

Po przeanalizowaniu ww. uwag stwierdzono, iż:

1) **uwagi oznaczone powyżej numerami: 2, 7, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 28 i 29** należy uwzględnić w całości;
2) **uwagę nr 4** należy uwzględnić w części, poprzez likwidację linii zabudowy od strony wschodniej, co umożliwi realizację obiektu zgodnie z przepisami szczególnymi, odległości od tej granicy zostaną ustalone dopiero na etapie pozwolenia na budowę;
3) **uwagę nr 5** należy uwzględnić w części, poprzez likwidację drogi wewnętrznej na terenie 31UM i 45ZP/KP;
4) **uwagę nr 6** należy uwzględnić w części, poprzez ograniczenie parametrów nowych budynków, tj wysokości budynków projektowanych do 3 kondygnacji i nie wyżej niż 10,0 m do gzymsu i 12,0 m do kalenicy, o geometrii dachu nawiązującej do obiektów zabytkowych oraz zwiększenie wskaźnika miejsc postojowych do 1,5mp/1 lokal mieszkalny;
5) **uwagę nr 23** należy uwzględnić w części, poprzez dopuszczenie rozbudowy budynku zabytkowego wyłącznie o łącznik, dobudowany w jego środkowej części;
6) **uwagę nr 24** należy uwzględnić w części dotyczącej dostosowania i przebudowy budynku zabytkowego (w tym poddasza) do nowych funkcji oraz rozbudowy budynku zabytkowego o łącznik, dobudowany w jego środkowej części, bez przekształcania głównej bryły budynku i formy istniejącego dachu;
7) **uwagę nr 26** należy uwzględnić w części, poprzez dopuszczenie montażu paneli i ogniw fotowoltaicznych na częściach dachów budynków nie będących zabytkami oraz dopuszczenie instalacji pomp ciepła;
8) **uwagę nr 27** należy uwzględnić jedynie w części dotyczącej rozszerzenia palety użytych materiałów elewacyjnych.

W odniesieniu do uwag oznaczonych numerami 1, 3, 8, 10, 11 i 12, postanowiono o ich nieuwzględnieniu w całości z następujących powodów:

1) **uwaga nr 1** nie została uwzględniona, ponieważ plan miejscowy nie rozstrzyga kwestii własnościowych. Działka o numerze geodezyjnym 22937/2, stanowiąca własność Gminy Miasta Suwałki, nie powinna być zabudowywana ze względu na porastający ją starodrzew. Zasadne jest pozostawienie tej nieruchomości, jako terenu publicznego z przeznaczeniem pod zieleń parkową z ewentualną możliwością skomunikowania za jego pośrednictwem terenów przyległych.
2) **uwaga nr 3** nie została uwzględniona, kontynuacja w granicach terenów 45ZP/KP i 31UMW linii zabudowy przyjętej dla terenu 30U, jest nieuzasadniona, ze względu na specyficzne położenie tego obszaru (w narożniku ulic) oraz historyczną formę istniejącej zabudowy, podlegającej ochronie konserwatorskiej. Ze względu na konieczność zachowania charakteru tej zabudowy i jej ekspozycji, nie można dopuścić do zabudowy tego terenu od strony istniejących dróg publicznych. Ze względu na nieuwzględnienie wnioskowanej korekty linii zabudowy, niemożliwe jest zwiększenie jej intensywności poprzez dopuszczenie lokalizacji budynku usługowo – handlowego o powierzchni sprzedażowej do 1200 m^2. W stosunku

do terenu 31UMW, w projekcie planu należy ograniczyć zatem możliwość realizacji zabudowy usługowo – handlowej do powierzchni sprzedażowej nie przekraczającej 300 m^2, co jest zgodne z ustaleniami obecnie obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Podkreślić należy, iż ustalenia planu dla terenu 31UMW, w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewidują realizację funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, również z tego względu należy ograniczyć powierzchnię projektowanych usług.

3) **uwaga nr 8** nie została uwzględniona, podkreślić należy, iż w projekcie planu brak jest wskaźnika dotyczącego liczby miejsc postojowych określonego zapisem: *„35 szt/1000 m^2 powierzchni sprzedaży”*, wartość ta nie jest równoznaczna z określonym w planie w § 14 pkt 2 lit. c) wskaźnikiem 1 miejsce postojowe na 25 m^2 powierzchni sprzedażowej. Zatem żądanie zawarte w niniejszej uwadze jest bezzasadne. Wprowadzenie wnioskowanego wskaźnika o wartości minimum 50 miejsc/1000 m^2 powierzchni sprzedaży, byłoby równoznaczne z obniżeniem ustalonego w projekcie wskaźnika do wartości 1 miejsce postojowe na 20 m^2 powierzchni sprzedażowej. Wyjaśnić należy, iż ustalone w projekcie planu wskaźniki miejsc postojowych odpowiadają średnim wartościom wskaźników stosowanych na terenie miasta. Nie ma zatem uzasadnienia odstąpienie od ogólnie przyjętych zasad w tym zakresie.
4) **uwaga nr 10** nie została uwzględniona, ze względu na eksponowane położenie terenu 21U i jego dotychczasowe zagospodarowanie oraz sąsiedztwo. Zasadne jest utrzymanie współczynnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 20%, co zapewni właściwe zagospodarowanie tego terenu. Podkreślić należy, iż w obowiązującym na tym terenie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego brak jest tego współczynnika, ustalono jednak maksymalny wskaźnik zabudowy na 60%. Uwzględnienie żądania obniżenia współczynnika powierzchni zabudowy do 15% spowoduje, że pozostałe 85% powierzchni terenu zostanie przeznaczone pod budynek, utwardzone parkingi i drogi wewnętrzne. Dopuszczenie tego typu rozwiązania w tej konkretnej lokalizacji jest niezasadne.
5) **uwaga nr 11** nie została uwzględniona ze względu na eksponowane położenie działki o numerze geodezyjnym 22849/56 u zbiegu ulic Papieża Jana Pawła II i Świerkowej oraz sąsiedztwo obiektów pełniących funkcje ogólnomiejskie i reprezentacyjne. Wprowadzony do projektu planu zapis dotyczący zakazu realizacji placów składowych jest wręcz konieczny i stanowi gwarancję zachowania ładu przestrzennego. Zadaniem planu w odniesieniu do terenu 21U, jest wymóg ustalenia zasad dostosowania mogącego w tym miejscu powstać budynku do zabudowy istniejącej w sąsiedztwie poprzez podniesienie jego walorów architektonicznych i standardów wykończenia elewacji. Nie zasadne jest zatem żądanie wykreślenia z ustaleń planu zakazu realizacji placów składowych.
6) **uwaga nr 12** nie została uwzględniona, zgodnie z żądaniem zawartym w uwadze poprzez dokonanie korekty linii rozgraniczających tereny 19UMW i 35MW w celu wykonania wjazdu do podziemnego garażu w związku z inwestycją planowaną w granicach terenu 19UMW. Należy jednak dodać, iż w wyniku uwzględnienia uwagi Zarządu Dróg i Zieleni w Suwałkach dokonana zostanie korekta polegająca na zmianie linii rozgraniczających teren drogi wewnętrznej 15KDW, co umożliwi w przyszłości zapewnienie dojazdu do ww. terenów.

Uwzględnienie części powyższych uwag spowodowało konieczność ponowienia uzgodnień i opiniowania projektu planu, a także ponownego wyłożenia go do publicznego wglądu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, po ponowieniu procedur planistycznych, ponownie był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17.01.2020 r. do 18.02.2020 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 22.01.2020 r. Uwagi można było składać do 9.03.2020 r.

W terminie przewidzianym do składania uwag wpłynęło 5 pism zawierających łącznie 22 uwagi. Prezydent Miasta Suwałk w dniu 24.03.2020 r. rozpatrzył zgłoszone uwagi.
W wyniku rozpatrzenia zgłoszonych uwag: 10 uwzględniono w całości, 4 uwzględniono w części, 8 nie uwzględniono.

Do projektu planu po jego drugim wyłożeniu zgłoszono uwagi następującej treści:

I. Uwagi zgłoszone przez Pana XY*, cyt.:

1. Zmiana wskaźnika intensywności zabudowy w granicach terenu 19UMW, poprzez jego zwiększenie do 2,0;
2. Doprecyzowanie zapisu dotyczącego wysokości gzymsu, w granicach terenu 19UMW do 12 m, poprzez ustalenie, że nie dotyczy on sytuacji zaprojektowania dachu płaskiego.

II. Uwagi zgłoszone przez Prezydenta Miasta Suwałki, cyt.:

3. Uszczegółowienie i uzupełnienie § 15 tekstu planu, dotyczącego komunikacji o zapis w następującym brzmieniu:
   „9) przy realizacji parkingów na terenach niezaliczonych do żadnej z kategorii dróg publicznych i nie zlokalizowanych w pasach drogowych tych dróg należy zapewnić minimum 1 miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 25 miejsc parkingowych;"
4. Uszczegółowienie i uzupełnienie § 15 tekstu planu o zapis w następującym brzmieniu:
   „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 (Dz.U.2018. 2068 ze zm.)."

III. Uwagi zgłoszone przez AM&HP sp. z o.o., cyt.:

Zmiana warunków, dotyczących działki o numerze geodezyjnym 22848/3, położonej w Suwałkach przy ul. Gen. K. Pułaskiego 24G, w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 18UMW w zakresie:

5. zmiany zapisów § 9 pkt 8 ustalających zasady kształtowania zabudowy, poprzez wykreślenie lit. l. dotyczącej przeszkleń elewacji;
6. zmiany zapisów § 14, ust. 6, ustalających wytyczne dla obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków na następujące: *„6. Pozwolenia, o którym mowa w ust. 5 nie wymaga budowa oraz przekształcenie obiektów współczesnych na obszarze objętym strefą ochrony konserwatorskiej i wnętrz budynków znajdujących się w ewidencji zabytków.";*
7. zmiany zapisów § 40, pkt 3 lit. i, na następujące: *„i) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,5 do 1,5,";*
8. zmiany zapisów § 40, pkt 3 lit. j na następujące: *„ j) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – minimum 20%,"*;
9. zmiany zapisów § 40, pkt 3 lit. l na następujące: *„ l) elewacje obiektów należy kształtować w nawiązaniu do budynków zabytkowych, zlokalizowanych na obszarach 17U, 18UMW, 35MW i 42U uwzględniając:*
   - rytm gzymsów podkreślających pierwszą i ostatnia kondygnację,
   - rodzaj użytych materiałów elewacyjnych, w szczególności cegły w kolorze żółtym, z dopuszczeniem *w elewacjach budynków nowo projektowanych tynków o podwyższonej odporności na zabrudzenia, szkła elewacyjnego, okładzin, płyt i paneli elewacyjnych włókno-betonowych, blach trapezowych i falistych"* – analogicznie do zapisów § 14, ust. 2, pkt. 1, lit. a, b, oraz c.
10. zmiany zapisów § 40, pkt 3 lit. ł na następujące: *„ł) geometria dachu – w nawiązaniu do obiektu zabytkowego, przy dachach wysokich, nachylenie połaci od 17° do 30°, dopuszcza się dachy płaskie na elementach wysuniętych poza główna bryłę budynku, łącznikach komunikacyjnych, wiatrołapach i tarasach, na obiektach pomocniczych i wiatach;"*

IV. Uwagi zgłoszone przez Pana XY*, cyt.:

Zmiana zapisów, dotyczących działki o numerze geodezyjnym 22942/6, położonej w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 28U w zakresie:

11. zmiany zapisów § 50 pkt 3 lit. g, na następujące: *„g) – wysokość kalenicy do 10,0 m,"*
12. zmiany zapisów § 50 pkt 3 lit. h, na następujące: *„h) – geometria dachu – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 30° i maksymalnej wysokości do okapu do 7,0 m."* oraz zdjęcia obowiązku stosowania połaci dachu, od strony terenu oznaczonego jako 33UMW.

V. Uwagi zgłoszone przez Państwa XY*, cyt.:

Zmiana zapisów, dotyczących działki o numerze geodezyjnym 22935/4, położonej w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 31UMW w zakresie:

13. zmiany zapisów § 15 pkt 2 lit. b na następujące:
„b) 1 miejsce postojowe na 35 m^2 powierzchni sprzedażowej,"
14. zmiany zapisów § 15 pkt 2 lit. c na następujące:
„c) 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego,"
15. dodatkowo uzupełnienie pkt 2 o kolejną literę w brzmieniu: *„dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych w powiązaniu z pasami drogowymi przyległych ulic."*
16. zmiany zapisów § 53 pkt 2, dotyczących przeznaczenia dopuszczalnego, poprzez wykreślenie zdania o następującej treści: *„lub wielorodzinnej powyżej parteru w budynkach zabytkowych"*
17. zmiany zapisów § 53 pkt 5 lit. a tiret trzecie, dotyczącego linii zabudowy, na następujący: *„4,0 m od granicy terenu 16KDW, zgodnie z rysunkiem planu,";*
18. zmiany zapisów § 53 pkt 5 lit. a tiret czwarte, dotyczącego linii zabudowy, na następujący: *„4,0 m od granicy terenu 45ZP, zgodnie z rysunkiem planu,";*
19. zmiany zapisów § 53 pkt 5 lit. d dotyczącego intensywności zabudowy, na następujący: *„d) intensywność zabudowy od 0,4 - 1,2,";*
20. zmiany zapisów § 53 pkt 5 lit. h dotyczącego funkcji zabudowy, na następujący: *„h) nowe budynki o funkcji handlowej i mieszkaniowej należy realizować na zasadach określonych w rozdziale 3 oraz przy założeniu, że:*
    - *wysokość nowych obiektów ustala się: do 15,0 m w kalenicy i nie wyżej niż 12,0 m do gzymsu,*
    - *geometria dachu – dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci nawiązującej do nachylenia na budynkach zabytkowych od 17° do 30°,"*
21. wykreślenia z § 53 pkt 5 pkt 5 lit h tiret pierwsze, dotyczącego wysokości zapisu w brzmieniu: *„do 3 kondygnacji."*
22. korekty ustaleń rysunku planu w zakresie linii zabudowy w granicach terenu 31UMW, zgodnie z żądaniem zawartym w uwadze dotyczącej zmiany treści § 53 pkt 5 lit. a.

Po przeanalizowaniu ww. uwag stwierdzono, iż:

1) **uwagi oznaczone powyżej numerami: 2, 3, 4, 7, 10, 16, 17, 19, 20 i 21** należy uwzględnić w całości;
2) **uwagę nr 1** można uwzględnić w części, jak wynika z dokonanej analizy wszystkich ustaleń planu dla terenu 19UMW, maksymalnie wskaźnik ten może wynosić 1,7;
3) **uwagę nr 5** można uwzględnić w części poprzez doprecyzowanie zapisów planu i ustalenie, iż nie dotyczą one okien i drzwi balkonowych oraz wejściowych, a jedynie fasad szklanych które nie powinny przekroczyć 20% powierzchni elewacji;
4) **uwagę nr 9** należy uwzględnić w części dotyczącej ujednolicenia zapisów dotyczących materiałów elewacyjnych, zawartych odpowiednio w § 40 pkt 3 lit l tiret trzecie analogicznie do zapisów § 14 ust. 2 pkt 1 lit a,b oraz c; z tekstu planu nie usunięto natomiast zaleceń dotyczących nawiązania w projektowanych nowych elewacjach do rozmieszczenia, podziału i wielkości otworów okiennych w budynkach zabytkowych;
5) **uwagę nr 22** można uwzględnić jedynie w części dotyczącej korekty linii zabudowy od granicy terenu 16KDW, zmiana położenia linii zabudowy od granicy trenu 45ZP, jest nieuzasadniona.

Uwzględnienie ww. uwag nie narusza istoty planu oraz zasad i trybu jego sporządzania, jak również interesów osób trzecich. Wprowadzenie do planu zapisów zawartych w treści uwagi nie powoduje koniecznosci ponawiania procedur planistycznych.

W odniesieniu do uwag oznaczonych numerami: 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15 i 18, postanowiono o ich nieuwzględnieniu w całości z następujących powodów:

1) **uwaga nr 6** nie została uwzględniona, ponieważ działka o numerze geodezyjnym 22848/3, znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej ustalonej zgodnie z wpisem do rejestru zabytków, zatem budowa nowych obiektów na tym terenie oraz prace przy obiektach już istniejących, wymagają stosownego zezwolenia, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.**uwaga nr 8** nie została uwzględniona, § 40 pkt 3 lit. j ustalono minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego o wartości 25%, zgodnie z zasadami i standardami stosowanymi na terenie miasta w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Brak jest podstaw do obniżenia tego wskaźnika. Należy go utrzymać, Omawiany obszar jest terenem zabytkowym, pokoszarowym, którego walorem jest zieleń wysoka, stanowiąca istotny element zagospodarowania tego terenu. Ze względu na charakter tego terenu nie powinno się ustalać warunków, które wpłyną na zwiększenie intensywności zabudowy. Ponadto przepisy odrębne, nakazują zachowanie min. 25% powierzchni biologicznie czynnej przy zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, której realizacja jest przewidziana w granicach tego terenu.

3) **uwaga nr 9** nie została uwzględniona w części, bowiem w kwestionowanym w uwadze zapisie nie chodzi o powielanie rozwiązań i detali, zastosowanych na budynkach zabytkowych, ale o zachowanie proporcji otworów okiennych i drzwiowych w nowych budynkach oraz innych wyszczególnionych elementów, co wynika wprost z użytych sformułowań o nawiązaniu się rozwiązaniami projektowymi do budynków zabytkowych. Zatem zapisy § 40, nakazujące kształtowanie elewacji obiektów w nawiązaniu do budynków zabytkowych, zlokalizowanych na obszarach 17U, 18UMW, 35MW i 42U nie zostaną usunięte z tekstu planu. Dodać należy, iż warunki te wynikają z uzgodnień projektu planu z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

4) **uwagi numer 11 i 12** nie zostały uwzględnione, ustalona w § 50 pkt 2 lit. g wysokość elewacji oraz ustalona w §50 pkt 2 lit. h geometria dachu, sformułowane zostały w oparciu o pozwolenie na budowę pawilonu handlowego na sąsiedniej działce, w granicach konturu 27U. W trwającej wówczas procedurze warunki realizacji tej inwestycji, zostały uzgodnione z mieszkańcami sąsiedniego budynku wielorodzinnego. Podwyższenie kalenicy budynku w granicach terenu 29U oraz zastosowanie szczytu od strony granicy z terenem 33UMW, spowoduje zwiększenie uciążliwości, w szczególności zacienienie mieszkań, które mają nasłonecznienie wyłącznie od tej strony. W związku z powyższym żądanie wprowadzenia zmian w ustaleniach § 50 pkt 2 lit. g i lit. h jest nieuzasadnione.

5) **uwagi nr 13, 14 i 15** nie zostały uwzględnione, ponieważ przyjęte w projekcie planu wskaźniki są jednakowe dla wszystkich terenów w granicach planu i wszystkie podmioty są w tym zakresie jednakowo traktowane. Wyjaśnić należy, iż ustalone w projekcie planu wskaźniki miejsc postojowych odpowiadają średnim wartościom wskaźników stosowanych na terenie miasta. Nie ma zatem uzasadnienia odstąpienie od ogólnie przyjętych zasad w tym zakresie. Ponadto jednym z warunków określających możliwość realizacji inwestycji na danym trenie, jest zapewnienie miejsc parkingowych w granicach terenu inwestycji. Obszar objęty planem jest terenem zainwestowanym, nie dającym możliwości wykorzystania terenów istniejących dróg publicznych w celu zaspokojenia zapotrzebowania na miejsca parkingowe w skutek realizacji inwestycji na terenach prywatnych

6) **uwaga nr 18** nie została uwzględniona, zmiana linii zabudowy w kierunku terenu 45ZP, który stanowi własność miasta, ma istotny wpływ na sposób i zasady zabudowy oraz zagospodarowania tego terenu i jest nieuzasadniona, ze względu na specyficzne położenie tego obszaru (w narożniku ulic) oraz historyczną formę istniejącej zabudowy, podlegającej ochronie konserwatorskiej. Ze względu na konieczność zachowania charakteru tej zabudowy i jej

ekspozycji, nie można dopuścić do zabudowy tego terenu od strony istniejących dróg publicznych.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, przyjętym Uchwałą Nr XX/232/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r. i obowiązującym na dzień uchwalenia planu, obszar w granicach objętych uchwałą intencyjną, zawiera się w granicach konturów oznaczonych na rysunku planu jako: obszary zurbanizowane, obszary przewidywane pod zabudowę wymagające regulacji granic w tym scalenia i podziału, obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Teren ten położony jest w granicach jednostki strukturalnej C 3. Funkcją dominującą w granicach tej jednostki są usługi publiczne o znaczeniu lokalnym. Do funkcji pozostałych zalicza się zabudowę wielorodzinną, zabudowę jednorodzinną, zabudowę handlowo-usługową, usługi komunikacyjne, usługi komercyjne, w tym obiekty handlowe do 2000 m^2 powierzchni sprzedażowej, obiekty sakralne, zieleń urządzoną z terenami sportu, rekreacji i rozrywki. Jako kierunki zmian określa się przekształcenia terenu w celu realizacji nowej zabudowy w tym wielorodzinnej i usług publicznych ogólnomiejskich.

Przewidywane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie oraz ustalenie nowych zasad zagospodarowania i skomunikowania ternów objętych planem, jest zgodne z ustaleniami zawartymi w obowiązującym Studium.

Do projektu planu została wykonana prognoza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu dla budżetu Gminy Miasta Suwałki. Wynika z niej, iż po stronie wydatków realizacja planu wyniesie na potrzeby uzbrojenia i zagospodarowania terenu 5 374 600,00 zł. Nie przewiduje się natomiast przychodów w związku z uchwaleniem przedmiotowego planu.

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 w wysokości 30% (słownie trzydziestu procent) dla terenów budowlanych i 5% (słownie pięć procent) dla terenów komunikacji.

Reasumując powyższe należy stwierdzić, że niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Mając powyższe na uwadze wnoszę o podjęcie uchwały w zaproponowanym brzmieniu.

PREZYDENT
Czesław Renkiewicz

Suwałki, dnia 11. maja 2020 r.