UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ul. Wylotową, ul. gen. R. Kuklińskiego oraz terenem kolejowym w Suwałkach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2026 r., poz. 662) 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 2026 r. poz. 538) w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w związku uchwałą Nr XVIII/208/2025 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 października 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ul. Wylotową, ul. gen. R. Kuklińskiego oraz terenem kolejowym w Suwałkach, Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk", uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ul. Wylotową, ul. gen. R. Kuklińskiego oraz terenem kolejowym w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 4,27 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

1) części graficznej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
2) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
3) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiących załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

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

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

§ 4. 1. W niniejszym planie określa się:

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

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

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

7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

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

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

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

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

13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz od granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów, minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych dotyczących: terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

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

4) zakazu zabudowy;

5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości objętych planem miejscowym, dokonywanych zgodnie z Działem III, Rozdz. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2026 r. poz. 399).

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

1) KDG - teren drogi głównej;

2) KDL - teren drogi lokalnej;

3) U/P - teren usług lub produkcji;

4) P - teren produkcji;

5) ZP - teren zieleni urządzonej.

2. W ramach ustalonego w planie przeznaczenia terenów dopuszcza się realizację budowli i urządzeń technicznych i budowlanych związanych z obiektami budowlanymi niezbędnych do ich właściwego użytkowania jak np.: urządzenia i instalacje przemysłowe związane z procesami technicznymi, urządzenia technologiczne, suwnice, silosy, przyłącza, urządzenia służące oczyszczaniu ścieków, urządzone miejsca do gromadzenia odpadów, miejsca i place postojowe, mała architektura, budowle ochronne, o ile z przepisów szczegółowych nie wynika inaczej.

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

4. Dopuszcza się funkcjonowanie istniejących w granicach planu budynków i obiektów z możliwością ich przekształceń i uzupełniania zabudowy na dotychczasowe funkcje oraz zmiany funkcji na określoną w planie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

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

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

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz symbole literowe określające klasy przeznaczenia terenów oraz ich numery porządkowe;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

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

2) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ul. Wylotową, ul. gen. R. Kuklińskiego oraz terenem kolejowym w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

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

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

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

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

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

a) istniejącej zabudowy,

b) dociepleń budynków istniejących,

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

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

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

f) murów oporowych, zjazdów do garaży,

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

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

i) urządzeń służących utrzymaniu porządku;

j) jednocześnie elementy wymienione w pkt. a - i nie mogą przekroczyć linii rozgraniczającej tereny 1KDL oraz 1KDG;

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

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

10) powierzchni użytkowej podstawowej - należy przez to rozumieć sumę części powierzchni kondygnacji budynków netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynku i jest liczona zgodnie z normą PN-ISO 9836; do powierzchni użytkowej podstawowej budynku usługowego nie wlicza się powierzchni użytkowej zapleczy socjalnych, magazynów i komunikacji wewnętrznej budynków;

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

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

13) budynkach i budowlach pomocniczych - należy przez to rozumieć budynki i budowle uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu np. budynki gospodarcze, garaże, obiekty dozoru technicznego, altany, deszczochrony, wiaty na potrzeby garażowe i gospodarcze, i inne obiekty i urządzenia technologiczne związane z funkcją budynku lub funkcją terenu, w tym urządzenia służące utrzymaniu porządku;

14) urządzeniach służących utrzymaniu porządku - należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia, osłony, wiaty oraz place pod pojemniki lub kontenery na odpady wraz z zielenią izolacyjną.

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

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

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

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

1) lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu i przepisami szczególnymi;
2) inwestycje realizować zgodnie z zasadami i z zachowaniem parametrów ustalonych niniejszym planem;
3) zakaz sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są związane lub kolidują z podstawową lub uzupełniającą funkcją terenu, o ile z ustaleń niniejszego planu nie wynika inaczej;
4) tereny niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć pod zieleń.

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

1) zakaz tworzenia składowisk wszelkich rodzajów odpadów, za wyjątkiem odpadów technologicznych towarzyszących obiektom produkcyjnym lub usługowym, z zachowaniem zasad gospodarki odpadami oraz zgodnie z przepisami szczególnymi i gminnymi;
2) zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska;
3) zakaz realizacji obiektów budowlanych niespełniających wymagań zawartych w niniejszych przepisach;
4) przestrzeganie wymogów i zaleceń dotyczących zagospodarowania obszarów wyróżnionych w planie;
5) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
6) nakaz odprowadzania ścieków socjalno-bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej;
7) nakaz podłączenia do sieci wodociągowej na cele socjalno-bytowe.

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

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

1) obiekty budowlane albo ich części należy projektować, budować lub adaptować jako budowle ochronne lub miejsca doraźnego schronienia z uwzględnieniem przepisów o ochronie ludności i obronie cywilnej, w szczególności ustawy z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 ze zm.) oraz przepisów wykonawczych do tej ustawy;
2) do czasu uchylenia zarządzenia Nr 145/2022 Wojewody Podlaskiego z dnia 18 października 2022 r. w sprawie ustalenia zakresu przygotowania warunków do ochrony ludności na wypadek wojny, pomocniczo można korzystać z ww. zarządzenia z zastrzeżeniem pierwszeństwa zastosowania zapisów ustawy i przepisów wykonawczych, o których mowa w punkcie 1;
3) projekty budowlane obiektów, o których mowa w ustępie 1 podlegają uzgodnieniu pod względem wymagań dla poszczególnych obiektów zbiorowej ochrony na terenie Gminy Miasta Suwałki przez Prezydenta Miasta Suwałk;

4) obiekty budowlane należy projektować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych;

5) należy zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków i budowli;

6) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe;

7) zagospodarowanie terenu (istniejąca i projektowana komunikacja) powinno umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo - gaśniczych straży pożarnej;

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

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

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

§ 11. W granicach planu wyznaczono granicę strefy 10 m od obszaru kolejowego, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów art. 53 ustawy o transporcie kolejowym z dnia 28 marca 2003 r. (Dz. U. z 2025 r. poz. 1234 ze zm.).

§ 12. W granicach planu wyznaczono granice stref, w których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robot ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1247):

1) granica strefy 20 m od obszaru kolejowego,

2) granica strefy 4 m od obszaru kolejowego.

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

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

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

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

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

Rozdział 4.
USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§ 14. 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. W granicach planu nie występują stanowiska archeologiczne.

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

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

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

§ 16. 1. Minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej na cele zabudowy usługowej lub przemysłowej - 1000 m^2.

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

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

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

1) zachowaniem odległości nowo projektowanych budynków od granic działek;

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

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

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

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

§ 17. 1. Na terenie objętym planem zlokalizowana jest część inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: teren drogi powiatowej nr 101260B - ul. gen. R. Kuklińskiego będącej elementem podstawowego układu uliczno-drogowego obszaru funkcjonalnego Suwałk, tzw. Trasa Wschodnia (w nowym przebiegu drogi wojewódzkiej nr 655);

2. Zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego planem, linia kolejowa nr 51, stanowi inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

3. Teren objęty granicami opracowania planu znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru, na którym realizowany jest projekt pn. "Prace na linii E75 na odcinku Białystok - Suwałki - Trakiszki (granica państwa), etap II odcinek Ełk - Trakiszki (granica państwa)"; określenie terenu niezbędnego do realizacji tej inwestycji zostanie zatwierdzone dopiero po wykonaniu projektu; na etapie opracowania dokumentacji projektowej związanej z uszczegółowieniem rozwiązań może zajść potrzeba wyjścia z pracami poza aktualne granice obszaru kolejowego, w tym wejścia w wyznaczone w części graficznej planu tereny oznaczone symbolami: 1U-P, 1KK-ZP, 1KDG, 1KDL.

4. Na terenie objętym planem, teren drogi gminnej nr 101382B - ul. Wylotowa, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL, stanowi inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
5. Wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone symbolami: 1KDG, 1KDL stanowią obszary przestrzeni publicznych.

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

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

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

1) pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych, produkcyjnych należy realizować z istniejącej sieci wodociągowej w ul. Wylotowej o średnicy 160/400 mm
2) wskazana powyżej sieć wodociągowa zasilana jest z miejskiego ujęcia wody, zlokalizowanego przy ul. gen. Władysława Sikorskiego 14;
3) pobór wody do celów przeciwpożarowych realizować bezpośrednio z sieci wodociągowej lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;
4) w przypadku konieczności przebudowy i rozbudowy sieci wodociągowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
5) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
6) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody podziemnej na cele produkcyjne i przeciwpożarowe.

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

1) obowiązuje nakaz odprowadzenia ścieków bytowych, przemysłowych systemem zbiorczym do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy Wylotowej o średnicy 400 mm;
2) ścieki z terenu opracowania odprowadzać poprzez grawitacyjną sieć kanalizacji sanitarnej w kierunku południowo-wschodnim do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej przy ul. Sejneńskiej 86;
3) w przypadku konieczności przebudowy sieci kanalizacji sanitarnej należy zarezerwować pas terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
4) kanały sanitarne muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
5) dopuszcza się lokalizację kanałów sanitarnych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
6) na terenie objętym planem nie dopuszcza się realizacji szczelnych zbiorników na nieczystości i oczyszczalni ścieków.

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

1) wody opadowe i roztopowe z ulic i parkingów należy odprowadzać do gruntu lub do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej w ul. Wylotowej o średnicy 1000/1200 mm oraz z w ul. gen. Ryszarda Kuklińskiego o średnicy 300 mm;
2) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz terenów utwardzonych jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez np. bezpośrednie odprowadzenie do ziemi; w przypadku braku możliwości odprowadzenia do ziemi dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez gestora sieci;
3) w przypadku konieczności przebudowy i rozbudowy należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
4) dopuszcza się lokalizację kanałów deszczowych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
5) dopuszcza się tworzenie otwartych systemów kanalizacji deszczowej mających na celu kompleksowe zarządzanie wodą opadową, poprzez realizację obiektów małej retencji, które naśladują naturę w gromadzeniu, oczyszczaniu i opóźnianiu spływu deszczówki takich, jak na przykład: zagłębienia retencyjne w zieleni, zielone lub retencyjne dachy, niecki trawiaste, ogrody deszczowe i inne podobne obiekty retencji miejskiej;
6) na całym obszarze objętym planem, w celu zwiększenia retencji dopuszcza się montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych, a także zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód opadowych i roztopowych; i wykorzystywanie do tego celu natury;
7) na budynkach o dachach płaskich dopuszcza się dachy zielone lub retencyjne;
8) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na teren kolejowy;
9) zakaz stosowania nowych systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na obszar kolejowy i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

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

1) jako rozwiązanie podstawowe przyjmuje się zaopatrzenia w ciepło miejskiej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej w ulicy Wylotowej;
2) dopuszcza się utrzymanie istniejącego sposobu ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła dla istniejącej zabudowy;
3) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;

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

1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się z sieci gazowej średniego ciśnienia o średnicy 315 mm zlokalizowanej w ul. Wylotowej;
2) w ulicach dopuszcza się umieszczenie sieci gazowej w tzw. kanałach zbiorczych technologicznych;
3) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
4) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu średniego ciśnienia;
5) szafki gazowe powinny być lokalizowane zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

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

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

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

4) projektowane stacje transformatorowe 20/0,4 kV zasilające jednego odbiorcę należy lokalizować na jego działce, natomiast stacje służące do zasilania kilku odbiorców – na działkach wydzielonych; powyższe należy uwzględnić przy opracowywaniu projektów zagospodarowania działek; stacje transformatorowe realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;

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

6) wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania;

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

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

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

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

11) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;

12) dopuszcza się stosowanie ogniw i paneli fotowoltaicznych na gruncie oraz montowanych na dachach, stropodachach budynków i na elewacjach;

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

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

§ 24. Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:

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

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

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

4) sieci telekomunikacyjne kolidujące z projektowaną zabudową należy przebudować;

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

§ 25. Ustala się zasady funkcjonowania systemu gospodarki odpadami:

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

2) odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach umożliwiających selektywną zbiórkę z uwzględnieniem możliwości segregacji oraz z uwzględnieniem obowiązku zapewnienia niezbędnych powierzchni pod pojemnikami;

3) nakaz zapewnienia na działce budowlanej lub w budynku miejsc lub pomieszczeń na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych (z uwzględnieniem możliwości ich segregacji);

4) nakaz stosowania osłon odpadów technologicznych gromadzonych na otwartych placach;

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

§ 26. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w media:

1) realizacje sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100,0 m^2 powierzchni użytkowej magazynowej i handlu hurtowego;

4) 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 osób zatrudnionych w produkcji;

5) 1 miejsce na każde rozpoczęte 5 osób zatrudnionych w administracji;

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

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

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

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

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

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

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

7. Dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych z terenem drogi 1KDL i terenami sąsiednimi.

8. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych, jeśli prawo do korzystania z nich wynika z umowy zawartej z właścicielami terenów sąsiednich, z przepisów prawa, czynności prawnych, orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej.

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

10. Na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ilość miejsc należy zapewnić zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 889).

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

§ 28. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren drogi głównej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDG, położony w ciągu drogi gminnej nr 101260B obejmującej fragment ul. gen. R. Kuklińskiego, o powierzchni ok. 0,21 ha.

2. W granicach pasa drogowego ulicy gen. R. Kuklińskiego należy zrealizować docelowo:

1) jezdnię;

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

3) drogę rowerową,

4) zatoki parkingowe przykrawężnikowe;

5) zatoki i wiaty autobusowe;

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

7) uzbrojenie techniczne;

8) zieleń urządzoną.

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

4. Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów niezwiązanych z funkcją drogową poza wymienionymi w ust. 3.

§ 29. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL, położony w ciągu drogi gminnej nr 101382B obejmującej ul. Wylotową, o powierzchni ok. 1,17 ha.

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

1) jezdnię;

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

3) drogę rowerową,

4) miejsca parkingowe;

5) zatoki i wiaty autobusowe;

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

7) uzbrojenie techniczne;

8) zieleń urządzoną.

3. W granicach terenu dopuszcza się realizację komunikacji kolejowej i szynowej.

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

4. Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów niezwiązanych z funkcją drogową poza wymienionymi w pkt. 4.

§ 30. 1. Ustala się teren usług lub produkcji, oznaczony na rysunku planu symbolem 1U-P, o powierzchni ok. 2,57 ha.

2. W granicach terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) usługi rzemieślnicze, biurowe i administracji i inne usługi uzupełniające funkcję podstawową oraz usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2;

2) produkcję przemysłową;

3) lokalizację składów i magazynów;

4) dopuszcza się lokalizację ogniw i paneli fotowoltaicznych na gruncie oraz montowanych na dachach i stropodachach budynków oraz na elewacjach;

5) warsztaty obsługi technicznej pojazdów, stacje paliw płynnych i gazowych, bazy przedsiębiorstw budowlanych i inne bazy i zaplecza niekolidujące z funkcją podstawową;

6) urządzenia komunikacyjne wewnętrzne: dojazdy, parkingi place manewrowe;

7) lokalizację: budynków i budowli pomocniczych, urządzeń służących utrzymaniu porządku oraz obiektów i urządzeń małej architektury;

8) obiektów i urządzeń związanych z technologią produkcji, takich jak: silosy, suwnice itd.;

9) realizację uzbrojenia technicznego;

10) zieleni urządzonej.

3. W granicach terenu dopuszcza się realizację komunikacji kolejowej i szynowej.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 2,0;

2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,2;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 70%;

5) maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m;

6) nie ustala się geometrii dachów;

7) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z §27,

8) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z przyległą drogą publiczną 1KDL.

5. Obsługa komunikacyjna terenu z ul. Wylotowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL.

6. Nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

7. W granicach terenu obowiązują ograniczenia wynikające z zapisów §11 i §12 niniejszej uchwały.

8. W granicach terenu zakazuje się lokalizacji zabudowy podlegającej ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych.

§ 31. 1. Ustala się teren zieleni urządzonej lub komunikacji kolejowej i szynowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP-KK, o powierzchni ok. 0,27 ha.

2. W granicach terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się lokalizację zieleni urządzonej pełniącej funkcję izolacyjną, od linii kolejowej.

3. W granicach terenu dopuszcza się rozbudowę komunikacji kolejowej i szynowej oraz lokalizację infrastruktury kolejowej.

4. W granicach terenu obowiązują i ograniczenia wynikające z zapisów §11 i §12 niniejszej uchwały.

§ 32. 1. Ustala się teren produkcji, oznaczony na rysunku planu symbolem 1P, o powierzchni ok. 0,05 ha stanowiący uzupełnienie istniejącego zakładu produkcyjnego.

2. W granicach terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) produkcję przemysłową;

2) lokalizację składów i magazynów;

3) lokalizację obiektów tymczasowych takich jak hale namiotowe, wystawiennicze;

4) uzupełnienie terenu budynkami i urządzeniami nie kolidującymi z funkcją podstawową;

5) dopuszcza się lokalizację ogniw i paneli fotowoltaicznych na gruncie oraz montowanych na dachach i stropodachach budynków oraz na elewacjach;

6) urządzenia komunikacyjne wewnętrzne: dojazdy, parkingi place manewrowe;

7) lokalizację: budynków i budowli pomocniczych, urządzeń służących utrzymaniu porządku oraz obiektów i urządzeń małej architektury;

8) dotychczasowe użytkowanie na cele drogowe;

9) realizację uzbrojenia technicznego;

10) zieleni urządzonej.

3. Zakazuje się lokalizacji funkcji mieszkaniowej.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,7;

2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,3;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 70%;

5) maksymalna wysokość zabudowy - 40,0 m;

6) nie ustala się geometrii dachów;

7) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z §27;

8) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z przyległą drogą publiczną 1KDL.

5. Obsługa komunikacyjna terenu z ul. Wylotowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL.

6. Nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 9.
STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

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

Rozdział 10.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 34. W granicach planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Północnej w Suwałkach, uchwalonego uchwałą numer XXXVIII/489/2017 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 listopada 2017 r., opublikowaną w Dz. U. Woj. Podlaskiego z dnia 7 grudnia 2017 r., poz. 4532.

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU OGRANICZONEGO UL. WYLOTOWĄ, UL. GEN. R. KUKLIŃSKIEGO ORAZ TERENEM KOLEJOWYM W SUWAŁKACH

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

LEGENDA

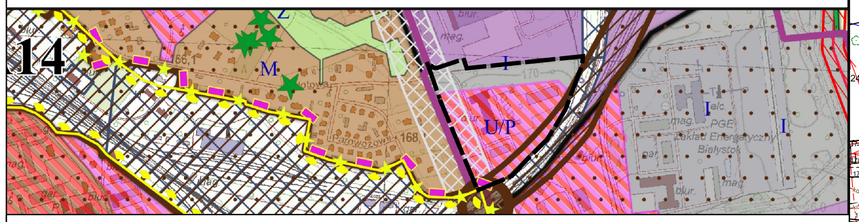
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- GRANICA TERENU KOLEJOWEGO ZAMKNIĘTEGO
- GRANICA STREFY 20 m OD OBSZARU KOLEJOWEGO - rozporządzenie ministra infrastruktury
- GRANICA STREFY 4 m OD OBSZARU KOLEJOWEGO - rozporządzenie ministra infrastruktury
- GRANICA STREFY 10 m OD OBSZARU KOLEJOWEGO - ustawa o transporcie kolejowym
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- P — TEREN PRODUKCJI
- KDG — TEREN DROGI GŁÓWNEJ
- KDL — TEREN DROGI LOKALNEJ
- U-P — TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
- KK-ZP — TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ I SZYNOWEJ LUB ZIELENI URZĄDZONEJ

SKALA 1:1000

0 20 40 60 80 100 m

N

Wyciąg z rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwłkach z dnia 27 kwietnia 2022 r.



Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

LEGENDA

Granica administracyjna Suwałk

PRZEZNACZENIE TERENU

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

INFRASTRUKTURA DROGOWA, KOLEJOWA I LOTNICZA

- Docelowy korytarz Rail Baltica
- Skrzyżowania linii kolejowej z drogami
- G 2/2 — Trasa drogi głównej
- —220— Powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska Suwałki (wartości w m n.p.m.)

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- Linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV wraz z pasem ograniczonego użytkowania

FORMY OCHRONY PRZYRODY

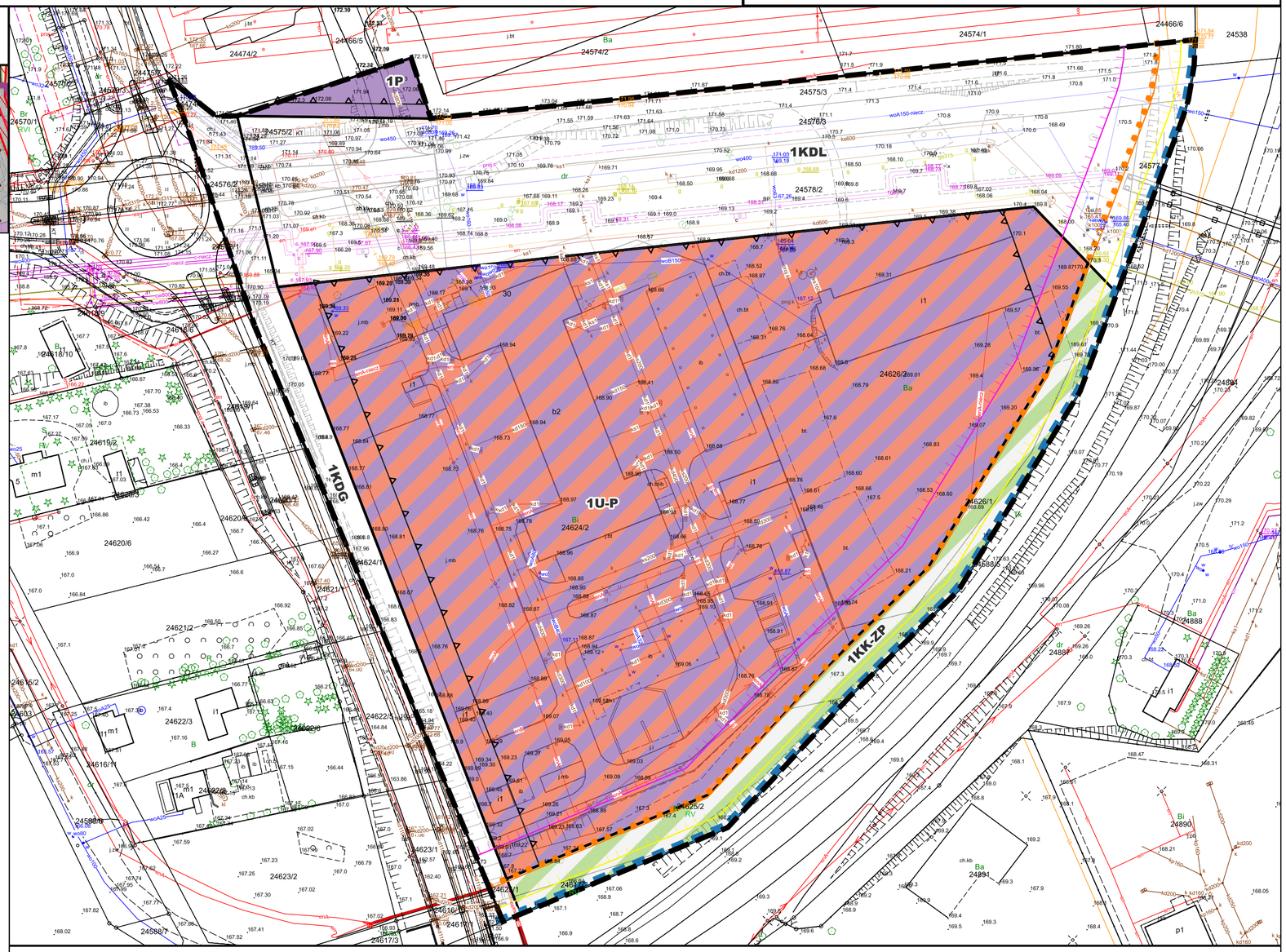
- Pomniki przyrody

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- Urbanistyczne jednostki strukturalno-przestrzenne
- Ciągi ekologiczne
- Obszar zabudowy śródmiejskiej
- Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji
- Obszary Strategicznej Interwencji (OSI)
- Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Tereny zamknięte

- kolejowe



Część graficzną projektu planu miejscowego sporządzono na mapie zasadniczej w postaci wektorowej, w układzie współrzędnych PL-2000 strefa 8, pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego PL.PZGiK.7656

Załącznik nr 2 do uchwały nr .....

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2026 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538) w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) stwierdza się, że na terenie objętym planem, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, będą realizowane zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi Miasta.

Załącznik nr 3 do uchwały nr .....

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2026 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ul. Wylotową, ul. gen. R. Kuklińskiego oraz terenem kolejowym w Suwałkach

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został sporządzony w oparciu o uchwałę intencyjną Nr XVIII/208/2025 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 października 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ul. Wylotową, ul. gen. R. Kuklińskiego oraz terenem kolejowym w Suwałkach na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688).

Obszar planu obejmuje teren o powierzchni około 4,27 ha, ograniczony od północy ul. Wylotową od południowego-zachodu ul. Gen. R. Kuklińskiego oraz od południowego-wschodu terenem kolejowym. Jest to obszar zabudowany budynkami o funkcji oświatowej, biurowej, warsztatowej, garażowej i magazynowej. Znaczną część terenu zajmują obiekty po byłym Centrum Kształcenia Ustawicznego oraz parkingi i place manewrowe, nieuporządkowana zieleń.

Teren planu objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Północnej w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/489/2017 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 listopada 2017 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 7 grudnia 2017 r., poz. 4532.

Zgodnie z jego zapisami, obszar w granicach niniejszej uchwały, obejmuje: teren zabudowy usługowo-produkcyjnej, infrastruktury technicznej oraz zieleni izolacyjnej.

Do planu przystąpiono na wniosek inwestora, którego zamiarem jest budowa zakładu produkcji konstrukcji stalowych na działce o numerze geodezyjnym 24624/2. Ustalone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego parametry i wskaźniki zabudowy nie pozwalały na jego realizację w zaplanowanym kształcie. W celu umożliwienia realizacji inwestycji niezbędna była zmiana: dopuszczalnej powierzchni zabudowy terenu, wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnika intensywności zabudowy oraz zmiana przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy. Obszar objęty planem posiada dogodne warunki skomunikowania z uwagi na jego położenie u zbiegu ulic: Wylotowej i gen. R. Kuklińskiego. Podniesienie intensywności zabudowy w otoczeniu terenów przemysłowo-usługowych nie wpłynie na zwiększenie uciążliwości w stosunku do terenów sąsiednich.

Południowy fragment planu zlokalizowany jest w pasie projektowanego korytarza Rail Baltica. W związku z trwającymi pracami nad ostatecznym projektem przebiegu ww. linii kolejowej, może zajść konieczność przeznaczenia części obszaru pod teren komunikacji kolejowej i szynowej.

Podjęcie uchwały intencyjnej było zgodne z uchwałą Nr LXVIII/897/2024 z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie aktualności „planu ogólnego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Suwałk" oraz Uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk".

Zgodnie z ustaleniami zawartymi na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, obszar objęty planem, znajduje się w większości

w granicach wyznaczonej na rysunku Studium jednostki podstawowej C10. Jak wynika z ustaleń tekstu Studium funkcją podstawową dla jednostki C10 jest zabudowa produkcyjno-przemysłowa. Jako funkcje uzupełniające wymienia się m.in. usługi, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, tereny sportowo-rekreacyjne, urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy powyżej 100kW (fotowoltaika). Zgodnie z ustaleniami zawartymi na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, obszar wskazany do opracowania planu, zawiera się w granicach zabudowy: produkcyjno-usługowej (U/P) oraz infrastruktury technicznej i drogowej (I). Z rysunku Studium wynika, iż południowy fragment terenu zlokalizowany jest w pasie docelowego korytarza Rail Baltica, zaś ul. Gen. R. Kuklińskiego stanowi korytarz trasy drogi głównej.

Procedura formalno – prawna sporządzenia miejscowego planu została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia planu uwzględniają obowiązek ujęcia lub ustosunkowania się do wszystkich elementów i zagadnień wymienionych w art. 15 ust. 2 ww. ustawy. Ustalając przeznaczenie terenów i określając w planie możliwe sposoby zagospodarowania i korzystania z terenów, zgodnie z art. 15 ust. 3 ww. ustawy, organ zważył interes publiczny i interes prywatny.

W procedurze sporządzania planu, w wyznaczonym terminie, wpłynęło 10 wniosków od instytucji opiniujących i uzgadniających. Wniosków do planu nie złożyły osoby prywatne.

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

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

Przyjęte w projekcie planu ustalenia są wyrazem polityki przestrzennej miasta w odniesieniu do tego obszaru i mają na celu umożliwienie zagospodarowania go z zachowaniem: zasad ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych. Plan miejscowy jako akt prawa miejscowego musi godzić interesy wszystkich stron przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę zasad kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej. Projekt planu w przedstawionej formie zapewnia takie ukształtowanie przestrzeni, które stworzy harmonijną całość oraz uwzględni w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne. Jego ustalenia pozwalają na realizację obiektów na zasadach ściśle określonych w planie.

Mając powyższe na uwadze wnoszę o podjęcie uchwały w zaproponowanym brzmieniu.

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