



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

---

Białystok, dnia 2 sierpnia 2022 r.

Poz. 3387

### UCHWAŁA NR XLVIII/616/2022 RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 27 lipca 2022 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Ignacego Daszyńskiego w Suwałkach**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559, 583, 1005 i 1079) 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 2022 r. poz. 503), w związku uchwałą Nr XXX/407/2021 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Ignacego Daszyńskiego w Suwałkach - Rada Miejska w Suwałkach 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 XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Ignacego Daszyńskiego w Suwałkach.

2. Plan obejmuje tereny o powierzchni ok. 3,22 ha, częściowo zainwestowane, przylegające do osiedla zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2. 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;
- 5) 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 4 do niniejszej uchwały.

2. Dokumentacja planu składa się z następujących elementów niepodlegających uchwaleniu:

- 1) opracowania ekofizjograficznego;
- 2) prognozy skutków oddziaływania planu na środowisko przyrodnicze;
- 3) prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

## **Rozdział 1.**

### **USTALENIA OGÓLNE**

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

- 1) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, z jednoczesną minimalizacją skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze;
- 2) przeznaczenie terenów na potrzeby zabudowy usługowej i handlowej do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej oraz usługowej podstawowej, wraz z obsługującą infrastrukturą techniczną;
- 3) rewaloryzacja środowiska przyrodniczego miasta;
- 4) porządkowanie istniejącej zabudowy;
- 5) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w granicach objętych planem.

**§ 4.** W niniejszym planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 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, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 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 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;
- 7) 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;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) 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.

**§ 5.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren drogi publicznej zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym KDZ, do którego przyporządkowany jest, nadający mu numer człon cyfrowy;
- 2) teren drogi publicznej lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym KDL, do którego przyporządkowany jest, nadający mu numer człon cyfrowy, numerujący poszczególne tereny;
- 3) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym ZI, do którego przyporządkowany jest, nadający mu numer człon cyfrowy, numerujący poszczególne tereny;
- 4) tereny zabudowy usługowej, w tym handlu do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej oraz usługowej podstawowej, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym U, do którego przyporządkowany jest, nadający mu numer człon cyfrowy, numerujący poszczególne tereny.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu (załącznik Nr 1) są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) rodzaj przeznaczenia terenu oznaczony symbolem cyfrowo - literowym, w którym człon cyfrowy jest porządkowy (numerujący poszczególne tereny), a człon literowy określa podstawowe przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) klasyfikacja ulic;
- 6) zasady rozrzędu infrastruktury technicznej.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu (załącznik Nr 1) mają znaczenie informacyjne:

- 1) treść numerycznej mapy zasadniczej;
- 2) linie wymiarowe;
- 3) powierzchnie terenów;
- 4) przebieg Wschodniego Szlaku Rowerowego Green Velo;
- 5) przebieg linii Światłowodowej 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 ciepłą, gaz, łączność, wodę oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe, z wyłączeniem przyłączy do budynków;
- 3) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linie wyznaczające teren przeznaczony w planie pod zainwestowanie;
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny największy wymiar budynku lub budowli w metrach; podana definicja wysokości zabudowy nie dotyczy infrastruktury technicznej (masztów radiokomunikacyjnych, urządzeń instalacyjnych, kominów, masztów na dachach budynków, itp.);
- 5) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć linię, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi oraz sieciami uzbrojenia terenu i które nie mogą przekroczyć kondygnacje nadziemne wznoszonych budynków oraz budowli; linia ta nie dotyczy:
  - a) dociepleń budynków istniejących,
  - b) elementów zewnętrznych budynku takich, jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza – o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku,
  - c) elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich, jak np.: parapet, pilaster, gzyms, ryzalit, żaluzja zewnętrzna - o maksymalnym wysięgu do 0,5 m poza lico ściany zewnętrznej budynku,
  - d) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów ziemnych, ramp oraz podestów, osłon i doświetlaczy okien piwnicznych,
  - e) stacji transformatorowych, budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, urządzeń porządkowych i reklamowych oraz wiat na wózki sklepowe,
  - f) urządzeń komunikacyjnych, w tym parkingów,
  - g) istniejących budynków, ich przebudowy i nadbudowy w obecnych lokalizacjach;

- 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 rejonu ulicy Ignacego Daszyńskiego w Suwałkach, wraz z rysunkiem planu;
- 8) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć definicję zgodną z obowiązującymi przepisami prawa;
- 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 powierzchnię terenu zajęta przez budynek, liczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997, przy czym dopuszcza się zwiększenie jej wielkości do 30%;
- 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 i uzupełniające przeznaczenie podstawowe, określone w ustaleniach szczegółowych;
- 15) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i obejmuje ponad 80% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na nim zlokalizowanych;
- 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 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, przy czym wskaźnik ten zaokrągla się w górę do 0,1;
- 23) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć zieleni niską i wysoką komponowaną pod kątem izolacji akustycznej, widokowej oraz kształtowania krajobrazu.

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. Podstawą ustaleń miejscowego planu jest zasada zrównoważonego rozwoju, przez którą rozumie się taki rozwój społeczno – gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania potrzeb mieszkańców miasta Suwałki.

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

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

4. Plan dopuszcza właścicielom lub użytkownikom istniejących nieruchomości lub ich części zlokalizowanych na obszarze objętym planem:

- 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.

5. Zmiany zaistniałe w wyniku ww. przedsięwzięć nie mogą uniemożliwiać realizacji określonego planem przeznaczenia poszczególnych terenów.

6. 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.

7. Nakaz zachowania istniejącego drzewostanu; wycinka dopuszczalna wyłącznie ze względów sanitarnych oraz w przypadku kolizji z wjazdem na teren z ulicy Mikołaja Reja.

**§ 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 i powierzchni biologicznie czynnej oraz inne, należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę;
- 3) ustaloną w planie wysokość zabudowy należy odnosić od rodzaju nawierzchni przykrywającej ulicę w osi najniższej położonego wejścia do budynku w poziomie parteru do górnej krawędzi elewacji, gzymsu lub attyki, o ile z ustaleń szczegółowych planu nie wynika inaczej;
- 4) intensywność zabudowy - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) lokalizacja budynków i budowli w wyznaczonych liniach zabudowy - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
  - b) wysokość:
    - budynków usługowych, w tym handlowych - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
    - budowli – zgodnie z ustaleniami rozdziału 5 oraz zależnie od potrzeb i uwarunkowań technologicznych przeznaczenia budowli,

- c) geometria i wysokość dachów - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
  - d) kolorystyka budynków z wyłączeniem odcieni fioleto- w, różu i niebieskich (nie dotyczy detali architektonicznych oraz elementów informacyjnych i reklamowych),
  - e) nakaz elewacji o wysokim standardzie materiałowym, zakaz stosowania elewacji z blach falistych i trapezowych,
  - f) dopuszcza się przeszklenia na elewacjach nowo projektowanych budynków w wielkości nie przekraczającej 80% powierzchni elewacji w formie fasad szklanych, do powierzchni tych nie wlicza się okien, drzwi balkonowych i wejściowych,
  - g) dopuszcza się stosowanie rolet i krat składanych lub zwijanych, zabezpieczających otwory okienne i drzwiowe, montowanych w grubości ściany,
  - h) dopuszcza się montaż paneli słonecznych na dachach płaskich, ukrytych za attyką lub żaluzją, wyklucza się montaż ogniw fotowoltaicznych na elewacjach i na terenie,
- 7) zakazuje się lokalizowania wiat i budynków na granicy działek budowlanych;
- 8) 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 obowiązuje:
- a) zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska,
  - b) zakaz składowania i magazynowania wszelkich odpadów,
  - c) nakaz ograniczenia emisji pyłów i gazów poprzez podłączenie budynków na terenach 5U i 6U do sieci ciepłowniczej lub gazowej, dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii bez emisji spalin,
  - d) zakaz budowy studni (poza studniami awaryjnymi, których budowa wynika z przepisów odrębnych),
  - e) zakaz wydobywania kopalin,
  - f) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu,
  - g) zakaz budowy szamb i oczyszczalni ścieków,
  - h) zakaz budowy elektrowni wiatrowych,
  - i) zrzut do wód powierzchniowych i gruntu wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych - zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - j) dopuszczenie bezpośredniego zrzutu do wód powierzchniowych i do gruntu wód deszczowych pochodzących z powierzchni dachowych oraz terenów zielonych,
  - k) nakaz podłączenia do miejskich sieci wodociągowych,
  - l) nakaz odprowadzania ścieków bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej,
  - m) nakaz przestrzegania emisji zanieczyszczeń powietrza wynikających z przepisów szczególnych,

- n) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach szczególnych;
- 2) 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 ze zm.) ze względu na brak wyznaczonych w planie obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości,
  - c) ustala się zasady i warunki podziałów geodezyjnych i łączy 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. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na obszarze objętym planem występują przestrzenie publiczne i inwestycje publiczne w rozumieniu definicji podanej w § 7. ust. 1. pkt. 13 o znaczeniu lokalnym, do których należą:
- a) ulica zbiorcza 1KDZ i ulica lokalna 2KDL,
  - b) infrastruktura techniczna, na którą składają się urządzenia i przewody przesyłowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na obszarze objętym planem występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, są to:
- a) Wschodni Szlak Rowerowy Green Velo,
  - b) linia światłowodowej Sieci Szerokopasmowej Polski Wschodniej;

§ 12. Ustala się niżej wymienione 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 dojazdu, od stałego przebywania ludzi mających z nich korzystać, nie większy niż 150 metrów.

### **Rozdział 3.**

## **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

§ 13. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) strefy ochrony konserwatorskiej,
- 2) obiekty wpisane do rejestru zabytków,
- 3) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
- 4) ślady archeologiczne.

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

### **Rozdział 4.**

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

§ 15. System komunikacji:

- 1) na terenie objętym planem występuje istniejący system komunikacji publicznej wraz z parkingami przyulicznymi;
- 2) skomunikowanie obszaru odbywać się będzie poprzez:
  - a) ulicę Mikołaja Reja - drogę publiczną kategorii „Z” – zbiorcza, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDZ,
  - b) ulicę Ignacego Daszyńskiego - drogę publiczną kategorii "L" - lokalna, oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDL;
- 3) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, sytuowane na poziomie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc do parkowania oraz jako stanowiska w garażach podziemnych, pod budynkami i pod terenem;
- 4) dopuszcza się zatoki postojowe w liniach rozgraniczających dróg publicznych pod warunkiem zapewnienia miejsca dla ruchu pieszego i rowerowego, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 5) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio do funkcji:
  - a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,5 miejsca na jeden lokal mieszkalny,
  - b) budynków zamieszkania zbiorowego - 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe,
  - c) usług administracji i biur - 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej,
  - d) usług handlu - 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej,
  - e) usług - 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal usługowy,
  - f) usług gastronomii – 1 miejsce na 10 miejsc konsumpcyjnych,
  - g) usług zdrowia – 1 miejsce na 1 gabinet lub 1 miejsce na 5 łóżek szpitalnych,
  - h) usług oświaty - 1 miejsce na 25 miejsc dydaktycznych,
  - i) usług kultury i sportu - 1 miejsce na 10 miejsc na widowni,
  - j) usług innych niż wymienione w od lit. c – do lit. h - 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce na lokal użytkowy;
- 6) przy realizacji miejsc do parkowania, obsługujących tereny wymienione w pkt. 5, należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:



- a) 1 miejsce na każde 25 miejsc postojowych jeżeli liczba stanowisk wynosi do 100,
- b) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi  $\geq 101$ ;
- 7) 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;
- 8) 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, z przepisów prawa, czynności prawnych, orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej;
- 9) parkingi w wielkości 5% miejsc postojowych należy zrealizować poza ogrodzeniem terenów inwestycyjnych i dla min. 20% miejsc postojowych w poziomie terenu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 10) 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);
- 11) 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;
- 12) dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań technicznych w zakresie komunikacji publicznej, niż określone w planie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) dopuszcza się etapowanie infrastruktury drogowej w sposób zgodny z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi miasta;
- 14) 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;
- 15) 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 ze zm.);
- 16) utrzymanie w ciągu ulicy Mikołaja Reja (1KDZ) Wschodniego Szlaku Rowerowego Green Velo - ponadlokalnego elementu infrastruktury transportowej oraz linii światłowodowej Sieci Szerokopasmowej Polski Wschodniej - ponadlokalnego elementu infrastruktury telekomunikacji i teleinformatyki.

#### **§ 16. System 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) 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 należyтым 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 ustaleń niniejszego planu;
- 8) sieci, jako inwestycje celu publicznego należy chronić przed zabudową;
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

#### § 17. System zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb bytowych należy realizować z miejskich sieci wodociągowych – istniejących lub po ich rozbudowie;
- 2) pobór wody do celów przeciwpożarowych 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) w ulicy lokalnej sieć wodociągową wyposażać w hydranty uliczne spełniające wymagania według przepisów szczególnych;
- 5) pobór wody dla potrzeb nowych terenów inwestycyjnych należy realizować z miejskich sieci wodociągowych istniejących lub po ich rozbudowie;
- 6) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej poza ciągiem komunikacyjnym, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

#### § 18. System odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej kanalizacji miejskiej, a w miejscach, gdzie brak jest kanalizacji miejskiej - po jej zaprojektowaniu i 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 oczyszczalni ścieków oraz szczelnych zbiorników na nieczystości.

#### § 19. System odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe z ulic 1KDZ i 2KDL oraz towarzyszących im parkingów należy odprowadzić do istniejącej miejskiej kanalizacji deszczowej, a w miejscach, gdzie jej brak, po jej zaprojektowaniu i wybudowaniu; wody opadowe i roztopowe z wewnętrznych ulic osiedlowych, terenów usługowych 5U i 6U zaleca się odprowadzać do gruntu, a w przypadku braku możliwości do istniejącej lub projektowanej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez eksploatatora sieci;
- 2) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz terenów inwestycyjnych jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez np., bezpośrednie odprowadzenie do ziemi; w przypadku braku możliwości odprowadzania do ziemi, dopuszcza się odprowadzanie od istniejącej lub projektowanej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez eksploatatora sieci;
- 3) jako rozwiązanie podstawowe przyjmuje się usytuowanie kanałów deszczowych w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
- 4) kanały i przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, a tym samym uniemożliwiającej oddziaływanie na wody gruntowe;
- 5) jakość ścieków odprowadzanych do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych.

#### § 20. System zaopatrzenia w ciepło:

- 1) nakaz realizacji zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem alternatywnych źródeł energii nie powodujących emisji spalin;
- 2) dopuszcza się ogrzewanie elektryczne, stosowanie ogniw fotowoltaicznych, pomp ciepła i inne rozwiązanie, które nie powodują emisji spalin;
- 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 i projektowanych 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) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu średniego ciśnienia;
- 5) szafki gazowe powinny być lokalizowane zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

#### **§ 22. System 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.

#### **§ 23. System zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) zasilanie w energię elektryczną realizować w oparciu o projektowane stacje transformatorowe zlokalizowane na terenach inwestycyjnych oraz istniejące 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 zasilic 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 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;
- 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 montowanych na dachach budynków; zakaz montażu na gruncie.

#### § 24. System obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy realizować w oparciu o istniejące, z możliwością ich rozbudowy i projektowane sieci teletechniczne;
- 2) sieci telekomunikacyjne realizować za pomocą kanalizacji teletechnicznej, kabli doziemnych lub napowietrznych i innych dostępnych operatorowi rozwiązań;
- 3) sieci telekomunikacyjne 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;
- 6) utrzymanie w ciągu ulicy Mikołaja Reja (1KDZ) linii światłowodowej Sieci Szerokopasmowej Polski Wschodniej - ponadlokalnego elementu infrastruktury telekomunikacji i teleinformatyki.

### **Rozdział 5.**

## **USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE**

### **Oddział 1.**

#### **Komunikacja i parkingi**

§ 25. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KDZ**, o powierzchni ok. 1,19 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy „Z” – zbiorcza w ciągu ulicy Mikołaja Reja;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 46,0 m ÷ 86,0 m,
  - b) dwie jezdnie o szerokości minimum 6,0 m, o dwóch pasach ruchu,
  - c) obustronne chodniki,
  - d) obustronne drogi rowerowe, w tym w ciągu Wschodniego Szlaku Rowerowego Green Velo,
  - e) skrzyżowanie z ulicą publiczną 2KDL – skanalizowane,
  - f) oświetlenie, kosze na śmieci i inne urządzenia pomocnicze,
  - g) sieci infrastruktury technicznej, w tym linia światłowodowej Sieci Szerokopasmowej Polski Wschodniej.

§ 26. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2KDL**, o powierzchni ok. 0,88 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy „L” – lokalna, w ciągu ulicy Ignacego Daszyńskiego;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m ÷ 43,0 m,
  - b) jedna jezdnia szerokości minimum 6,0 m, o dwóch pasach ruchu,
  - c) obustronne chodniki,
  - d) drogi rowerowe lub ciągi pieszo – rowerowe,

- e) skrzyżowanie z ulicą 1KDZ – skanalizowane,
- f) parkingi przyuliczne,
- g) oświetlenie, kosze na śmieci i inne urządzenia pomocnicze,
- h) dopuszcza się urządzenia reklamowe; ich lokalizacja nie może utrudniać widoczności znaków drogowych,
- i) sieci infrastruktury technicznej.

## **Oddział 2. Tereny zieleni izolacyjnej**

§ 27. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3ZI**, o powierzchni ok. 0,035 ha i **4ZI**, o powierzchni ok. 0,048 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleni izolacyjna, uzupełniająca tereny zielone przyległe od zachodu do granic planu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - wjazdy na tereny osiedla położonego poza granicami planu;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) nie ustala się linii zabudowy,
  - b) ustala się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej i uzupełnienie jej zielenią niską, średniowysoką i wysoką,
  - c) dopuszcza się budowę ciągów pieszych,
  - d) ustala się zachowanie wjazdów na tereny osiedla położonego poza granicami planu; dopuszcza się ich przebudowę i inną lokalizację,
  - e) na terenach 3ZI i 4ZI dopuszcza się realizację:
    - koszy na śmieci, oświetlenia,
    - uzbrojenia technicznego.

## **Oddział 3. Zabudowa usługowa**

§ 28. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5U** o powierzchni ok. 0,52 ha, ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - zabudowę usługową nieuciążliwą, w tym handel, o powierzchni sprzedażowej lub usługowej podstawowej do 800 m<sup>2</sup>;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną powyżej parteru;
- 3) w ramach przeznaczenia tymczasowego:
  - a) utrzymanie budynku mieszkalnego z możliwością jego przebudowy, rozbudowy i nadbudowy - do 10% obecnej kubatury,
  - b) utrzymanie budynków gospodarczych bez prawa prowadzenia w nich hodowli oraz bez prawa rozbudowy i nadbudowy;
- 4) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
  - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - w odległości 15,0 m od granicy z terenem 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
    - w odległości 10,0 m od północnej granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu,
    - w odległości 5,0 m od granicy z terenem 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) skomunikowanie z ulicą 2KDL, dopuszcza się utrzymanie indywidualnego wjazdu do istniejącego budynku mieszkalnego z ulicy położonej wzdłuż północnej granicy planu, do czasu funkcjonowania tego budynku,

- c) miejsca postojowe – realizacja zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały; zakazuje się zmniejszania ilości miejsc postojowych; dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z miejscami na terenie drogi publicznej 2KDL tylko we wschodniej granicy drogi,
- d) zakaz realizacji garaży i zespołów garażowych, za wyjątkiem garaży wielopoziomowych i wbudowanych w budynku podstawowe,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy - do 30%,
- f) intensywność zabudowy - od 0,3 do 1,2,
- g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 35%,
- h) minimalna wysokość zabudowy - 6,0 m; w ramach realizacji inwestycji z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego maksymalna wysokość zabudowy - 16,0 m do górnej krawędzi attyki od poziomu terenu przy wejściu do budynku i nie wyżej niż 5 kondygnacji nadziemnych,
- i) geometria dachu – dachy płaskie,
- j) nakaz stosowania wysokiego standardu materiałów wykończeniowych na elewacjach; zakaz stosowania blach falistych i trapezowych,
- k) w przypadku realizacji inwestycji z zakresu przeznaczenia podstawowego dopuszcza się szyldy montowane na krawędzi attyki oraz wolno stojące nośniki reklamowe o wysokości do 20,0 m,
- l) dla terenu 5U obowiązują ponadto ustalenia rozdziału 2,

**§ 29.** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 6U o powierzchni ok. 0,56 ha, ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - obiekt handlowy do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej podstawowej;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego - usługi towarzyszące wbudowane w obiekt podstawowy;
- 3) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
  - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
    - 15,0 m od granicy z terenem 1KDZ,
    - 5,0 m i 15,0 m od granicy z terenem 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) skomunikowanie z ulicy 2KDL, dopuszcza się jeden wjazd z ulicy 1KDZ i wyjazd na prawoskręt,
  - c) miejsca postojowe – realizacja zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały; zakazuje się zmniejszania ilości miejsc postojowych; dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z miejscami na terenach przyległych dróg publicznych,
  - d) zakaz realizacji garaży i zespołów garażowych oraz wiat, z wyjątkiem wiat na wózki sklepowe,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy - do 30%,
  - f) intensywność zabudowy od 0,2 do 2,0,
  - g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 15%,
  - h) minimalna wysokość zabudowy - 6,0 m, maksymalna wysokość zabudowy - nie wyżej niż 9,0 m do górnej krawędzi elewacji od poziomu terenu przy wejściu do budynku i nie wyżej niż 2 kondygnacje; dopuszcza się zaliczenie do tej wysokości żaluzji i szyldów montowanych na krawędzi attyki,
  - i) geometria dachu - dachy płaskie,
  - j) dopuszcza się realizację wolno stojących nośników reklamowych o wysokości do 20,0 m,
  - k) nakaz stosowania wysokiego standardu materiałów wykończeniowych na elewacjach; zakaz stosowania blach falistych i trapezowych,
  - l) dla terenu 6U obowiązują ponadto ustalenia rozdziału 2.

**Rozdział 6.**  
**USTALENIA KOŃCOWE**

§ 30. 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 30% (słownie: trzydzieści procent).

§ 31. W granicach objętych planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Daszyńskiego w Suwałkach, uchwalonego Uchwałą Nr VIII/37/99 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 24 lutego 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z dnia 12 kwietnia 1999 r. Nr 13, poz. 146).

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

**Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Suwałkach**

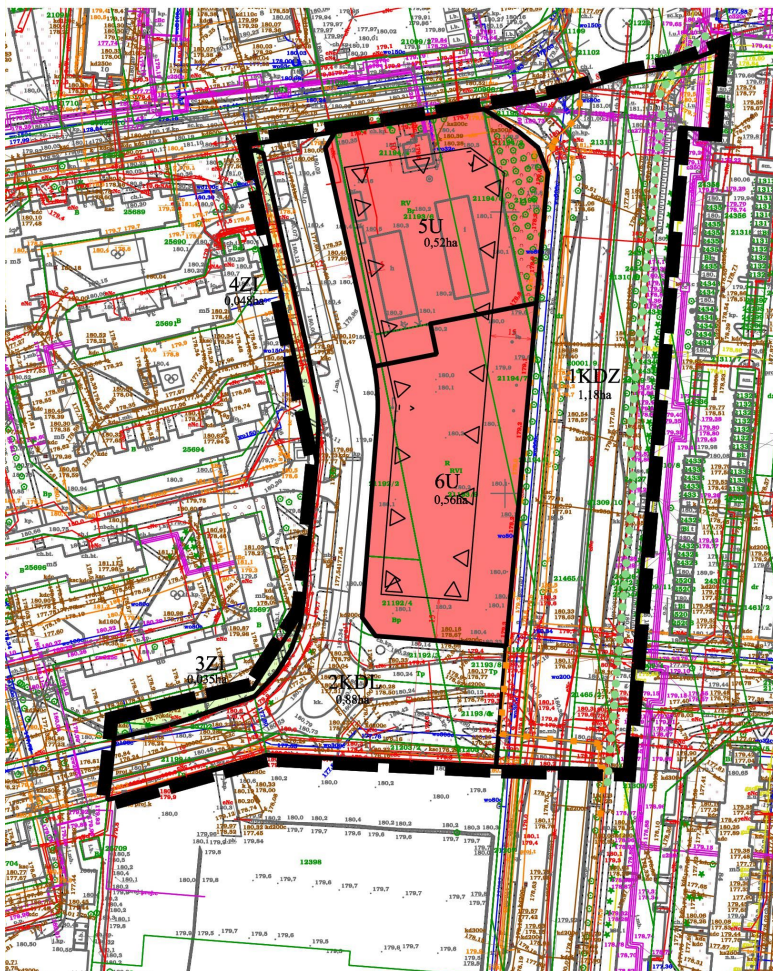
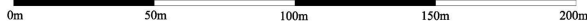
*Zdzisław Przelomiec*

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLVIII/616/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 lipca 2022 r.

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULICY IGNACEGO DASZYŃSKIEGO W SUWAŁKACH

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLVIII/616/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 lipca 2022 r.

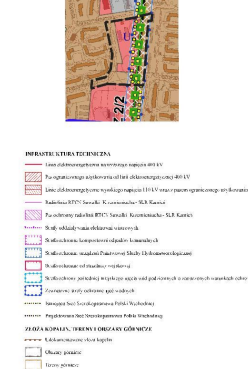
SKALA 1:1000



### LEGENDA

- GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- WSCHODNI SZLAK ROZOWEROWY GREEN VELO
- LINIA ŚWIATŁOWODOWEJ SIECI SZEROKOPASMOWEJ POLSKI WSCHODNIEJ
- WYMIAROWANIE
- 1KDZ TEREN DROGI PUBLICZNEJ ZBIORCZEJ
- 2KDL TEREN DROGI PUBLICZNEJ LOKALNEJ
- 3ZI 4ZI TERENY ZIELENI ISOLACYCZYNEJ
- SU 6U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ NIEUCIĄŻLIWEJ, W TYM USŁUG HANDLU DO 2000m<sup>2</sup> pu

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SUWAŁEK - KIERUNKI UCHWAŁONEGO UCHWAŁĄ NR XLV/575/2022 RADY MIEJSKICH W SUWAŁKACH Z DNIA 27 KWIEŃNIA 2022 R.





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVIII/616/2022  
Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia 27 lipca 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego rejonu ulicy Ignacego Daszyńskiego w Suwałkach**

Do projektu planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVIII/616/2022  
Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia 27 lipca 2022 r.

**Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Ignacego Daszyńskiego w Suwałkach, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy**

Na podstawie art. 20 ust.1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) stwierdza się, że na terenie objętym planem, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, będą realizowane zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi Miasta Suwałki.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVIII/616/2022

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 27 lipca 2022 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

### **do projektu uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Ignacego Daszyńskiego w Suwałkach.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został sporządzony zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w oparciu o uchwałę intencyjną Nr XXX/407/2021 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 marca 2021 r.

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

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

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

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

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

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

Obszar opracowania planu, o powierzchni około 3,22 ha, obejmuje tereny położone w północnej części miasta, na zachód od ulicy Reja. Znajduje się na terenie, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr VIII/37/99/ Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 24 lutego 1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Daszyńskiego w Suwałkach (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 12 kwietnia 1999 r. Nr 13, poz. 146). Obejmuje tereny oznaczone w tym planie symbolami: 5KP, 8KD, 9KP, 15U, 16U i 17MNU. Przystąpienie do sporządzenia projektu planu wywołane zostało koniecznością ustalenia dla powyższych terenów nowych zasad zabudowy i zagospodarowania. Na terenie tym zrealizowana została na podstawie przepisów odrębnych inwestycja drogowa – rondo

w ulicy Ignacego Daszyńskiego oraz łącznik pomiędzy ulicami Mikołaja Reja i Ignacego Daszyńskiego. Naruszyło to w istotny sposób ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uniemożliwiając na tym terenie realizację inwestycji zgodnie z jego ustaleniami. Ponadto właściciel nieruchomości położonych na tym terenie zgłosił zamiar zagospodarowania i zabudowy w inny sposób, niż ustalony obowiązującym planem.

„Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Suwałk w okresie od 1 lipca 2014 r. do 30 czerwca 2018 r.”, przyjęta uchwałą Nr LI/625/2018 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2018 r., zezwala na podejmowanie uchwał intencyjnych dotyczących innych obszarów, niż wymienione w załączniku nr 4 do „Analizy”, a wynikających z potrzeb miasta i wniosków inwestorów. Zatem podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu w marcu 2020 roku, było zgodne z ustaleniami ww. „Analizy”.

Celem sporządzenia planu było stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych, ustalenie przeznaczenia, standardów i zasad zagospodarowania terenów oraz obiektów znajdujących się w granicach opracowania.

Przewidywane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przeznaczenie oraz ustalenie 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 XXII/292/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 maja 2022 r.

Planem objęto obszar położony w rejonie północnym miasta, w podstawowej jednostce strukturalnej B4 i oznaczony na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, jako: teren zabudowy usługowej, mieszkaniowej oraz drogi zbiorczej.

W procedurze sporządzania planu, w ustalonym terminie, zgłoszono 8 pism z wnioskami. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze wyłożony był do publicznego wglądu w terminie od 16 marca 2022 r. do 15 kwietnia 2022 r. Dyskusja publiczna, w tym możliwość uczestnictwa on-line, ustalona była na dzień 7 kwietnia 2022 r. Nie było chętnych do uczestnictwa w dyskusji nad ustaleniami planu. Uwagi można było składać do dnia 16 maja 2022 r. W ustalonym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

Do projektu planu została wykonana prognoza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu dla budżetu Gminy Miasta Suwałki. Z prognozy tej wynika, iż przy pełnej realizacji założeń planu, **budżet obciąży kwota 7 800,00 zł** z tytułu wykupu gruntów i podziału geodezyjnego wraz z wyceną nieruchomości.

Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i budowy układu komunikacyjnego, będą wykonane w porozumieniu z Inwestorem planującym na tym terenie realizację ustalonego planem przedsięwzięcia. Inwestor zobowiązał się do przygotowania dokumentacji technicznej i wykonania przebudowy ulic Mikołaja Reja i Ignacego Daszyńskiego, na odcinku od ronda Zrzeszenie Wolność i Niezawisłość do skrzyżowania z przebiegiem z ulicy Alfreda Lityńskiego oraz na odcinku od ronda Suwalskich Wolontariuszy do skrzyżowania przy „Biedronce”, wraz z kompletnym uzbrojeniem technicznym oraz do wykonania przebudowy

i uzbrojenia przebudowywanych wyżej wymienionych fragmentów ulic. Przebudowa istniejących pasów drogowych polegać będzie między innymi na budowie zjazdów na teren Inwestycji, przebudowie istniejących ciągów pieszo-rowerowych, wykonaniu nowej nawierzchni jezdni ulicy Ignacego Daszyńskiego, budowie nowych miejsc parkingowych oraz nasadzeń zieleni.

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 5% (słownie 5 procent).

**Realizacja planu po stronie przychodów:**

- z tytułu sprzedaży gruntów 526 200,00 zł;
- z tytułu wzrostu podatku od gruntów 8 539,74 zł;
- z tytułu wzrostu podatku od budynków 74 995,82 zł;
- roczny podatek od budowli 20 880,00 zł;
- renta planistyczna 0,00 zł;
- opłata adiacencka 0,00 zł;
- roszczenia z art. 36 ustawy o pizp 0,00 zł;

**Łącznie przychody: 630 615,56 zł**

Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem. Faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu miasta mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

Opracowany projekt uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia określone w art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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.**