



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 5 lipca 2023 r.

Poz. 3724

UCHWAŁA NR LVIII/768/2023 RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 28 czerwca 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Modrzewiową, Majora Stefana Buczyńskiego, Papieża Jana Pawła II i Karola Brzostowskiego w Suwałkach

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) 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 2023 r. poz. 977), w związku uchwałą Nr XLVII/601/2022 z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Modrzewiową, Majora Stefana Buczyńskiego, Papieża Jana Pawła II i Karola Brzostowskiego 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 miasta Suwałki”, uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Modrzewiową, Majora Stefana Buczyńskiego, Papieża Jana Pawła II i Karola Brzostowskiego w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej pomiędzy ulicami Modrzewiową, Majora Stefana Buczyńskiego, Papieża Jana Pawła II i Karola Brzostowskiego w północnej dzielnicy miasta. Łączna powierzchnia terenu objętego planem w granicach określonych w części graficznej, wynosi ok. 1,6 ha.

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

- 1) ustaleń planu stanowiących część tekstową niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej w skali 1:1000, stanowiącej 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1. USTALENIA OGÓLNE

§ 3. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach części tekstowej jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, z jednoczesną minimalizacją skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze;

- 2) przeznaczenie terenów na potrzeby zabudowy mieszkaniowej i usługowej wraz z obsługującą infrastrukturą techniczną oraz na potrzeby terenów zielonych;
- 3) rewaloryzacja środowiska przyrodniczego i kulturowego Miasta;
- 4) porządkowanie istniejącej zabudowy;
- 5) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w granicach objętych planem.

§ 4. W niniejszym planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania, w tym nazwę klasy przeznaczenia terenu oraz symbol wraz z numeracją wyróżniającą je spośród innych terenów,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawierające określenie:
 - a) cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji,
 - b) nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej zawierające określenie obiektów i terenów chronionych ustaleniami planu miejscowego, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawierające w szczególności określenie zasad umieszczania w obszarach przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowych, urządzeń technicznych i zieleni, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;
- 7) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawierające:
 - a) zasady, parametry i wskaźniki, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, w tym minimalną liczbę miejsc do parkowania w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych,
 - b) w zależności od potrzeb, ustalenia, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 8 i 10 ustawy;
- 8) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy, zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;
- 9) szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości zawierające określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych:
 - a) szerokości frontów działek oraz ich powierzchni,
 - b) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zawierające:
 - a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją dróg i innych szlaków komunikacyjnych,
 - b) określenie powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;

- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, w tym określenie terminu, do którego tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane;
- 13) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji, w tym nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu tych terenów;
- 14) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych zawierające określenie zasad wyposażania tych terenów w urządzenia techniczne i budowlane oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu tych terenów;
- 15) wysokości stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, oznaczone w części graficznej symbolem MNS, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy, numerujący teren
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej, oznaczony w części graficznej symbolem MWK, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy, numerujący teren;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej lub usług, oznaczone w części graficznej symbolem literowym MNS-U, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy, numerujący teren;
- 4) teren usług, oznaczony w części graficznej symbolem literowym U, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy, numerujący teren;
- 5) tereny dróg dojazdowych, oznaczone w części graficznej symbolem literowym KDD, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy, numerujący teren;
- 6) teren komunikacji pieszej, oznaczony w części graficznej symbolem literowym KPP, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy, numerujący teren;
- 7) teren elektroenergetyki, oznaczony w części graficznej symbolem literowym IE, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy, numerujący teren;
- 8) teren punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych, oznaczony w części graficznej symbolem literowym IOP, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy, numerujący teren;
- 9) tereny zieleni urządzonej, oznaczone w części graficznej symbolem ZP, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy, numerujący teren.

2. Dla każdego z terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, czyli dominujące na danym terenie oraz przeznaczenie dopuszczalne, czyli uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia w części graficznej (załącznik Nr 1) są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) rodzaj przeznaczenia terenu oznaczony symbolem cyfrowo - literowym, w którym człon cyfrowy jest porządkowy (numerujący poszczególne tereny), a człon literowy określa podstawowe przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Następujące oznaczenia w części graficznej (załącznik Nr 1) mają znaczenie informacyjne:

- 1) treść numerycznej mapy zasadniczej;
- 2) wymiarowanie podane w metrach;
- 3) powierzchnia terenu.

§ 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;
- 3) **linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** - należy przez to rozumieć linie wyznaczające teren przeznaczony w planie pod zainwestowanie;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowlanego naziemnych niebędących liniami przesyłowymi oraz sieciami uzbrojenia terenu i której nie mogą przekroczyć kondygnacje nadziemne wznoszonych budynków oraz budowli; linia ta nie dotyczy:
 - dociepleń budynków istniejących,
 - elementów zewnętrznych budynku takich, jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, itp.,
 - 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,
 - urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów ziemnych, w tym zadaszonych, ramp oraz podestów, osłon i doświetlaczy okien piwnicznych,
 - stacji transformatorowych, budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, urządzeń porządkowych i reklamowych,
 - urządzeń komunikacyjnych, w tym parkingów,
 - istniejących budynków, ich przebudowy i nadbudowy w obecnych lokalizacjach,
 - wiat o powierzchni zabudowy do 35,0 m² i wysokości do 4,0 m;
- 5) **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.);
- 6) **ogrodzie deszczowym** - należy przez to rozumieć rodzaj terenu zielonego, spełniającego funkcję dekoracyjną oraz służącego do filtrowania wody opadowej, tym samym zwiększając jej retencję;
- 7) **otwartym systemie kanalizacji deszczowej** - należy przez to rozumieć urządzenia takie, jak np. korytka odwadniające, rynsztoki, rynny, rowy, systemy odwodnień i profili dróg, chodników oraz innych powierzchni utwardzonych;
- 8) **powierzchni całkowitej budynku** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku; jako kondygnacja mogą być traktowane kondygnacje znajdujące się całkowicie lub częściowo poniżej poziomu terenu, kondygnacje powyżej poziomu terenu, poddasza, tarasy, tarasy na dachach, kondygnacje techniczne i kondygnacje magazynowe; powierzchnię całkowitą kondygnacji mierzy się na poziomie posadzki po zewnętrznym obrysie budynku, uwzględniając tynki, okładziny ścienne oraz balustrady (zgodnie z PN-ISO 9836:2011);
- 9) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć definicję zgodną z obowiązującymi przepisami prawa, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych;
- 10) **powierzchni użytkowej** - należy przez to rozumieć sumę części powierzchni kondygnacji budynków netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynków i jest liczona zgodnie z PN-ISO 9836:2011;
- 11) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnie pod budynkami i wiatami, do której nie wlicza się dojazdów i dojazdów oraz parkingów podziemnych poza obrysem budynków;
- 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 50% 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) **systemie małej retencji miejskiej** - należy przez to rozumieć wszelkie działania techniczne i nietechniczne, wydłużające zdolności magazynowania wody opadowej oraz jej przetrzymywania w środowisku biotycznym i abiotycznym w celu zwiększenia bezpieczeństwa przeciwpowodziowego; na system małej retencji miejskiej składają się obiekty powierzchniowe i podziemne takie, jak na przykład:
 - a) zagłębienia retencyjne w zieleni,
 - b) dachy zielone lub retencyjne,
 - c) niecki trawiaste,
 - d) ogrody deszczowe,
 - e) inne podobne obiekty małej retencji miejskiej;
- 18) **teren** – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony w części graficznej liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo - literowym objaśnionym w części tekstowej i graficznej planu;
- 19) **teren (działce, nieruchomości) sąsiednim** - należy przez to rozumieć teren (działkę, nieruchomość) położony bezpośrednio obok (posiadający przynajmniej jedną wspólną granicę) i mający dostęp do tej samej drogi publicznej; na potrzeby bilansowania miejsc postojowych przez **teren** należy rozumieć teren w promieniu 100 m od osi głównego wejścia do budynku do krawędzi najbliższego położonego miejsca postojowego i zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 20) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków, w tym kondygnacji podziemnych, na danym terenie przez powierzchnię tego terenu;
- 21) **zamkniętym systemie kanalizacji deszczowej** - należy przez to rozumieć rurociągi oraz zamknięte kanały ściekowe wraz ze studzienkami.

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 wskaźniki dotyczące powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej oraz inne, należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę.

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, zakładów pogrzebowych, obiektów produkcyjnych, baz transportowych i składowych, farm fotowoltaicznych oraz innych obniżających jakość i walory zabudowy na terenach, o których mowa w § 5.

§ 9. Zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) inwestycje należy realizować według zasad i z zachowaniem parametrów ustalonych niniejszym planem;
- 2) ustalone w planie wskaźniki powierzchni zabudowy należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę;
- 3) ustaloną w planie wysokość zabudowy należy odnosić od poziomu ulicy w osi najniżej położonego wejścia do budynku w poziomie parteru do górnej krawędzi elewacji, gzymsu lub attyki oraz kalenicy, 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, przy czym do powierzchni biologicznie czynnej nie zalicza się dojeżdż i dojazdów, stropodachów kondygnacji nadziemnych; gdy w ustaleniach szczegółowych wskazuje się grunt rodzimy, to rozumie się grunt wolny od zabudowy i utwardzeń z wykorzystaniem materiałów budowlanych - 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:
 - wszystkich budynków - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5
 - budowli – zgodnie z ustaleniami rozdziału 5 oraz zależnie od potrzeb i uwarunkowań technologicznych przeznaczenia budowli,
 - c) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
 - d) kolorystyka budynków z wyłączeniem odcieni fioletów, różu i niebieskiego (nie dotyczy detali architektonicznych, balustrad balkonowych oraz elementów informacyjnych i reklamowych),
 - e) nakaz realizacji elewacji w wysokim standardzie materiałowym, zakaz stosowania elewacji z blach falistych i trapezowych,
 - f) dopuszcza się przeszklenia na elewacjach nowo projektowanych lub przebudowywanych 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, wyklucza się montaż ogniw fotowoltaicznych na elewacjach i na terenie,
- 7) dopuszcza się obiekty małej architektury na wszystkich terenach oznaczonych symbolami literowymi: ZP, MNS, MNS-U, MWK i U;
- 8) dopuszcza się lokalizowanie wiat i garaży o wysokości do 4,0 m i powierzchni do 35,0 m² każdy, w granicy sąsiadujących ze sobą działek budowlanych na terenie 3MNS-U;
- 9) zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych, nawet jako tymczasowych;
- 10) ustala się następujące zasady podziału terenów:
 - a) dopuszcza się podziały w celu uzupełnienia lub regulacji granic pomiędzy nieruchomościami sąsiednimi,
 - b) nie dopuszcza się podziału celem wydzielenia nowych działek budowlanych.

§ 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 do sieci ciepłowniczej lub gazowej, dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii bez emisji spalin,
 - d) zakaz wydobywania kopalin,
 - e) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu,
 - f) zakaz budowy szamb i oczyszczalni ścieków,
 - g) zakaz budowy elektrowni wiatrowych,
 - h) zakaz budowy studni, za wyjątkiem awaryjnych na potrzeby obrony cywilnej,
 - i) zrzut do wód powierzchniowych i gruntu wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych - zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - j) dopuszczenie bezpośredniego zrzutu wód deszczowych pochodzących z powierzchni dachowych oraz terenów komunikacyjnych i terenów zielonych do otwartych systemów kanalizacji deszczowej tworzących system małej retencji miejskiej mającej na celu kompleksowe zarządzanie wodą opadową, poprzez realizację obiektów małej retencji, które naśladują naturę w gromadzeniu, oczyszczaniu i opóźnianiu spływu deszczówki takich, jak na przykład: zagłębienia retencyjne w zieleni, zielone lub retencyjne dachy, niecki trawiaste, ogrody deszczowe i inne podobne obiekty małej retencji miejskiej,
 - k) nakaz odprowadzania ścieków bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej,
 - l) nakaz przestrzegania emisji zanieczyszczeń powietrza wynikających z przepisów szczególnych,
 - m) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach szczególnych,
 - n) wszystkie tereny oznaczone w części graficznej symbolami literowymi: MNS, MNS-U i MWK, należą odpowiednio do określonych w art. 113 ust. 2 pkt 1 lit. a i pkt 1 lit. e, ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.) terenów, dla których dopuszczalne poziomy hałasu należy przyjmować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112),
 - o) zakaz realizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem instalacji przestrzennych na terenie 1ZP;
- 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 (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 344 z późn. zm.) ze względu na brak wyznaczonych w planie obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości,
- c) ustala się zachowanie istniejących parametrów działek położonych na wszystkich terenach oznaczonych symbolami literowymi MNS, MNS-U, MWK oraz U, uzyskanych w wyniku podziałów katastralnych, dopuszcza się połączenie działek na potrzeby jednej inwestycji,
- d) na działkach budowlanych przeznaczonych pod zabudowę i położonych w konturach: 1MNS, 2MNS, 3MNS i 1MWK, dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalnego,
- e) na działkach budowlanych przeznaczonych pod zabudowę i położonych w konturach:
1MNS-U i 2MNS-U dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno - usługowego,
- f) na działkach budowlanych przeznaczonych pod zabudowę i położonych w konturze 3MNS-U, dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno – usługowego oraz jednej wiaty i jednego budynku garażowego z zastrzeżeniem, że powierzchnia każdego z obiektów nie przekroczy 35m², a wysokość 4,0 m,
- g) na działkach budowlanych przeznaczonych pod zabudowę i położonych w konturze 1U dopuszcza się budowę jednego budynku usługowego,
- h) 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,
- i) 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 inwestycje publiczne w rozumieniu definicji podanej w § 7. ust. 1 pkt 13 o znaczeniu lokalnym, do których należy infrastruktura techniczna, na którą składają się urządzenia i przewody przesyłowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na obszarze objętym planem występują inwestycje publiczne w rozumieniu definicji podanej w § 7. ust. 1 pkt 13 o znaczeniu lokalnym, do których należą przestrzenie publiczne - ulica Tadeusza Lutostańskiego wraz z parkingami i ciągiem pieszym, oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD i 1KPP oraz tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami 1ZP, 2ZP i 3ZP;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 12. Ustala się zasady wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa oraz ochrony przeciwpożarowej, które należy wprowadzić poprzez:

- 1) realizację i utrzymanie inwestycji (obiektów i urządzeń) celu publicznego o znaczeniu lokalnym, 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 komunikacji wewnętrznej - dojazdów i dojść pieszych, o szerokości uniemożliwiającej zagruzowanie i zapewniającej sprawną ewakuację ludności w sytuacji podwyższenia gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia, połączonej z ulicami podstawowego układu komunikacji publicznej,
 - 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 nowo powstających garaży podziemnych oraz innych pomieszczeń położonych na najniższych kondygnacjach budynków mieszkalnych i usługowych, 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;

- 3) realizacja na terenach wolnych od zabudowy tymczasowych lub stałych szczelin przeciwlotniczych;
- 4) w przypadku, gdy planowane budowle ochronne projektowane są jako wspólne dla zespołu kilku budynków, należy zapewnić do nich promień dojścia od budynków mieszkalnych i od innych miejsc stałego przebywania ludzi mających z nich korzystać, nie większy niż 150 metrów ale nie bliżej niż 1/2 ich wysokości plus 3,0 m;
- 5) realizację zadań w zakresie zabezpieczenia potrzeb obronności państwa zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 11 marca 2022 r. o obronie Ojczyzny (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2305 z późn. zm.) oraz z zarządzeniem Nr 145/2022 Wojewody Podlaskiego z dnia 18 października 2022 r. w sprawie zakresu przygotowania warunków do ochrony ludności na wypadek wojny, w tym polegającą na ustaleniu ograniczeń w użytkowaniu terenów objętych strefami ochronnymi wojskowego obiektu technicznego zlokalizowanego na terenie zamkniętym przy ulicy Wojska Polskiego 21; ograniczenia w użytkowaniu terenów objętych planem wynikają z położenia tego terenu w strefie ochronnej wojskowego obiektu technicznego o współrzędnych N:54°4'53", E:22°56'7", ustanowionej w promieniu 6 km z zakazem wznoszenia elektrowni wiatrowych.

Rozdział 3.

USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 13. 1. Teren objęty planem miejscowym położony jest poza obszarem zabytkowego układu urbanistycznego miasta Suwałk i poza granicami zespołu budowlanego pokoszarowego przy ulicy Gen. K. Pułaskiego, wpisanych do rejestru zabytków.

2. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty nieruchome podlegające ochronie konserwatorskiej oraz udokumentowane stanowiska archeologiczne.

§ 14. W przypadku odkrycia podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na terenie objętym planem przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, obowiązuje postępowanie zgodne 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 system komunikacji publicznej stanowi ulica Tadeusza Lutostańskiego, położona wewnątrz kwartału objętego planem;
- 2) skomunikowanie obszaru odbywa się poprzez ulice: Modrzewiową, Majora Stefana Buczyńskiego, Papieża Jana Pawła II i Karola Brzostowskiego, okalające obszar objęty planem;
- 3) miejsca postojowe należy realizować w granicach poszczególnych posesji, na warunkach podanych w pkt. 4 lub na terenach sąsiednich, jeśli prawo do korzystania z nich wynika z umowy zawartej z administratorem drogi, z przepisów prawa, czynności prawnych, orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej, przy czym dojście od osi głównego wejścia do budynku do krawędzi najbliższej położonego miejsca postojowego nie powinno być dalej niż w promieniu 100,0 m; miejsca postojowe zintegrowane z funkcją mieszkalną powinny być lokalizowane na działkach inwestora i przeznaczonych pod funkcję mieszkalną;
- 4) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio do funkcji:
 - a) zabudowy mieszkaniowej - 1,0 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) budynków zamieszkania zbiorowego - 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe,
 - c) usług administracji i biur - 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej podstawowej,
 - d) usług gastronomii – 1 miejsce na 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - e) usług zdrowia – 1 miejsce na 1 gabinet lub 1 miejsce na 5 łóżek szpitalnych,
 - f) usług oświaty - 1 miejsce na 25 miejsc dydaktycznych,

- g) usług innych niż wymienione w lit. c – f - 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej podstawowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce na lokal użytkowy;
- 5) do bilansu nie wlicza się miejsc istniejących;
- 6) przy realizacji miejsc do parkowania, obsługujących tereny wymienione w pkt. 4, 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 ≥ 101 ;
- 7) należy zapewnić dostępność terenów publicznych i usług osobom niepełnosprawnym poprzez wydzielone miejsca postojowe na tych terenach ;
- 8) wewnętrzna komunikacja na terenach publicznych powinna spełniać następujące warunki:
- a) dojazdy i dojścia piesze, projektować o szerokości uniemożliwiającej zagruzowanie i zapewniającej sprawną ewakuację ludności w sytuacji podwyższenia gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia,
 - b) dojazdy i dojścia piesze projektować jako połączone z ulicami podstawowego układu komunikacji publicznej i zapewniające sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia;
- 9) przy realizacji parkingów na terenach niezaliczonych do żadnej z kategorii dróg publicznych i nie zlokalizowanych w pasach drogowych tych dróg należy zapewnić minimum 1 miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 25 miejsc parkingowych;
- 10) w strefach zamieszkania i strefach ruchu, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ilość miejsc należy zapewnić zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 645 z późn. zm.).

§ 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 należytych 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 socjalno-bytowych należy realizować z miejskich sieci wodociągowych położonych:
 - a) w ulicy Tadeusza Lutostańskiego (na terenie objętym planem) - wodociąg DN 80 mm,
 - b) w ulicy Papieża Jana Pawła II (poza obszarem planu) - wodociąg DN 250 mm,

- c) w ulicy Karola Brzostowskiego (poza obszarem planu) - wodociąg DN 100 mm,
 - d) w ulicy Majora Stefana Buczyńskiego (poza obszarem planu) - wodociąg DN 100 mm,
 - e) w ulicy Modrzewiowej (poza obszarem planu) - wodociąg DN 100 mm;
- 2) pobór wody do celów przeciwpożarowych realizować bezpośrednio z miejskich sieci wodociągowych lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;
 - 3) w przypadku konieczności przebudowy i rozbudowy sieci wodociągowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami.
 - 4) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

§ 18. System odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) obowiązuje nakaz odprowadzenia ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej miejskiej kanalizacji:
 - a) w ulicy Tadeusza Lutostańskiego (na terenie objętym planem) - sieć kanalizacji sanitarnej DN 200 mm
 - b) w ulicy Karola Brzostowskiego (poza obszarem planu) - sieć kanalizacji sanitarnej DN 600 mm,
 - c) w ulicy Modrzewiowej (poza obszarem planu) - sieć kanalizacji sanitarnej DN 800 mm;
- 2) kanały sanitarne muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 3) w przypadku konieczności przebudowy i rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej należy zarezerwować pas terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 4) dopuszcza się lokalizację kanałów sanitarnych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 5) na terenie objętym planem nie dopuszcza się realizacji szczelnych zbiorników na nieczystości i oczyszczalni ścieków.

§ 19. System odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe z ulic i parkingów należy odprowadzać do gruntu lub do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej:
 - a) w ulicy Tadeusza Lutostańskiego (na terenie objętym planem) - sieć kanalizacji deszczowej DN 400 mm,
 - b) w ulicy Papieża Jana Pawła II (poza obszarem planu) - sieć kanalizacji deszczowej DN 300 mm,
 - c) w ulicy Karola Brzostowskiego (poza obszarem planu) - sieć kanalizacji deszczowej DN 600 mm,
 - d) w ulicy Majora Stefana Buczyńskiego (poza obszarem planu) - sieć kanalizacji deszczowej DN 600 mm,
 - e) w ulicy Modrzewiowej (poza obszarem planu) - sieć kanalizacji deszczowej DN 1000 mm, DN 200 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 istniejącej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 3) w przypadku konieczności przebudowy i rozbudowy kanałów deszczowych 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 małej 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 oraz ścieków opadowych i roztopowych; i wykorzystywanie do tego celu natury;
- 7) na budynkach garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy zielone lub retencyjne.

§ 20. System zaopatrzenia w ciepło:

- 1) nakaz realizacji zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub gazowej;
- 2) dopuszcza się ogrzewanie elektryczne, stosowanie ogniw fotowoltaicznych oraz pomp ciepła;
- 3) ustala się że energia cieplna będzie dostarczana na potrzeby ogrzewania pomieszczeń, ciepłej wody użytkowej, wentylacji i klimatyzacji;
- 4) zaopatrzenie w ciepło terenów zabudowy MNS, MNS-U, MWK i U realizować:
 - a) z istniejącej sieci ciepłowniczej wysokoparametrowej o średnicy 140 mm zlokalizowanej w ulicy Tadeusza Lutostańskiego, położonej w granicach planu, łączącej się z siecią o średnicy 450 mm przebiegającej w poza obszarem planu w ulicy Modrzewiowej,
 - b) lub z sieci gazowej średniego ciśnienia o średnicy 63 mm zlokalizowanej w ulicy Tadeusza Lutostańskiego położonej w granicach planu,
 - c) oraz z sieci gazowej średniego ciśnienia o średnicy 63 mm zlokalizowanej poza obszarem planu w ulicy Modrzewiowej i w ulicy Karola Brzostowskiego.

§ 21. System zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków realizować:
 - a) z systemu sieci gazowej średniego ciśnienia o średnicy 63 mm zlokalizowanej w granicach planu w ulicy Tadeusza Lutostańskiego,
 - b) lub poza obszarem objętym planem w ulicy Karola Brzostowskiego i w ulicy Modrzewiowej;
- 2) w przypadku braku miejsca w pasie drogowym dopuszcza się lokalizację sieci gazowej w działkach prywatnych;
- 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 przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej,
- 7) w celu zapewnienia zaopatrzenia w gaz istniejącej i projektowanej zabudowy MNS, MNS-U, MWK i U należy rozbudować sieć gazową w granicach planu w ulicy Tadeusza Lutostańskiego i poza granicami planu w ulicy Majora Stefana Buczyńskiego.

§ 22. System gospodarki odpadami:

- 1) odpady komunalne z terenu MWK i U będą gromadzone na terenie IIOP w zbiorczych pojemnikach umożliwiających selektywną zbiórkę i odbierane w sposób zorganizowany, zgodnie z przepisami gminnymi;
- 2) na działkach budowlanych na terenach MNS i MNS-U należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.

§ 23. System zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną realizować w oparciu o stację transformatorową, oznaczoną w części graficznej symbolem IIE, zlokalizowaną na terenie objętym planem;
- 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 przepisami szczególnymi;
- 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 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, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 11) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 12) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;
- 13) dopuszcza się stosowanie ogni w i paneli fotowoltaicznych, montowanych na dachach budynków; zakaz montażu na gruncie.

§ 24. System obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy realizować w oparciu o istniejące sieci, z możliwością ich rozbudowy i projektowane sieci teletechniczne;
- 2) utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci teletechniczne z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb oraz dopuszcza się realizację nowych, w tym stacji bazowych oraz masztów telefonii komórkowej i radiofonii pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu;
- 3) sieci telekomunikacyjne realizować za pomocą kanalizacji teletechnicznej, kabli doziemnych lub napowietrznych i innych dostępnych operatorowi rozwiązań, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 4) sieci telekomunikacyjne kolidujące z projektowaną zabudową należy przebudować;
- 5) przy realizacji ustaleń planu należy zachować od istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej podziemnej i naziemnej odległości zgodne z obowiązującymi normami;
- 6) ustala się, że nowe uzbrojenie terenu w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej realizowane będzie w miarę przyrostu zapotrzebowania na usługi telefoniczne.

Rozdział 5.

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

Oddział 1.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej

§ 25. Na terenie oznaczonym w części graficznej symbolem **1MNS**, o powierzchni ok. 0,14 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową;

- 2) dopuszcza się usługi fryzjerskie i kosmetyczne, z zakresu ochrony zdrowia, ubezpieczeniowe, prawne, rachunkowo - księgowe, doradztwa podatkowego, konsultingowe, marketingowe, informatyczne, doradztwa personalnego, architektoniczne i inżynierskie, związane z obsługą rynku nieruchomości, itp., z wyjątkiem handlu i innych usług wymagających codziennych dostaw oraz usług zamieszkania zbiorowego i usług uciążliwych; funkcja usługowa do 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
- 4,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KDD, zgodnie z częścią graficzną,
 - od 4,0 m do 6,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 2KDD, zgodnie z częścią graficzną,
 - od 4,0 m do 5,0 m od zachodniej granicy planu (od ulicy Papieża Jana Pawła II, znajdującej się poza granicą planu), zgodnie z częścią graficzną,
 - w linii rozgraniczającej z terenem 2ZP, zgodnie z częścią graficzną;
- b) miejsca postojowe - parkingi naziemne na terenach przyległych ulic i placów, zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały oraz garaże w budynkach,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy do 80%,
- d) intensywność zabudowy od 1,0 do 2,0,
- e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 10%,
- 4) wysokość zabudowy:
- a) do 8,0 m do okapu,
- b) do 12,6 m do kalenicy;
- 5) kąt nachylenia połaci dachowych - $35^{\circ} \pm 2^{\circ}$, zakaz zmiany geometrii głównych połaci dachu, dopuszcza facjaty, lukarny lub okna połaciowe oraz panele słoneczne na połaciach dachowych; dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe na lukarnach, facjatach, wiatrołapach, nad wejściami i tarasami, pokrycie dachu blachodachówką w kolorze ciemnego brązu lub grafitu;
- 6) elewacje zgodnie z § 9 pkt 6 lit. d)÷h);
- 7) dopuszcza się montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych.

§ 26. Na terenie oznaczonym w części graficznej symbolem **2MNS**, o powierzchni ok. 0,03 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową;
- 2) dopuszcza się usługi fryzjerskie i kosmetyczne, z zakresu ochrony zdrowia, ubezpieczeniowe, prawne, rachunkowo - księgowe, doradztwa podatkowego, konsultingowe, marketingowe, informatyczne, doradztwa personalnego, architektoniczne i inżynierskie, związane z obsługą rynku nieruchomości, itp., z wyjątkiem handlu i innych usług wymagających codziennych dostaw oraz usług zamieszkania zbiorowego i usług uciążliwych; funkcja usługowa do 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
- 4,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KDD, zgodnie z częścią graficzną,
 - 4,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 2KDD, zgodnie z częścią graficzną,
 - od 1,0 m do 5,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KPP, zgodnie z częścią graficzną,
- b) miejsca postojowe - parkingi naziemne na terenach przyległych ulic i placów, zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały oraz garaże w budynkach,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy - do 80%,
- d) intensywność zabudowy - od 1,0 do 2,0,

- e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 20%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) do 9,5 m do okapu,
 - b) do 16,5 m do kalenicy;
- 5) kąt nachylenia połaci dachowych - $40^{\circ}\div 45^{\circ}$, zakaz zmiany geometrii głównych połaci dachu, dopuszcza facjaty, lukarny lub okna połaciowe oraz panele słoneczne na połaciach dachowych; dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe na lukarnach, facjatach, wiatrołapach, nad wejściami i tarasami, pokrycie dachu blachodachówką w kolorze ciemnego brązu lub grafitu;
- 6) elewacje zgodnie z § 9 pkt 6 lit. d) $\div$ h),
- 7) dopuszcza się montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych;
- 8) dopuszcza się wiaty do 35m² powierzchni zabudowy i wysokości do 4,0 m.

§ 27. Na terenie oznaczonym w części graficznej symbolem **3MNS**, o powierzchni ok. 0,04 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową;
- 2) dopuszcza się usługi fryzjerskie i kosmetyczne, z zakresu ochrony zdrowia, ubezpieczeniowe, prawne, rachunkowo - księgowo, doradztwa podatkowego, konsultingowe, marketingowe, informatyczne, doradztwa personalnego, architektoniczne i inżynierskie, związane z obsługą rynku nieruchomości, itp., z wyjątkiem handlu i innych usług wymagających codziennych dostaw oraz usług zamieszkania zbiorowego i usług uciążliwych; funkcja usługowa do 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 4,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KDD, zgodnie z częścią graficzną,
 - 4,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 2KDD, zgodnie z częścią graficzną,
 - 9,0 m od północnej granicy planu (od ulicy Majora Stefana Buczyńskiego, znajdującej się poza granicą planu), zgodnie z częścią graficzną,
 - b) miejsca postojowe - parkingi naziemne na terenach przyległych ulic i placów, zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały oraz garaże w budynkach,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - do 50%,
 - d) intensywność zabudowy - od 1,0 do 2,0,
 - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 35%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) do 9,5 m do okapu,
 - b) do 16,5 m do kalenicy;
- 5) kąt nachylenia połaci dachowych - $40^{\circ}\div 45^{\circ}$, zakaz zmiany geometrii głównych połaci dachu, dopuszcza facjaty, lukarny lub okna połaciowe oraz panele słoneczne na połaciach dachowych; dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe na lukarnach, facjatach, wiatrołapach, nad wejściami i tarasami, pokrycie dachu blachodachówką w kolorze ciemnego brązu lub grafitu;
- 6) elewacje zgodnie z § 9 pkt 6 lit. d) $\div$ h),
- 7) dopuszcza się montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych;
- 8) dopuszcza się wiaty do 35m² powierzchni zabudowy i wysokości do 4,0 m.

Oddział 2.**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej lub usług**

§ 28. Na terenie oznaczonym w części graficznej symbolem **1MNS-U**, o powierzchni ok. 0,04 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
- 2) dopuszcza się usługi fryzjerskie i kosmetyczne, z zakresu ochrony zdrowia, ubezpieczeniowe, prawne, rachunkowo - księgowo, doradztwa podatkowego, konsultingowe, marketingowe, informatyczne, doradztwa personalnego, architektoniczne i inżynierskie, związane z obsługą rynku nieruchomości, oraz zamieszkania zbiorowego, itp., z wyjątkiem handlu i innych usług wymagających codziennych dostaw oraz usług uciążliwych; funkcja usługowa do 40% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 2KDD, zgodnie z częścią graficzną,
 - od 7,0 m do 10,0 m od południowej granicy planu (od ulicy Karola Brzostowskiego, znajdującej się poza granicą planu), zgodnie z częścią graficzną,
 - 4,0 m od zachodniej granicy planu (od ulicy Jana Pawła II, znajdującej się poza granicą planu), zgodnie z częścią graficzną;
 - b) miejsca postojowe - parkingi naziemne na terenach przyległych ulic i placów, zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały oraz garaże w budynkach,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy o 80%,
 - d) intensywność zabudowy od 1,0 do 2,0,
 - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 10%,
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) do 9,0 m do okapu,
 - b) do 13,5 m do kalenicy;
- 5) kąt nachylenia połaci dachowych - 25° ÷ 40° , dopuszcza facjaty, lukarny lub okna połaciowe oraz panele słoneczne na połaciach dachowych; dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe na lukarnach, facjatach, wiatrołapach, nad wejściami i tarasami, pokrycie dachu blachodachówką w kolorze ciemnego brązu lub grafitu; dopuszcza się kontynuację pochylenia połaci, jak w istniejącym budynku w granicy działki;
- 6) elewacje zgodnie z § 9 pkt 6 lit. d)÷h),
- 7) dopuszcza się montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych.

§ 29. Na terenie oznaczonym w części graficznej symbolem **2MNS-U**, o powierzchni ok. 0,11 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
- 2) dopuszcza się usługi fryzjerskie i kosmetyczne, z zakresu ochrony zdrowia, ubezpieczeniowe, prawne, rachunkowo - księgowo, doradztwa podatkowego, konsultingowe, marketingowe, informatyczne, doradztwa personalnego, architektoniczne i inżynierskie, związane z obsługą rynku nieruchomości, oraz zamieszkania zbiorowego, itp., z wyjątkiem handlu i innych usług wymagających codziennych dostaw oraz usług uciążliwych; funkcja usługowa do 40% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 8,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 2KDD, zgodnie z częścią graficzną,
 - 7,0 m od południowej granicy planu (od ulicy Karola Brzostowskiego, znajdującej się poza granicą planu), zgodnie z częścią graficzną,
 - w linii rozgraniczającej z terenami 3KDD i 3ZP od wschodu, zgodnie z częścią graficzną;

- b) miejsca postojowe - parkingi naziemne na terenach przyległych ulic i placów, zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały oraz garaże w budynkach,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy o 80%,
 - d) intensywność zabudowy od 1,0 do 2,0,
 - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 10%,
- 4) wysokość zabudowy:
- a) do 9,0 m do okapu,
 - b) do 13,5 m do kalenicy;
- 5) kąt nachylenia połaci dachowych - 25° ÷ 40° , dopuszcza facjaty, lukarny lub okna połaciowe oraz panele słoneczne na połaciach dachowych; dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe na lukarnach, facjatach, wiatrołapach, nad wejściami i tarasami, pokrycie dachu blachodachówką w kolorze ciemnego brązu lub grafitu; dopuszcza się kontynuację pochylenia połaci, jak w istniejącym budynku w granicy działki;
- 6) elewacje zgodnie z § 9 pkt 6 lit. d)÷h);
- 7) dopuszcza się montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych.

§ 30. Na terenie oznaczonym w części graficznej symbolem **3MNS-U**, o powierzchni ok. 0,4 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregową lub usługową;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne usługi i handel do 100 m² powierzchni sprzedażowej; dopuszcza się zmianę użytkowania z funkcji mieszkalnej na usługową i z usługowej na mieszkalną; nie dopuszcza się usług uciążliwych;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 2,0 m od wschodniej granicy planu (od ulicy Modrzewiowej, znajdującej się poza granicą planu), zgodnie z częścią graficzną,
 - 7,0 m od południowej granicy planu (od ulicy Karola Brzostowskiego, znajdującej się poza granicą planu), zgodnie z częścią graficzną,
 - 4,0 m od linii rozgraniczającej z terenami 2KDD i 3KDD, zgodnie z częścią graficzną,
 - 4,0 m od północnej granicy planu (od ulicy Majora Stefana Buczyńskiego, znajdującej się poza granicą planu), zgodnie z częścią graficzną;
 - b) miejsca postojowe - parkingi naziemne na terenach przyległych ulic i placów, zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały oraz garaże w budynkach lub w granicach działek,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy do 80%,
 - d) intensywność zabudowy od 1,0 do 2,5,
 - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 10%, a dla działek skrajnych 20%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) do 10,0 m do okapu,
 - b) do 15,0 m do kalenicy;
- 5) kąt nachylenia połaci dachowych - 35° ÷ 37° , zakaz zmiany geometrii głównych połaci dachu, dopuszcza facjaty, lukarny lub okna połaciowe oraz panele słoneczne na połaciach dachowych; dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe na lukarnach, facjatach, wiatrołapach, nad wejściami i tarasami, pokrycie dachu blachodachówką w kolorze ciemnego brązu lub grafitu;
- 6) elewacje zgodnie z § 9 pkt 6 lit. d)÷h);

- 7) dopuszcza się rozbudowę budynku na działce o nr ewid. 24975, jako kontynuację parametrów istniejącego budynku przy spełnieniu ustaleń pkt. 3, 4, 5 i 6 niniejszego paragrafu;
- 8) dopuszcza się garaże i wiaty w granicach działek o wysokości do 4,0 m i powierzchni do 35,0 m² oraz małe altany;
- 9) dopuszcza się montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych.

Oddział 3.

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej

§ 31. Na terenie oznaczonym w części graficznej symbolem **1MWK**, o powierzchni ok. 0,06 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną pierzejową;
- 2) nie dopuszcza się zmiany sposobu użytkowania;
- 3) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 4,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KDD, zgodnie z częścią graficzną,
 - 4,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 2KDD, zgodnie z częścią graficzną,
 - b) miejsca postojowe - parkingi naziemne na terenach przyległych ulic i placów, zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały oraz garaże w budynkach,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - do 60%,
 - d) intensywność zabudowy - od 1,0 do 2,5,
 - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 15%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) do 10,5 m do okapu,
 - b) do 17,5 m do kalenicy;
- 5) kąt nachylenia połaci dachowych - 40°÷45°, zakaz zmiany geometrii głównych połaci dachu, dopuszcza facjaty, lukarny lub okna połaciowe oraz panele słoneczne na połaciach dachowych; dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe na lukarnach, facjatach, wiatrołapach, nad wejściami i tarasami, pokrycie dachu blachodachówką w kolorze ciemnego brązu lub grafitu;
- 6) elewacje zgodnie z § 9 pkt 6 lit. d)÷h);
- 7) zakaz zwiększania ilości lokali mieszkalnych; dopuszcza się łączenie mieszkań w celu uzyskania jednego lokalu mieszkalnego;
- 8) dopuszcza się montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych.

Oddział 4.

Teren usług

§ 32. Na terenie oznaczonym w części graficznej symbolem **1U**, o powierzchni ok. 0,05 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - usługi z zakresu zamieszkania zbiorowego i mieszkalnictwa;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego - usługi fryzjerskie i kosmetyczne, z zakresu oświaty, administracji i ochrony zdrowia, ubezpieczeniowe, prawne, rachunkowo - księgowe, doradztwa podatkowego, konsultingowe, marketingowe, informatyczne, doradztwa personalnego, architektoniczne i inżynierskie, związane z obsługą rynku nieruchomości, itp., z wyjątkiem handlu i innych usług wymagających codziennych dostaw oraz usług uciążliwych;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- od 4,0 m do 9,0 m od południowej granicy planu (od ulicy Karola Brzostowskiego, znajdującej się poza granicą planu), zgodnie z częścią graficzną,
 - 1,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 2KDD, zgodnie z częścią graficzną;
 - b) miejsca postojowe - parkingi na terenach przyległych ulic i placów, zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy do 80%,
 - d) intensywność zabudowy od 1,0 do 2,0,
 - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 5%,
- 4) wysokość zabudowy:
- a) do 10,3 m do okapu,
 - b) do 14,3 m do kalenicy;
- 5) kąt nachylenia połaci dachowych - $25^{\circ} \div 40^{\circ}$, dopuszcza facjaty, lukarny lub okna połaciowe oraz panele słoneczne na połaciach dachowych; dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe na lukarnach, facjatach, wiatrołapach, nad wejściami i tarasami, pokrycie dachu blachodachówką w kolorze ciemnego brązu lub grafitu;
- 6) elewacje zgodnie z § 9 pkt 6 lit. d)÷h);
- 7) dopuszcza się montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych.

Oddział 5.

Tereny komunikacji

§ 33. Na terenie oznaczonym w części graficznej symbolem **1KDD** o powierzchni ok. 0,13 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy „D” - dojazdowa wraz z placami parkingowymi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) jezdnie,
 - b) wydzielone miejsca parkingowe,
 - c) chodniki,
 - d) zieleń izolacyjna i ozdobna,
 - e) wjazdy na tereny przyległe,
 - f) oświetlenie i inne urządzenie pomocnicze,
 - g) infrastruktura techniczna,
 - h) skrzyżowania z ulicami położonymi poza granicami planu - zwykłe;
- 3) dopuszcza się wspólną nawierzchnię jezdni, miejsc parkingowych i chodników.

§ 34. Na terenie oznaczonym w części graficznej symbolem **2KDD** o powierzchni ok. 0,21 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy „D” - dojazdowa wraz z placami parkingowymi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) jezdnie,
 - b) wydzielone miejsca parkingowe,
 - c) chodniki,
 - d) zieleń izolacyjna i ozdobna,
 - e) wjazdy na tereny przyległe,
 - f) oświetlenie i inne urządzenie pomocnicze,

- g) infrastruktura techniczna,
 - h) skrzyżowania z ulicami położonymi poza granicami planu - zwykłe;
- 3) dopuszcza się wspólną nawierzchnię jezdni, miejsc parkingowych i chodników.

§ 35. Na terenie oznaczonym w części graficznej symbolem **3KDD** o powierzchni ok. 0,02 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy „D” - dojazdowa wraz z parkingami;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wspólna nawierzchnia jezdni, miejsc parkingowych i chodników,
 - b) zieleń izolacyjna i ozdobna,
 - c) wjazdy na tereny przyległe,
 - d) oświetlenie i inne urządzenia pomocnicze,
 - e) infrastruktura techniczna,
 - f) skrzyżowanie z ulicą położoną poza granicami planu - zwykłe.

§ 36. Na terenie oznaczonym w części graficznej symbolem **1KPP** o powierzchni ok. 0,01 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren komunikacji pieszej, łączący tereny 1KDD i 2KDD;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) chodnik,
 - b) oświetlenie,
 - c) infrastruktura techniczna.

Oddział 6.

Tereny infrastruktury technicznej

§ 37. Na terenie oznaczonym w części graficznej symbolem **1IOP** o powierzchni 0,01 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nie ustala się linii zabudowy,
 - b) ustala się realizację wiaty śmietnikowej o powierzchni do 50,0 m² i wysokości do 4,0 m i urządzeń pomocniczych,
 - c) nie ustala się minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego,
 - d) nie ustala się intensywności zabudowy,
 - e) nie ustala się maksymalnej powierzchni zabudowy.

§ 38. Na terenie oznaczonym w części graficznej symbolem **1IE** o powierzchni 0,01 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren urządzeń elektroenergetycznych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nie ustala się linii zabudowy,
 - b) adaptuje się istniejącą stację elektroenergetyczną z możliwością jej przebudowy i wymiany,
 - c) nie ustala się minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego,
 - d) nie ustala się intensywności zabudowy,
 - e) nie ustala się maksymalnej powierzchni zabudowy.

Oddział 7.

Tereny zieleni urządzonej

§ 39. Na terenie oznaczonym w części graficznej symbolem **1ZP**, o powierzchni ok. 0,11 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) nie ustala się linii zabudowy,
 - b) ustala się zakaz lokalizowania parkingów,
 - c) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej; dopuszcza się realizację małej architektury typu: ławki, kosze na śmieci, stojaki rowerowe, fontanny, instalacje przestrzenne, pomniki, oświetlenie, urządzenia reklamowe,
 - d) dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych, służących do zasilania oświetlenia LED, stacji ładowania telefonów komórkowych, sieci Wi-Fi, podgrzewania siedzisk lub stacji ładowania rowerów elektrycznych, itp,
 - e) dopuszcza się realizację systemu otwartej kanalizacji deszczowej, tworzącej system małej retencji składający się z ogrodów deszczowych, retencyjnych niecek trawiastych i innych zagłębień retencyjnych w zieleni i służących odbieraniu wód oraz ścieków opadowych i roztopowych,
 - f) nie ustala się intensywności zabudowy,
 - g) maksymalna powierzchnia utwardzona - do 15%;

§ 40. Na terenie oznaczonym w części graficznej symbolem **2ZP**, o powierzchni ok. 0,02 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) nie ustala się linii zabudowy,
 - b) ustala się zakaz lokalizowania parkingów,
 - c) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej; dopuszcza się realizację małej architektury typu: urządzenia rekreacyjne, ławki, kosze na śmieci, stojaki rowerowe, oświetlenie,
 - d) dopuszcza się realizację systemu otwartej kanalizacji deszczowej, tworzącej system małej retencji składający się z ogrodów deszczowych, retencyjnych niecek trawiastych i innych zagłębień retencyjnych w zieleni i służących odbieraniu wód oraz ścieków opadowych i roztopowych,
 - e) nie ustala się intensywności zabudowy,
 - f) maksymalna powierzchnia utwardzona - do 20%.

§ 41. Na terenie oznaczonym w części graficznej symbolem **3ZP**, o powierzchni ok. 0,01 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) nie ustala się linii zabudowy,
 - b) ustala się zakaz lokalizowania parkingów,
 - c) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej; dopuszcza się realizację małej architektury typu: ławki, kosze na śmieci, stojaki rowerowe, oświetlenie,
 - d) dopuszcza się realizację systemu otwartej kanalizacji deszczowej, tworzącej system małej retencji składający się z ogrodów deszczowych, retencyjnych niecek trawiastych i innych zagłębień retencyjnych w zieleni i służących odbieraniu wód oraz ścieków opadowych i roztopowych,
 - e) nie ustala się intensywności zabudowy,
 - f) maksymalna powierzchnia utwardzona - do 20%.

Rozdział 6.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 42. 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).

§ 43. W granicach objętych planem tracą moc ustalenia uchwały Nr XXII/292/2020 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 maja 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. K. Pułaskiego, Świerkową, Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 2 czerwca 2020 r., poz. 2636).

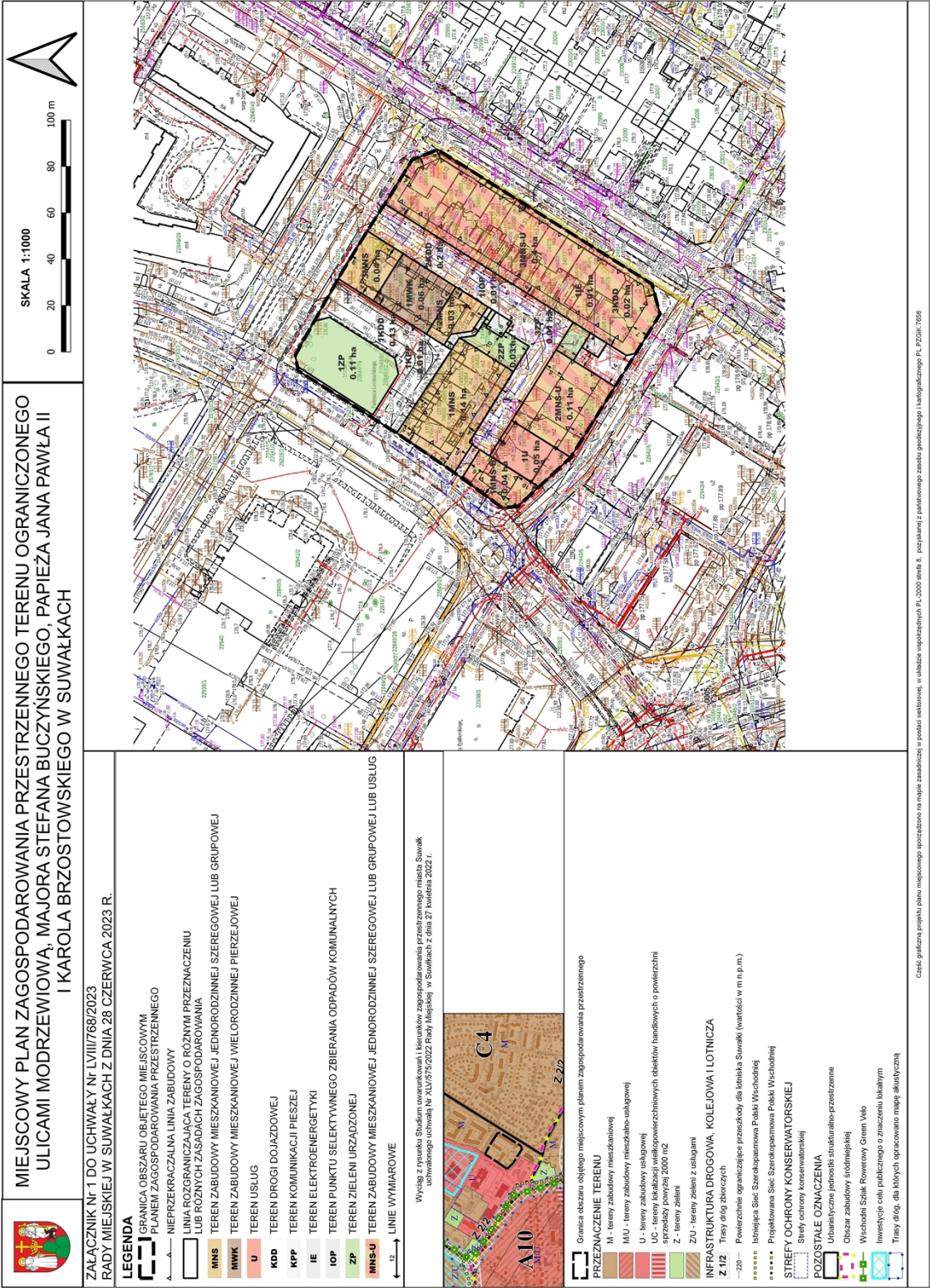
§ 44. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

**Przewodniczący Rady
Miejskiej w Suwałkach**

Zdzisław Przełomiec

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LVIII/768/2023
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 28 czerwca 2023 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVIII/768/2023

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 28 czerwca 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Modrzewiową, Majora Stefana Buczyńskiego, Papieża Jana Pawła II i Karola Brzostowskiego w Suwałkach

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029, 1260, 1261, 1783, 1846, 2687 i 2185, z 2023 r. poz. 595 i 553) rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

- 1) lokalizacji na części działki nr 24955/9 punktu gromadzenia odpadów, oznaczonego symbolem IIO;
- 2) lokalizacji na części działki nr 24955/9 terenu zieleni parkowej, oznaczonego symbolem 3ZP,
- 3) dopuszczenia realizacji na działkach o nr 24969 i nr 24970, oznaczonych symbolem 1U, funkcji mieszkalnej wielorodzinnej oraz poszerzenia katalogu usług o usługi z zakresu gastronomii i handlu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVIII/768/2023

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 28 czerwca 2023 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Modrzewiową, Majora Stefana Buczyńskiego, Papieża Jana Pawła II i Karola Brzostowskiego w Suwałkach inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) 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 LVIII/768/2023

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 28 czerwca 2023 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz w oparciu o uchwałę intencyjną Nr XLVII/601/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Modrzewiową, Majora Stefana Buczyńskiego, Papieża Jana Pawła II i Karola Brzostowskiego w Suwałkach

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 o powierzchni około 1,6 ha, stanowi część obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego przez Radę Miejską w Suwałkach uchwałą Nr XXII/292/2020 z dnia 27 maja 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. K. Pułaskiego, Świerkową, Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach, opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 2 czerwca 2020 r. poz. 2636. Obejmuje nieruchomości w większości zabudowane i zagospodarowane, wskazane w obowiązującym planie pod: drogę publiczną z parkingiem - teren 12KDP, zabudowę jednorodzinną z dopuszczeniem usług - teren 37MNU, zabudowę jednorodzinną - tereny 38MN, 39MN i 40MN, zieleń parkową - teren 46ZP oraz teren urządzeń i obiektów elektroenergetycznych - 55E. Granicę planu stanowią ulice: Modrzewiowa, Majora Stefana Buczyńskiego, Papieża Jana Pawła II i Karola Brzostowskiego.

„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 grudniu 2021 roku, było zgodne z ustaleniami ww. „Analizy”.

Celem sporządzenia planu było:

- 1) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, z jednoczesną minimalizacją skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze;
- 2) przeznaczenie terenów na potrzeby zabudowy mieszkaniowej i usługowej wraz z obsługującą infrastrukturą techniczną oraz na potrzeby terenów zielonych;
- 3) rewaloryzacja środowiska przyrodniczego i kulturowego Miasta;
- 4) porządkowanie istniejącej zabudowy;
- 5) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w granicach objętych planem.

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.

Zgodnie z ustaleniami zawartymi na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałki obszar w granicach objętych uchwałą intencyjną położony jest jednostce podstawowej C3. Jak wynika z ustaleń tekstu Studium, dla jednostki podstawowej C3 kierunkiem przekształceń jest rewitalizacja terenów pokoszarowych, które znajdują się poza granicami wskazanymi do objęcia planem. Na terenie jednostki zakłada się uzupełnienie zabudowy, rozbudowę komunikacji oraz infrastruktury i terenów zielonych. Zgodnie z ustaleniami „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. na obszarze wskazanym do objęcia planem występują tereny zabudowy mieszkaniowej.

W procedurze sporządzania planu, w ustalonym terminie, zgłoszono 9 pism z wnioskami. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze wyłożony był do publicznego wglądu w terminie od 17 marca 2023 r. do 18 kwietnia 2023 r. Dyskusja publiczna, w tym możliwość uczestnictwa on-line, ustalona była na dzień 14 kwietnia 2023 r. W dyskusji nad ustaleniami planu uczestniczyło 12 osób. Uwagi można było składać do dnia 12 maja 2023 r. W ustalonym terminie wpłynęły 3 pisma z uwagami, w tym jedno pismo podpisane przez 10 osób. Uwagi do projektu planu zgłoszone w ww. pismach rozpatrzone zostały przez Prezydenta Miasta na Kolegium Prezydenta Miasta Suwałk w dniu 24 maja 2023 r. i nie zostały uwzględnione.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwag:**1) Nie uwzględniono uwagi, w której Państwo XY* sprzeciwiają się lokalizacji selektywnego punktu gromadzenia odpadów komunalnych, oznaczonego symbolem 1IOP.**

Rada Miejska w Suwałkach podejmując uchwałę Nr XLVII/601/2022 z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Modrzewiową, Majora Stefana Buczyńskiego, Papieża Jana Pawła II i Karola Brzostowskiego w Suwałkach, wyraziła zamiar ustalenia zasad zagospodarowania przestrzennego na danym terenie w formie aktu prawa miejscowego jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zamiar ten dotyczył przede wszystkim ustalenia zasad lokalizacji punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych na potrzeby istniejącego na tym terenie budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz ustalenia nowych zasad zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolami: 12KDP, 37MNU, 38MN, 39MN, 40MN, 46ZP oraz 55E.

Miejsca gromadzenia odpadów stałych reguluje rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2022 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. Nr 75 poz. 690). Istnieje więc konieczność spowodowana wymogiem formalnym i prawnym, lokalizacji na terenie osiedla takiego punktu. Na osiedlu oprócz zabudowy mieszkaniowej szeregowej i mieszkalno - usługowej szeregowej, istnieje również zabudowa wielorodzinna. W zabudowie jednorodzinnej, zgodnie z ww. obowiązującymi przepisami, miejsce gromadzenia odpadów lokalizowane jest na działce właściciela budynku. Natomiast w przypadku zabudowy wielorodzinnej, powinno być wyznaczone miejsce gromadzenia odpadów stałych w ustalonych przepisami ww. rozporządzenia odległościach od okien i drzwi do budynków oraz od sąsiednich działek. Wyznaczona w planie lokalizacja punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych zgodna jest z ww. przepisami. Punkt ten zlokalizowano na części działki o nr 24955/9, będącej własnością Gminy Miasta Suwałki, we władaniu Zarządu Dróg i Zieleni, ponieważ nie ma możliwości gromadzenia odpadów na działce Wspólnoty, ze względu na jej wielkość i powierzchnię jej zabudowy. Lokalizacja punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych została wskazana przez władającego gruntem na spotkaniu z przedstawicielami Wspólnoty Mieszkaniowej Lutostańskiego 6, w dniu 7 kwietnia 2023 r. Pozwolenie na obecną lokalizację kontenerów na odpady komunalne w pasie drogowym ulicy T. Lutostańskiego, przed frontem budynku od strony ul. Papieża Jana Pawła II, wygasa w lipcu 2023 r. i nie będzie wznowione. Lokalizacja punktu gromadzenia odpadów w miejscu dotychczasowym lub na terenie zieleni parkowej 1ZP, jak wnioskują wnoszący uwagę, nie jest możliwa ze względu na ekspozycję tego miejsca i jego zagospodarowanie.

Zaznaczyć przy tym należy, że składający uwagę Państwo XY* nie są właścicielami działki o nr 24955/9, na której zlokalizowano punkt gromadzenia odpadów, w związku z powyższym nie mają interesu prawnego, czyli interesu osobistego, znajdującego swoją podstawę w konkretnym przepisie prawa materialnego oraz potwierdzenia w okolicznościach faktycznych. Punkt gromadzenia odpadów komunalnych został zlokalizowany w miejscu optymalnym, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ponad 10,0 m od najbliższych okien w budynkach położonych

w skrajnych segmentach zabudowy szeregowej przy ulicy T. Lutostańskiego oraz ponad 20,0 m od najbliższych okien w budynkach tworzących pierzeję ulicy Modrzewiowej.

2) Nie uwzględniono dwóch uwag, zgłoszonych w piśmie przez Mieszkańców ulicy Modrzewiowej i Karola Brzostowskiego (10 osób), które dotyczyły:

- a) braku zgody na lokalizację selektywnego punktu gromadzenia odpadów komunalnych, oznaczonego symbolem 1IOP,**
- b) braku zgody na zamknięcie terenem zielonym, oznaczonym symbolem 3ZP, wjazdu na osiedle od strony ulicy Majora Stefana Buczyńskiego.**

Ad a) Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi - jak uzasadnienie uwagi nr 1, złożonej przez Państwa XY*.

Ad b) Zamknięcie terenem zielonym, oznaczonym symbolem 3ZP, wjazdu na osiedle od strony ulicy Majora Stefana Buczyńskiego jest wynikiem wniosku Zarządu Dróg i Zieleni w Suwałkach

i ma na celu uporządkowanie terenu położonego przy stacji trafo oraz zachowanie istniejącego drzewostanu. Ma również zapobiec wjazdowi i parkowaniu wewnątrz osiedla samochodów korzystających z usług zlokalizowanych w usługowym budynku nr 31 oraz w innych usługowych budynkach położonych wzdłuż ulicy Majora Stefana Buczyńskiego i Modrzewiowej.

W przypadku obu uwag Mieszkańcy je składający nie są właścicielami działki o nr 24955/9, na której zlokalizowano punkt gromadzenia odpadów i teren zielony. W związku z powyższym nie mają interesu prawnego, czyli interesu osobistego, znajdującego swoją podstawę w konkretnym przepisie prawa materialnego oraz potwierdzenia w okolicznościach faktycznych.

3) Nie uwzględniono uwagi, w której Państwo WZ* wnoszą o utrzymanie dotychczasowej funkcji, rozszerzenie zapisu o możliwość realizacji budynku wielorodzinnego oraz rozszerzenie działalności o możliwość prowadzenia usług w zakresie gastronomii i handlu.

Uwaga dotycząca utrzymania dotychczasowej funkcji i rozszerzenia zapisu o możliwość realizacji budynku wielorodzinnego nie została uwzględniona. Sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w § 32. pkt 1 i 2 stanowi, cyt.:

"§ 32. Na terenie oznaczonym w części graficznej symbolem 1U, o powierzchni ok. 0,05 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - usługi z zakresu zamieszkania zbiorowego i mieszkalnictwa;**
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego - usługi fryzjerskie i kosmetyczne, z zakresu oświaty, administracji i ochrony zdrowia, ubezpieczeniowe, prawne, rachunkowo - księgowo, doradztwa podatkowego, konsultingowe, marketingowe, informatyczne, doradztwa personalnego, architektoniczne i inżynierskie, związane z obsługą rynku nieruchomości, itp., z wyjątkiem handlu i innych usług wymagających codziennych dostaw oraz usług uciążliwych;"**

W tym miejscu należy podkreślić, iż właściciele terenu wnoszący uwagę prowadzą w tym budynku działalność usługową z zakresu zamieszkania zbiorowego oraz oświaty. W parterze funkcjonuje lokal użytkowy, w którym prowadzona jest szkoła policealna „Żak”, a na wyższych kondygnacjach (piętro I, II i poddasze) wydzielono 12 lokali mieszkalnych, które są wynajmowane, czyli pełnią funkcję zamieszkania zbiorowego.

Przytoczony zapis uwzględnia więc istniejącą w obiekcie funkcję. Natomiast realizacja funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej wymaga zapewnienia, zgodnie z cytowanymi wcześniej przepisami odrębnymi, zapewnienia min. 25% powierzchni terenu biologicznie czynnego na terenie, co nie jest możliwe z uwagi na jego zabudowę i zagospodarowanie. Ponadto wymaga zapewnienia nowych miejsc postojowych dla użytkowników mieszkań, co nie jest możliwe na tym terenie, ani na terenach sąsiednich.

Należy przy tym zaznaczyć, że ustalenia planu nie dopuszczają rozbudowy istniejącego budynku pod przewidziane planem funkcje. Funkcje wymienione w § 32. pkt 1 i 2 należy realizować w istniejącej kubaturze, która już teraz znacząco odbiega od sąsiedniej zabudowy i jej parametrów.

Uwaga mówiąca o rozszerzeniu działalności o możliwość prowadzenia usług w zakresie gastronomii i handlu nie została uwzględniona z powodu braku możliwości uzyskania odpowiedniej ilości miejsc postojowych na działce właściciela, braku możliwości zlokalizowania takich miejsc w pasie drogowym ulicy Majora Stefana Buczyńskiego, ze względu na jej parametry oraz ze względu na zwiększenie uciążliwości, wynikającej z prowadzenia proponowanej działalności dla sąsiednich działek zabudowy mieszkalnej szeregowej. Proponowana działalność gastronomiczna i handlowa wymagać będzie codziennych dostaw, generować będzie więc dodatkowy ruch pojazdów dostawczych oraz pojazdów klientów. Ponadto z działalnością gastronomiczną wiąże się zwiększona ilość odpadów, oraz możliwość wytworzenia hałasu i zapachów, które utrudniać będą korzystanie z nieruchomości sąsiednich. Prowadzona obecnie działalność w budynku nr 31 budzi już teraz wiele kontrowersji wśród sąsiadów. Sprawy dotyczące sytuacji, w której właściciel korzystający ze swej nieruchomości oddziałuje na nieruchomości sąsiednie reguluje przepis art. 144 Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1360, 2337, 2339, z 2023 r. poz. 326.).

Mając więc na względzie to, iż plan miejscowy jako akt prawa miejscowego musi godzić interesy wszystkich stron, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę zasad kształtowania polityki przestrzennej, prowadzonej przez jednostki samorządu terytorialnego oraz zapewniać takie ukształtowanie przestrzeni, które stworzy harmonijną całość i uwzględni w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne, nie uwzględniono uwagi złożonej przez Państwa WZ*.

Niniejszy plan miejscowy reguluje kwestie własnościowe. Pozwoli na wydzielenie z terenów dróg publicznych części nieruchomości z przeznaczeniem na uzupełnienie zagospodarowania działek budowlanych, zgodnie z obecnym zainwestowaniem, w tym zgodnie z istniejącymi ogrodzeniami. Wydziela też tereny przeznaczone pod tereny zielone, które podlegają odmiennym przepisom. Realizacja ustaleń planu pozwoli na uporządkowanie tego terenu, wykluczając przyszłe konflikty społeczne, w szczególności wynikające z lokalizacji punktu gromadzenia odpadów

komunalnych, który powinien być zlokalizowany wewnątrz tego kwartału, a nie być elementem wyróżniającym się na tle zabudowy pierzejowej, zwłaszcza w widoku od strony ulicy Papieża Jana Pawła II.

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 1 118 600 zł**

Realizacja planu po stronie wydatków:

- z tytułu wykupu gruntów	0,00 zł.
- z tytułu podziału geodezyjnego i wyceny nieruchomości	5 100,00 zł.
- z tytułu uzbrojenia i zagospodarowania terenu	1 113 500,00 zł.
Razem:	1 118 600 zł

Zgodnie z art. 15 ust. 2, w związku z art. 36, ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ustalono stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu nieruchomości w wysokości 30% (słownie trzydziestu procent).

Realizacja planu po stronie przychodów:

- z tytułu sprzedaży gruntów	30 684,00 zł.
- z tytułu wzrostu podatku od gruntów	52,00 zł.
- z tytułu wzrostu podatku od budynków	0,00 zł.
- roczny podatek od budowli	0,00 zł.
- renta planistyczna	0,00 zł.
- opłata adiacencka	0,00 zł.
- roszczenia z art. 36 ustawy o pizp	0,00 zł.

Łącznie przychody: 30 736zł.

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.