

**UCHWAŁA NR XLVIII/611/2018
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia 25 lipca 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczonego ulicami:
24 Sierpnia, Zarzecze i Bakalarzewską oraz rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000 i poz. 1349) 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 2017 r. poz. 1073 i poz. 1566), w związku uchwałą Nr XXIV/300/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczonego ulicami: 24 Sierpnia, Zarzecze i Bakalarzewską oraz rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach – Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Suwałki”, uchwalonego uchwałą Nr XX/232/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r, rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu i rozstrzygnięciu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ograniczonego ulicami: 24 Sierpnia, Zarzecze i Bakalarzewską oraz rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 11,77 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

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

- 1) ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

**Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE**

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

- 1) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania;
- 2) uporządkowanie terenu objętego planem;
- 3) określenie zasad zabudowy;
- 4) ustalenie zasad i sposobu skomunikowania terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) określenie zadań publicznych, w szczególności wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym terenów komunikacji publicznej oraz wyposażenia w infrastrukturę społeczną i techniczną;
- 6) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w granicach objętych planem.

§ 4. 1. W niniejszym planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, minimalny udział procentowy powierzchni terenów biologicznie czynnych w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, sposób realizacji parkingów oraz linie zabudowy;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 6) granice terenów podlegających ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów i sposoby ich zagospodarowania;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego urządzania i zagospodarowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem:

- 1) 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;
- 2) 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 2016 poz. 2147 ze zm.) ze względu na brak wyznaczonych w planie obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) nie zachodzą przesłanki do określenia warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren drogi publicznej - ulicy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym KDz;
- 2) teren drogi publicznej - ulicy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym KDI;
- 3) tereny dróg publicznych - ulic dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym KDd;
- 4) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym U;
- 5) publiczny teren zieleni parkowej, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym ZP;
- 6) niepubliczne tereny zieleni nieurządzonej i przydomowych ogrodów, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym ZN;
- 7) tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym MN;

8) teren urządzeń i obiektów elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym E.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki ich dopuszczenia.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, realizowanego w ramach przeznaczenia podstawowego, na zasadach ustalonych w odrębnych przepisach.

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

5. W granicach opracowania planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m².

6. W granicach opracowania planu, na terenach przeznaczonych pod zieleń parkową, dopuszcza się organizację imprez masowych.

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

- 1) granice terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz oznaczenia tych terenów;
- 3) rodzaj podstawowego przeznaczenia terenu oznaczony symbolem literowo - cyfrowym;
- 4) klasyfikacja techniczno - funkcjonalna ulic;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) obowiązujące linie zabudowy.

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

- 1) treść mapy zasadniczej;
- 2) linie wymiarowe;
- 3) powierzchnie poszczególnych terenów.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu dotyczące lokalnych wymagań szczególnych dla inwestora i zagospodarowania terenu są oznaczeniami wynikającymi z dokumentów i decyzji według przepisów odrębnych:

- 1) zasięg 50-cio metrowej strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy;
- 2) zasięg 150-cio metrowej strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy;
- 3) zasięg strefy występowania na głębokości 0-2 ppt pierwszego zwierciadła wód podziemnych;
- 4) obszar przestrzeni publicznej w ciągu ekologicznym rzeki Czarnej Hańczy;
- 4) pomnik przyrody;
- 5) stanowiska archeologiczne.

4. Ustalone w planie wskaźniki powierzchni zabudowy należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę.

5. Ustalone w planie wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę.

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

§ 7. Tereny określone w planie symbolami: 1KDz, 2KDI, 3KDd, 4KDd i 11ZP, przeznaczone są na cele publiczne.

§ 8. 1. Plan dopuszcza właścicielom lub użytkownikom istniejących nieruchomości lub ich części zlokalizowanych na wszystkich terenach:

- 1) korzystanie z nich bez istotnych ograniczeń w dotychczasowy sposób;
- 2) remontowanie i przebudowę stanu istniejącego zarówno w budynkach mieszkalnych, jak i innych, znajdujących się w granicach opracowania planu;
- 3) doprowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

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

§ 9. 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) liczbie kondygnacji - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, za wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 4) liniach rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linie wydzielające tereny o różnym sposobie użytkowania;
- 5) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny największy wymiar budynku w metrach; wysokość zabudowy może być też określona liczbą kondygnacji nadziemnych; podana definicja wysokości zabudowy nie dotyczy infrastruktury technicznej (masztów, wież itp.);
- 6) liniach zabudowy:
 - a) nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu i której nie mogą przekroczyć kondygnacje nadziemne budynku oraz budowli; linia ta nie dotyczy:
 - dociepleń budynków,
 - elementów zewnętrznych budynków takich, jak: balkony, zadaszenia, markizy, reklamy – o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku i nie wykraczających poza linię rozgraniczającą oraz wiatrołapy o wysokości do 4,0 m i maksymalnym wysięgu do 3,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, (nie dotyczy ww. elementów istniejących),
 - elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich, jak np.: pilaster, gzyms, ryzalit, żaluzja zewnętrzna,
 - urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, tarasów, ramp oraz podestów i nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - stacji transformatorowych, budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury,
 - obiektów istniejących, obiektów dozoru, śmietników i wiat o powierzchni zabudowy do 35 m²,

- rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, a w przypadku budynków położonych w zasięgu 50-cio metrowej strefy ochrony sanitarnej od cmentarza z uwzględnieniem zapisów § 10 ust. 6 pkt 2;
- b) obowiązującej - należy przez to rozumieć linię, na której musi stanąć ściana frontowa budynku mieszkalnego, linia ta nie dotyczy:
- cofnięcia w głąb działki elewacji frontowej przy wejściach,
 - wysunięcia w kierunku ulicy garaży wbudowanych w bryłę podstawową budynków mieszkalnych,
 - dociepleń budynków,
 - elementów zewnętrznych budynków takich, jak: balkony, zadaszenia, markizy, reklamy – o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku i nie wykraczających poza linię rozgraniczającą oraz wiatrołapy o wysokości do 4,0 m i maksymalnym wysięgu do 3,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, (nie dotyczy ww. elementów istniejących),
 - elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich, jak np.: pilaster, gzyms, ryzalit, żaluzja zewnętrzna,
 - urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, tarasów, ramp oraz podestów i nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - stacji transformatorowych, budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury,
 - obiektów istniejących, obiektów dozoru, śmietników i wiat o powierzchni zabudowy do 35 m²,
 - garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;
 - rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, a w przypadku budynków położonych w zasięgu 150-cio metrowej strefy ochrony sanitarnej od cmentarza z uwzględnieniem zapisów § 10 ust. 7;
- 7) obiektach małej architektury - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, o których mowa w przepisach budowlanych;
- 8) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczonego ulicami: 24 Sierpnia, Zarzecze i Bakalarzewska oraz rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach, wraz z rysunkiem planu;
- 9) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć definicję zgodną z obowiązującymi przepisami prawa, czyli z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 10) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnie pod budynkami i wiatami, do której nie wlicza się dojeżdż i dojazdów;
- 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, z których wynikają bardziej szczegółowe wymagania dotyczące planowania przestrzennego lub zasady i ograniczenia wpływające na możliwości zagospodarowania terenu 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, które są realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego uzupełniając je lub wzbogacając, w sposób określony w szczegółowych ustaleniach planu;
- 15) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje lub przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, w sposób określony w szczegółowych ustaleniach planu;
- 16) reklamie – należy przez to rozumieć informację wizualną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 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 wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym; teren może stanowić jednorodną całość lub być podzielony na mniejsze działki budowlane w sposób określony w rozdziale 5. oraz w ustaleniach szczegółowych tekstu niniejszej uchwały;
- 20) tymczasowych obiektach budowlanych – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, o których mowa w przepisach budowlanych;
- 21) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszy akt prawa miejscowego, uchwalony przez Radę Miejską w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 22) urządzeniach budowlanych – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, o których mowa w przepisach budowlanych;
- 23) urządzeniach służących utrzymaniu porządku – należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, sanitariaty ekologiczne, ogrodzenia i osłony wraz z zielenią izolacyjną;
- 24) usługach – należy przez to rozumieć działalność w zakresie usług dla ludności, której ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska nie może wykraczać poza granice obiektu lub działki, a tym samym powodować konieczności ustanowienia stref ochronnych lub stref ograniczonego użytkowania na terenach osób trzecich, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 25) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na danym terenie przez powierzchnie tego terenu;
- 26) zabudowie - należy przez to rozumieć budynki i zespoły budynków oraz budowle w rozumieniu przepisów budowlanych, z wyłączeniem sieci telekomunikacyjnej i infrastruktury telekomunikacyjnej, stanowiących inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 27) zieleni parkowej - należy przez to rozumieć zieleń urządzona niską, średnio wysoką i wysoką, wraz z bulwarami nadrzecznymi, ścieżkami dla pieszych i rowerzystów oraz boiskami i placami gier, dostępnymi do użytku powszechnego oraz z obiektami małej architektury.

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

Rozdział 2.

USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

§ 10. 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. Ustala się priorytet wymagań ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu poprzez:

- 1) zakaz realizacji obiektów budowlanych niespełniających wymogów zawartych w niniejszych przepisach;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, za wyjątkiem: zabudowy usługowej, infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności oraz dróg;
- 3) zakaz tworzenia składowisk wszelkich rodzajów odpadów, w tym prowadzenia skupu złomu, metali i makulatury, placów składowych i ekspozycyjnych itp.;
- 4) nakaz podłączenia do miejskich sieci wodociągowych;
- 5) nakaz wykonywania ulic, placów manewrowych i parkingów, jako powierzchni szczelnych z odprowadzeniem wód opadowych do odbiornika, po spełnieniu wymagań określonych w przepisach szczególnych;
- 6) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 7) nakaz odprowadzania ścieków bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej;
- 8) zakaz wydobywania kopaliny;
- 9) nakaz pozostawienia terenów przyległych do rzeki Czarnej Hańczy wraz z nadrzecznym drzewostanem, jako terenu wolnego od zabudowy, w ciągu ekologicznym rzeki Czarnej Hańczy, zalecanego do kształtowania zieleni krajobrazowej, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego i zabudowy związanej z rekreacyjnym wykorzystaniem tych terenów.

3. Na obszarze objętym planem występuje pomnik przyrody - wierzba krucha, objęta ochroną prawną na podstawie Rozporządzenia Nr 222/98 Wojewody Suwalskiego z dnia 14 grudnia 1998 r., Dz. Urz. Woj. Suw. Nr 74, poz. 510.

4. Ustala się obowiązek wprowadzenia zieleni pełniącej funkcję izolacyjną w pasach dróg publicznych i parkingów, za wyjątkiem dróg 3KDd i 4KDd.

5. Na obszary budowlane należy wprowadzić zieleń w formie urządzonej; wymóg ten dotyczy w szczególności obszarów mieszkaniowych, na których należy przewidzieć minimum 25% powierzchni biologicznie czynnej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

6. W granicach obszaru objętego planem, w zasięgu 50-cio metrowej strefy ochrony sanitarnej od cmentarza:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkalnej ;
- 2) zakaz powyższy nie dotyczy przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, przy zastrzeżeniu, że lico rozbudowywanego budynku będzie w odległości nie mniejszej niż 2,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 1KDz oraz nie mniejszej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 2KDI;
- 3) obowiązuje zakaz zabudowy usługowej, związanej z żywieniem zbiorowym, produkcją i przechowywaniem artykułów żywnościowych;
- 4) obowiązuje nakaz zaopatrzenia istniejących budynków w wodę do picia i celów spożywczych ze zbiorczej sieci wodociągowej.

7. W granicach obszaru objętego planem, dla zabudowy znajdującej się w zasięgu do 150,0 m od cmentarza ustala się nakaz zaopatrywania w wodę do picia i celów spożywczych ze zbiorczej sieci wodociągowej.

8. W strefie występowania na głębokości 0-2 m ppt pierwszego zwierciadła wód podziemnych ustala się, przy prowadzeniu prac budowlanych, konieczność zastosowania dodatkowych instalacji odwadniających typu drenaże odsączające oraz odpowiednich rozwiązań posadowienia budynków.

Rozdział 3.

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

§ 11. 1. Obszar objęty planem położony jest poza granicami wpisanego do rejestru zabytków układu urbanistycznego Suwałk i nie występują na nim zabytki nieruchome.

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem występują dwa stanowiska archeologiczne:

- 1) stanowisko archeologiczne - ślad osadnictwa (mezolit - epoka żelaza, późne średniowiecze, okres nowożytny) i osada (późne średniowiecze, okres nowożytny) na obszarze 17-84, nr w miejscowości - 37, nr na obszarze - 41;
- 2) stanowisko archeologiczne - osada (późny okres rzymski i okres wędrówek ludów) na obszarze 17-84, nr w miejscowości - 38, nr na obszarze - 42;

2. W obrębie udokumentowanych stanowisk archeologicznych ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia wszelkich prac ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) możliwość realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nowych układów komunikacyjnych, utrzymania ogrodów przydomowych oraz możliwość przeznaczenia terenów ogrodów przydomowych na cele zieleni parkowej.

§ 13. 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

§ 14. Ustala się następujące ogólne zasady w zakresie realizacji systemu komunikacyjnego i zasad parkowania:

- 1) przebudowa i utrzymanie klasy techniczno – użytkowej ulicy Bakalarzewskiej 1KDz, jako zbiorczej;
- 2) przebudowa i utrzymanie klasy techniczno – użytkowej ulicy Zarzecze 2KDl, jako lokalnej;
- 3) budowa ulicy 3KDd, jako dojazdowej;
- 4) budowa ulicy 4KDd, jako dojazdowej;
- 5) realizacja i utrzymanie publicznych dróg rowerowych w drogach publicznych oraz na terenach zieleni parkowej jako samoistne lub powiązane z komunikacją pieszą;
- 6) nakazuje się zapewnienie dostępności komunikacyjnej do terenów publicznych i usług dla osób niepełnosprawnych;
- 7) zakazuje się realizacji parkingów na terenach oznaczonych symbolami: ZP i ZN;
- 8) dopuszcza się w granicach wyznaczonych pasów drogowych, o ile nie wynika to z ustaleń szczegółowych niniejszego planu, realizację obiektów i urządzeń nie wymienionych w uchwale, służących obsłudze ruchu oraz reklam;
- 9) 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;
- 10) podane w ustaleniach szczegółowych 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;

- 11) dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań technicznych w zakresie komunikacji publicznej, niż określone w planie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) dopuszcza się etapowanie infrastruktury drogowej w sposób zgodny z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi miasta;
- 13) należy zapewnić ilość miejsc postojowych obsługujących inwestycję w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, według poniższych wskaźników (chyba, że ustalenia szczegółowe mówią inaczej):
 - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej,
 - b) 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni sprzedażowej lub użytkowej podstawowej obiektu usługowego, gdzie definicja tych powierzchni zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 14) miejsca postojowe należy lokalizować w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub usługową;
- 15) prawo do korzystania z miejsc postojowych na terenach sąsiednich powinno wynikać z przepisów prawa, czynności prawnych, orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej; prawo do korzystania z miejsc postojowych na terenach dróg publicznych wymaga zgody zarządcy;
- 16) na terenach parkingów publicznych i parkingów obsługujących obiekty usługowe, zapewnić należy stanowiska dla osób niepełnosprawnych i rowerów;
- 17) na terenach parkingów publicznych dopuszcza się w okresach świątecznych: Wszystkich Świętych, Wielkiej Nocy i Bożego Narodzenia, realizację sezonowych stoisk handlowych oraz zabudowy tymczasowej, związanej z handlem zniczami i kwiatami;
- 18) dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań technicznych w zakresie komunikacji publicznej, niż określone w planie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci oraz budowy nowej;
- 2) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu;
- 3) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) 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;
- 5) dopuszcza się stosowanie ogniw fotowoltaicznych;
- 6) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych, które nie są wymienione w tekście uchwały, bez konieczności wprowadzania zmian w planie, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleniach niniejszego planu;
- 7) sieci, jako inwestycje celu publicznego, nakazuje się chronić przed zabudową;
- 8) sieci infrastruktury technicznej, o ile nie wynika to z warunków technicznych, powinny być projektowane i prowadzone poza jezdniami ulic;
- 9) dojazdy do urządzeń technicznych przewiduje się z istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego;

- 10) dopuszcza się etapowanie infrastruktury technicznej w sposób zgodny z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi miasta;
- 11) przy łączeniu lub podziale działek należy przewidzieć dostęp do infrastruktury.

§ 16. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb bytowych należy realizować z miejskich sieci wodociągowych istniejących lub rozbudowywanych, dostosowanych do zwiększonych potrzeb;
- 2) pobór wody do celów przeciwpożarowych z miejskich sieci wodociągowych lub zbiorników przeciwpożarowych, realizowanych przez inwestorów;
- 3) do budowy przewodów rozdzielczych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjnych i o ile jest to możliwe, poza jezdnią;
- 4) do zasilania w wodę nowych terenów inwestycyjnych należy zaprojektować i wybudować sieć wodociągową w ulicach 3KDd i 4KDd;
- 5) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 6) w ulicach lokalnych i dojazdowych sieć wodociągową wyposażać w hydranty uliczne spełniające wymagania według przepisów odrębnych.

§ 17. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych z projektowanej i istniejącej zabudowy planuje się do kanalizacji miejskiej istniejącej lub rozbudowywanej, dostosowanej do zwiększonych potrzeb;
- 2) do odprowadzenia ścieków z nowych terenów inwestycyjnych należy zaprojektować i wybudować kanalizację sanitarną w ulicach 3KDd i 4KDd;
- 3) kanały sanitarne jak również przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 4) do budowy kanałów sanitarnych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjnych i o ile jest to możliwe, poza jezdnią;
- 5) dopuszcza się lokalizację kanałów sanitarnych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 6) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków oraz szczelnych zbiorników na nieczystości.

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

- 1) wody opadowe z ulic i parkingów należy odprowadzić do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej istniejącej oraz rozbudowywanej, dostosowanej do zwiększonych potrzeb lub do gruntu;
- 2) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz wód opadowych i roztopowych z terenów prywatnych, jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez np. bezpośrednie odprowadzenie do ziemi; w przypadku braku możliwości odprowadzania do ziemi, dopuszcza się odprowadzanie do istniejącej lub projektowanej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) do odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z nowych terenów inwestycyjnych należy zaprojektować i wybudować kanalizację deszczową w ulicach 3KDd i 4KDd;
- 4) jakość wód deszczowych i roztopowych odprowadzanych do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych;
- 5) do budowy kanałów deszczowych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne i o ile jest to możliwe, poza jezdnią;
- 6) dopuszcza się lokalizację kanałów deszczowych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;

7) kanały i przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, uniemożliwiającej oddziaływanie na wody gruntowe; nie dotyczy rurociągów służących do wprowadzenia ścieków do gruntu.

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

- 1) zaopatrzenie w ciepło terenów budowlanych objętych planem przewiduje się z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, dopuszcza się zaopatrzenie z miejskiej sieci ciepłowniczej lub gazowej;
- 2) dopuszcza się stosowanie źródeł ciepła nie emitujących zanieczyszczeń (np. energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła) lub źródeł ciepła opalanych drewnem (lub innymi paliwami odnawialnymi), olejem, gazem.

§ 20. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji 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 oraz szafki gazowe należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
- 4) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu niskiego lub średniego ciśnienia;
- 5) przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek, o którym mowa w § 4 ust. 2 pkt 3, należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

§ 21. Ustala się następujące zasady dotyczące gospodarki odpadami:

- 1) nakaz składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów, stosownie do ich charakteru, na warunkach określonych przez gminę i w przepisach szczególnych;
- 2) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 3) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących zespół działek budowlanych.

§ 22. Ustala się następujące zasady w zakresie zasilania w energię elektryczną:

- 1) nakaz realizacji zasilania w energię elektryczną planowanych terenów budowlanych w oparciu o istniejące w granicach opracowania stacje transformatorowe;
- 2) nakaz podłączenia do sieci elektroenergetycznej wszystkich obiektów i wyposażenia ich w przyłącza umożliwiające pobór energii elektrycznej, w stopniu wystarczającym do obsługi funkcji i sposobów zagospodarowania terenów;
- 3) nakaz stosowania zasilania rezerwowego dla obiektów wymagających zwiększonej pewności zasilania w energię elektryczną;
- 4) nakaz dostosowania i przebudowy urządzeń elektrycznych kolidujących z projektowaną zabudową do projektowanego zagospodarowania przestrzennego;
- 5) nakaz projektowania i realizacji oświetlenia ulicznego jako wydzielonej sieci kablowej, zintegrowanej z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym, przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 6) nakaz realizowania linii elektroenergetycznych jako kablowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) dopuszcza się budowę nowych stacji wolno stojących na wszystkich terenach i jako wbudowanych w budynki;
- 8) nakaz budowy nowych linii kablowych w pasach technicznych dróg, pod chodnikami i ścieżkami rowerowymi lub w pasach zieleni, o ile jest to możliwe, poza jezdniami ulic;
- 9) zakaz realizacji elektrowni wiatrowych.

§ 23. Ustala się następujące zasady w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne;
- 2) sieci telefoniczne należy realizować, jako linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne;
- 3) nie ogranicza się ilości operatorów sieci telefonicznych;
- 4) nakaz budowy nowych linii kablowych w pasach technicznych dróg, pod chodnikami lub w pasach zieleni, poza jezdniami ulic.

Rozdział 5.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD, OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH, PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 24. Elementami kształtującymi ład przestrzenny na obszarze objętym planem są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania i zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) obowiązujące linie zabudowy,
- 4) istniejący i projektowany układ komunikacyjny;
- 5) ustalenia tekstu niniejszej uchwały.

§ 25. 1. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb ochrony i kształtowania ład przestrzenny dla całego obszaru objętego planem:

- 1) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziałach 2 , 6 tekstu niniejszej uchwały;
- 2) obowiązuje nakaz zapewnienia urządzeń umożliwiających utrzymanie porządku;
- 3) obowiązuje zakaz wydzielania działek nie mających dostępu do drogi publicznej z wyjątkiem sytuacji, gdy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki budowlanej, mającej dostęp do ulicy.

2. Dla terenów dróg publicznych 1KDz, 2KDI, 3KDd i 4KDd należy:

- 1) zapewnić chodniki, parkingi i drogi rowerowe w pasach drogowych;
- 2) dostosować przestrzeń ciągów komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:
 - a) obniżenie poziomu krawężnika chodnika w rejonie skrzyżowań na całej szerokości przejść dla pieszych oraz w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobom poruszającym się na wózkach,
 - b) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku, na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni,
 - c) dostosowanie kiosków, tablic i słupów informacyjnych, latarni, znaków drogowych i innych obiektów małej architektury do potrzeb osób niepełnosprawnych, z zastrzeżeniem, że ich lokalizacja powinna umożliwiać przejazd wózka inwalidzkiego i nie powinna kolidować z pasami dla ruchu pieszego i rowerowego;

- 3) zapewnić miejsca postojowe dla samochodów, pojazdów osób niepełnosprawnych i dla rowerów,
- 4) zapewnić w pasach drogowych zieleń urządzoną w wielkości wskazanej w ustaleniach szczegółowych,
- 5) zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku oraz obiekty i urządzenia nie wymienionych w uchwale, służące obsłudze ruchu, stacje transformatorowe i reklamy.

3. Na terenach zieleni parkowej, oznaczonej symbolem 11ZP dopuszcza się organizację imprez masowych oraz nakazuje się utrzymać istniejące i wyznaczyć nowe ciągi pieszo - rowerowe zapewniając:

- 1) utwardzoną nawierzchnię jezdni rowerowej i chodnika;
- 2) obniżenie poziomu krawężników jezdni dla rowerów i chodnika w rejonie skrzyżowań z drogami publicznymi w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobom poruszającym się na wózkach;
- 3) dostosowanie ławek, kiosków, tablic i słupów informacyjnych, latarni, znaków drogowych i innych obiektów małej architektury do potrzeb osób niepełnosprawnych, z zastrzeżeniem, że ich lokalizacja powinna umożliwiać przejazd wózka inwalidzkiego i nie powinna kolidować z pasami dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 4) urządzenia służące utrzymaniu porządku oraz obiekty i urządzenia nie wymienionych w uchwale, służące obsłudze ruchu pieszego i rowerowego.

4. Na terenie oznaczonym symbolem U, przeznaczonym pod usługi:

- 1) dopuszcza się realizację budynku usługowego w granicy z działką nr 30758 na zasadzie przyległości do istniejącego budynku, zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 2) obowiązuje zakaz realizacji budynków mieszkalnych, produkcyjnych, gospodarczych, garaży oraz naziemnych kompleksów garażowych;
- 3) obowiązuje nakaz zapewnienia dojazdów do budynków oraz dostępności do dróg publicznych.

5. Na terenach oznaczonych symbolem MN, przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodziną:

- 1) obowiązują poniższe zasady i warunki podziału (podziały geodezyjne i połączenia dokonywane w celu uzyskania działek o parametrach zgodnych z ustaleniami planu) nieruchomości:
 - a) szerokość frontu nowo wydzielonej działki w zabudowie wolno stojącej, przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej nie może być mniejsza niż 18,0 m, a jej powierzchnia nie mniejsza niż 600 m²,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki w zabudowie bliźniaczej, przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej nie może być mniejsza niż 12,5 m, a jej powierzchnia nie mniejsza niż 500 m²,
 - c) szerokość frontu nowo wydzielonej działki w zabudowie szeregowej, przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej nie może być mniejsza niż 8,0 m, a jej powierzchnia, z wyłączeniem działek narożnych, kończących ciąg zabudowy szeregowej, nie mniejsza niż 300 m², zaś powierzchnia nowo wydzielonych działek narożnych, kończących ciąg zabudowy szeregowej nie może być mniejsza niż 450 m²; dopuszcza się utrzymanie w zabudowie szeregowej istniejących podziałów katastralnych,
 - d) dopuszcza się zmniejszenie działek budowlanych określonych w pkt. a) jedynie w przypadku, gdy w wyniku podziału danej działki, do osiągnięcia minimalnej powierzchni brakuje nie więcej niż 10% powierzchni,
 - e) dopuszcza się podziały związane z poprawą możliwości zagospodarowania istniejących działek budowlanych, tj. powiększeniem ich powierzchni, zapewnieniem dojazdów i dojazdów;

- f) obowiązuje prowadzenie linii podziału na działki prostopadle do linii rozgraniczających dróg przylegających, z tolerancją wynikającą z istniejących podziałów katastralnych;
- 2) obowiązuje nakaz zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wielkości określonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych działek;
 - 3) dopuszcza się utrzymanie i adaptację istniejącej zabudowy mieszkalnej, zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej, zabudowy gospodarczej i garażowej w obszarze objętym 50-cio metrową strefą ochrony sanitarnej cmentarzy, na zabudowanych działkach;
 - 4) dopuszcza się wolno stojące lub zbliżniaczone budynki gospodarcze i garażowe oraz garaże wbudowane w budynek podstawowy przy zastrzeżeniu, że bezpośredni wjazd do nich zaczynać się będzie od ustalonej w planie linii zabudowy;
 - 5) dopuszcza się w wyznaczonych liniach zabudowy realizację lokali usługowych i handlowych, związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych lub w istniejących budynkach gospodarczych i garażowych;
 - 6) lokale, o których mowa w pkt 5 nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni budynku, w którym są zrealizowane;
 - 7) ustala się zakaz realizacji budynków usługowych i handlowych w ramach zabudowy mieszkaniowej;
 - 8) obowiązuje nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §14 pkt 13 , 15 tekstu niniejszej uchwały.

§ 26. Ustala się następujące ogólne wymagania architektoniczne dla wszystkich budynków i budowli:

- 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, bliźniaczych i szeregowych, oraz dla budynków jednorodzinnych z lokalami usługowymi: maksymalna wysokość do 9,0 m, nie ustala się geometrii dachów;
- 2) przy dachach wysokich obowiązuje symetryczny układ połaci i ich nachylenie do 40°; dopuszczenie stosowania lukarn i okien połaciowych;
- 3) dla budynku usługowego: maksymalna wysokość do 4,0 m, dach płaski lub jednospadowy o nachyleniu połaci do 30°;
- 4) dla budynków gospodarczych i garaży: maksymalna wysokość do 5,0 m, dach płaski, jednospadowy o nachyleniu połaci do 30° lub dwuspadowy z kalenicą na osi budynku, symetrycznym układem połaci dachowych, jednolitym kącie nachylenia połaci do 35°;
- 5) dla altan, obiektów małej architektury i obiektów infrastruktury technicznej: maksymalna wysokość do 3,0 m, dachy o indywidualnej geometrii;
- 6) dopuszcza się utrzymanie istniejących obiektów związanych z uprawami ogrodnictwami (szklarnie i namioty foliowe) na działkach ogrodnictwami; dopuszcza się nowe obiekty związane z uprawami ogrodnictwami o parametrach nie przekraczających obiektów istniejących i dachach o indywidualnej geometrii;
- 7) dla budynków dobudowywanych do budynków istniejących dopuszcza się dostosowanie ich geometrii dachu do dachu budynku istniejącego, poprzez zastosowanie tego samego nachylenia połaci;
- 8) dopuszcza się, w przypadku rozbudowy lub przebudowy budynku, która obejmuje wykonanie nowej konstrukcji dachowej, inną geometrię dachu, jeżeli ze względów technicznych nie jest możliwe lub zasadne zastosowanie geometrii dachu określonej w punktach 1, 2 i 3 niniejszego paragrafu;
- 9) w przypadku przebudowy oraz rozbudowy części dachu, dopuszcza się odstępstwo od parametru kąta nachylenia połaci dachów, określonej w punktach 1, 2 i 3 niniejszego paragrafu,

zachowując jako nadrzędny parametr wysokość budynku i symetryczny układ połaci dachowych;

- 10) należy utrzymać kolorystykę budynków murowanych w barwach pastelowych: żółcienie, szarości i ugry, z wyłączeniem czerwieni, fioletów, bordo, w szczególności odcieni niebieskich;
- 11) w przypadku stosowania na elewacjach okładzin ceramicznych, używać okładzin w kolorze żółci, czerwieni, ugry lub szarości;
- 12) zakazuje się stosowania na elewacjach elementów winylowych, blaszanych (za wyjątkiem parapetów i rynien spustowych) oraz prefabrykowanego detalu typu tralki, czy figury;
- 13) dopuszcza się stosowanie rolet i krat składanych lub zwijanych, zabezpieczających otwory okienne i drzwiowe, montowanych w grubości ściany;
- 14) nakazuje się stosować pokrycia dachowe z materiałów pokryciowych w kolorze utlenionej miedzi, zieleni lub grafitu; zakazuje się stosowania pokryć dachowych ocynkowanych niepowlekanych; dopuszcza się montaż paneli słonecznych;
- 15) ogrodzenia powinny spełniać następujące warunki:
 - a) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o przeszwitach stanowiących w ramach jednego przęsła co najmniej 50% jego powierzchni, z dopuszczeniem ogrodzeń z muru pełnego na odcinku nie dłuższym niż 3,0 m, w celu przesłonięcia części gospodarczych działek,
 - b) obowiązek lokalizowania ogrodzeń frontowych w liniach rozgraniczających terenów dróg, z dopuszczeniem lokalnych wycofań w rejonach wjazdów na działki budowlane,
 - c) maksymalna wysokość ogrodzeń - do 1,8 m,
 - d) zakaz stosowania ogrodzeń z płyt betonowych, blach perforowanych, falistych i innych.

§ 27. Szczegółowe ustalenia dotyczące wielkości powierzchni biologicznie czynnej, wskaźników intensywności zabudowy i wymagań architektonicznych, podane są dla poszczególnych terenów w rozdziale 6. niniejszej uchwały.

§ 28. W celu zachowania ładu przestrzennego na obszarze objętym planem, ustala się niżej wymienione zasady realizacji nośników reklamy:

- 1) zakazuje się umieszczania reklam na dachach wszystkich budynków i na balkonach; reklamy instalowane na elewacjach budynków nie mogą zajmować więcej niż 25% elewacji budynków;
- 2) zakazuje się wieszania reklam nie związanych z lokalem użytkowym na danej działce;
- 3) zakazuje się wieszania i malowania reklam na ogrodzeniach;
- 4) zakazuje się montowania reklam trójwymiarowych;
- 5) zakazuje się przesłaniania szyldami i reklamami okien, drzwi i innych istotnych elementów budynku oraz detali ich wystroju architektonicznego; zakaz ten nie dotyczy reklam remontowo – budowlanych;
- 6) zakazuje się umieszczania reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych, w miejscach i w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego;
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących, z wyjątkiem słupów ogłoszeniowo – reklamowych;
- 8) nakazuje się wykonanie projektów reklam i szyldów obejmujących całą elewację, na której będą montowane.

Rozdział 6.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW

§ 29. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KDz**, o powierzchni około 0,31 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe –**ulica publiczna klasy „z” – zbiorcza**;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulicy,
 - b) obiekty małej architektury, słupy reklamowe, urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 3) przeznaczenie tymczasowe:
 - a) na części obszaru 1KDz, stanowiącej parking publiczny prowadzenie działalności określonej w przepisach § 14 pkt 17 niniejszej uchwały, w oparciu o obiekty tymczasowe takie, jak namioty handlowe oraz przenośną małą architekturę - parasole i stoły; dopuszcza się prowadzenie działalności bezpośrednio z samochodów,
 - b) kioski o wysokości do 3,5 m oraz szalety publiczne;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 23,0 m do 31,0 m,
 - b) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
 - c) obustronne chodniki,
 - d) droga rowerowa,
 - e) parkingi,
 - f) skrzyżowania z ulicą 2KDI, jako zwykle,
 - g) wjazdy na tereny przyległe;
- 4) zakazy - realizacja elementów związanych z zabudową na terenach sąsiadujących z pasem drogowym 1KDz takich, jak: podjazdy i zjazdy do garaży podziemnych, schody do budynków, w tym do piwnic, pochylnie;
- 5) obiekty tymczasowe możliwe do realizowania w pasie drogowym ulicy 1KDz o parametrach:
 - a) powierzchnia do 4,0 m²,
 - b) wysokość w szczycie do 3,5 m.

§ 30. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2KDI**, o powierzchni około 0,89 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - **ulica publiczna klasy "I" - lokalna**;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulicy,
 - b) obiekty małej architektury, urządzenia służące utrzymaniu porządku,
 - c) zieleń izolacyjna;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 11,0 m do 25,0 m,
 - b) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
 - c) obustronne chodniki z dopuszczeniem ruchu rowerowego,
 - d) skrzyżowanie z ulicami 1KDz i 3KDD, jako zwykle,
 - e) wjazdy na tereny przyległe;
- 4) zakazy - realizacja elementów związanych z zabudową na terenach sąsiadujących z pasem drogowym 2KDI takich, jak: podjazdy i zjazdy do garaży podziemnych, schody do budynków, w tym do piwnic, pochylnie, balkony, nadwieszania, wykusze.

§ 31. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3KDd**, o powierzchni ok. 0,48 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - **ulica publiczna klasy "d" - dojazdowa**,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulicę,
 - b) obiekty małej architektury, urządzenia służące utrzymaniu porządku,
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 12,0 m,
 - b) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
 - c) obustronne chodniki,
 - d) plac z miejscami parkingowymi,
 - e) skrzyżowanie z ulicami 2KDI i 4KDd, jako zwykłe,
 - f) wjazdy na tereny przyległe;
- 4) zakazy - realizacja elementów związanych z zabudową na terenach sąsiadujących z pasem drogowym 3KDd takich, jak: podjazdy i zjazdy do garaży podziemnych, schody do budynków, w tym do piwnic, pochylnie, balkony, nadwieszenia, wykusze.

§ 32. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4KDd**, o powierzchni ok. 0,21 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - **ulica publiczna klasy "d" - dojazdowa**,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulicę,
 - b) obiekty małej architektury, urządzenia służące utrzymaniu porządku,
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 12,0 m,
 - b) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
 - c) obustronne chodniki,
 - d) plac do zawracania,
 - e) skrzyżowanie z ulicą 3KDd, jako zwykłe,
 - f) wjazdy na tereny przyległe;
- 4) zakazy - realizacja elementów związanych z zabudową na terenach sąsiadujących z pasem drogowym 4KDd takich, jak: podjazdy i zjazdy do garaży podziemnych, schody do budynków, w tym do piwnic, pochylnie, balkony, nadwieszenia, wykusze.

§ 33. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5U**, o powierzchni ok. 0,05 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - **zabudowa usługowa** związana z handlem i wystawiennictwem produkcji kamieniarskiej, sprzedaży zniczy, kwiatów i innych artykułów na potrzeby utrzymania i obsługi cmentarzy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - parkingi;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 10%,
 - b) intensywność zabudowy - od 0,01 do 0,20,

- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie ustala się,
 - d) przebudowa i rozbudowa istniejącego budynku,
 - e) dopuszczenie rozbudowy i budowy w granicy z działką o nr geod. 30758, na zasadzie przyległości, zgodnie z przepisami budowlanymi,
 - f) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu:
 - 2,0 m i 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDz,
 - 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDI;
 - g) zapewnienie miejsc postojowych - nie mniej niż 2 miejsca postojowe w obrębie terenu 5U - zgodnie z przepisami § 14 pkt 15 i 16 niniejszej uchwały,
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) rozbudowa istniejącego budynku o maksimum 20%,
 - b) nowy budynek - jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy - 4,0 m,
 - d) geometria dachu:
 - dach płaski,
 - dopuszczalny dach jednospadowy - nachylenie połaci do 35°,
 - e) kolorystyka budynku, detal, wykończenie, materiał ścian i dachów, itp. - zgodnie z przepisami § 26 pkt 9 ÷ 13 niniejszej uchwały,
 - f) ogrodzenie działki:
 - dopuszcza się ażurowe o prześwitach stanowiących w ramach jednego przęsła co najmniej 75% jego powierzchni,
 - do wysokości 1,5 m.
- 5) ograniczenia w użytkowaniu - zgodnie z przepisami § 10 ust. 6 i 7 niniejszej uchwały.

§ 34. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 6MN, o powierzchni ok. 2,38 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - **zabudowa mieszkalna jednorodzinna**;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi w wielkości do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub budynku gospodarczego czy garażowego, zakaz obiektów usługowych i handlowych, za wyjątkiem wbudowanych w budynki mieszkalne, garażowe lub gospodarcze,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) obiekty, sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania działki:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - b) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5,
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 25%,
 - d) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków,
 - e) realizacja zabudowy zgodnie z przepisami § 25 ust. 5 pkt 1 niniejszej uchwały,

- f) dla działek o szerokości mniejszej lub równej 16,0 m, które nie będą poddawane podziałom i łączeniom, dopuszczenie realizacji obiektów w granicy z działką sąsiednią,
- g) nowa zabudowa mieszkalna może być realizowana poza 50-cio metrową strefą ochrony sanitarnej, przy jednoczesnym obowiązku podłączenia do wodociągu miejskiego;
- h) nieprzekraczalną linię zabudowy dla istniejących budynków wyznacza się w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 2KD1; w przypadku, gdy budynek znajduje się bliżej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy, dopuszcza się jego rozbudowę w głąb działki,
- i) nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowych budynków mieszkalnych wyznacza się:
- w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej ulic dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDD i 4KDD,
 - w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 12ZN,
 - na linii pokrywającej się z 50-cio metrową strefą ochrony sanitarnej od cmentarzy - zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) zapewnienie miejsc postojowych - zgodnie z przepisami § 14 pkt 13 ÷ 16 niniejszej uchwały,
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) istniejące budynki - rozbudowa przy zachowaniu przepisów pkt. 3 i przy założeniu, że maksymalna wysokość budynku nie będzie przekraczać 9,0 m do kalenicy,
- b) nowa zabudowa mieszkalna wolno stojąca - przy zachowaniu przepisów pkt. 3 oraz przy założeniu, że wysokość budynków mieszkalnych od poziomu terenu do kalenicy lub do górnej krawędzi elewacji nie przekroczy 9,0 m, a ilość kondygnacji podziemnych - nie więcej niż jedna,
- c) nowa zabudowa mieszkalna realizowana w granicy z działką sąsiednią - przy zachowaniu przepisów pkt. 3 oraz przy założeniu, że:
- budynek realizowany w granicy działki dobudowany jest do budynku na działce sąsiedniej,
 - w ścianie szczytowej budynku na działce sąsiedniej nie ma otworów okiennych i drzwiowych,
 - budynek mieszkalny nie wyższy niż 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy i nie więcej, niż jedna kondygnacja podziemna;
- d) garaże:
- wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego,
 - dopuszcza się wolno stojące lub zblźniane w granicy działek;
 - wysokość nie przekraczająca 5,0 m,
- e) budynki gospodarcze:
- wolno stojące lub zblźniane w granicy działek;
 - wysokość nieprzekraczająca 5,0 m;
- f) geometria dachu:
- zgodnie z przepisami § 26 pkt 6 ÷ 8 niniejszej uchwały,
 - dopuszcza się różne formy dachu przy założeniu, że wysokość budynku od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy nie przekroczy 9,0 m,
 - przy stosowaniu na budynkach mieszkalnych dachów wysokich, połączenie symetryczne o nachyleniu do 40°,

- na budynkach garażowych i gospodarczych wolno stojących lub zbliżniaczonych - płaskie lub o nachyleniu połąci do 35°,

g) kolorystyka budynków, detal, wykończenie, materiał ścian i dachów, itp. - zgodnie z przepisami § 26 pkt 9 ÷ 13 niniejszej uchwały,

h) ogrodzenia - zgodnie z przepisami § 26 pkt 14 niniejszej uchwały,

i) ograniczenia w użytkowaniu - zgodnie z przepisami § 10 ust. 6 niniejszej uchwały.

§ 35. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 7MN, o powierzchni ok. 2,03ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - **zabudowa mieszkalna jednorodzinna**;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi w wielkości do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub budynku gospodarczego czy garażowego, zakaz obiektów usługowych i handlowych, za wyjątkiem wbudowanych w budynki mieszkalne, garażowe lub gospodarcze,

b) zachowanie istniejącej produkcji ogrodniczej i związanych z nią obiektów w dotychczasowych parametrach oraz możliwość ich przebudowy lub wymiany,

c) obiekty małej architektury,

d) obiekty, sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady zagospodarowania działki:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,

b) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5,

c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 25%,

d) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków,

e) na działkach, na których prowadzona jest działalność ogrodnicza dopuszcza się przebudowę i budowę obiektów służących tej działalności, zgodnie z przepisami § 26 pkt 3 i 5 niniejszej uchwały,

f) realizacja zabudowy zgodnie z przepisami § 25 ust. 5 pkt 1 niniejszej uchwały,

g) dla działek o szerokości mniejszej lub równej 16,0 m dopuszczenie realizacji obiektów w granicy z działką sąsiednią,

h) nowa zabudowa mieszkalna na działce o nr ewid. 30783/2 może być realizowana poza 50-cio metrową strefą ochrony sanitarnej, przy jednoczesnym obowiązku podłączenia do wodociągu miejskiego; dopuszczalna jest przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejących na działce nr ewidencyjny 30783/2 budynków, przy zastrzeżeniu, że lico rozbudowywanych budynków będzie w odległości nie mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczającej ulicy 3KdD i ulicy 2KdI.

i) nieprzekraczalna linia zabudowy - w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej ulic 2KdI i 3KdD oraz od linii rozgraniczającej stanowiącej południową granicę planu,

4) zapewnienie miejsc postojowych - zgodnie z przepisami § 14 pkt. 13 ÷ 16 niniejszej uchwały,

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) istniejące budynki - rozbudowa przy zachowaniu przepisów pkt. 3 i przy założeniu, że maksymalna wysokość budynku nie będzie przekraczać 9,0 m do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji,

- b) nowa zabudowa mieszkalna wolno stojąca - przy zachowaniu przepisów pkt. 3 oraz przy założeniu, że wysokość budynków mieszkalnych od poziomu terenu do kalenicy lub do górnej krawędzi elewacji nie przekroczy 9,0 m, a ilość kondygnacji podziemnych - nie więcej niż jedna,
- c) nowa zabudowa mieszkalna realizowana w granicy z działką sąsiednią - przy zachowaniu przepisów pkt. 3 oraz przy założeniu, że:
- budynek realizowany w granicy działki dobudowany jest do budynku na działce sąsiedniej,
 - w ścianie szczytowej budynku na działce sąsiedniej nie ma otworów okiennych i drzwiowych,
 - budynek mieszkalny nie wyższy niż 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy i nie więcej, niż jedna kondygnacja podziemna;
- d) garaże:
- wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego,
 - dopuszcza się wolno stojące lub zblźniane w granicy działek;
 - wysokość nie przekraczająca 5,0 m,
- e) budynki gospodarcze:
- wolno stojące lub zblźniane w granicy działek;
 - wysokość nieprzekraczająca 5,0 m;
- f) obiekty przeznaczone do prowadzenia produkcji ogrodniczej takie, jak szklarnie i namioty foliowe:
- utrzymanie istniejących obiektów w dotychczasowych parametrach, z dopuszczeniem ich przebudowy i wymiany,
 - nowe obiekty - parametry nie przekraczające parametrów obiektów istniejących;
- g) geometria dachu:
- zgodnie z przepisami § 26 pkt 6 ÷ 8 niniejszej uchwały,
 - dopuszcza się różne formy dachu przy założeniu, że wysokość budynku od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy nie przekroczy 9,0 m,
 - przy stosowaniu na budynkach mieszkalnych dachów wysokich, połacie symetryczne o nachyleniu do 40°,
 - na budynkach garażowych i gospodarczych wolno stojących lub zblźnionych - płaskie lub o nachyleniu połaci do 35°,
- h) kolorystyka budynków, detal, wykończenie, materiał ścian i dachów, itp. - zgodnie z przepisami § 26 pkt 9 ÷ 13 niniejszej uchwały,
- i) ogrodzenia - zgodnie z przepisami § 26 pkt 14 niniejszej uchwały,
- j) ograniczenia w użytkowaniu - zgodnie z przepisami § 10 ust. 6 niniejszej uchwały.

§ 36. Na terenie oznaczonym symbolem **8MN**, o powierzchni ok. 0,58 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - **zabudowa mieszkalna jednorodzinna**;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zachowanie istniejącej produkcji ogrodniczej i związanych z nią obiektów w dotychczasowych parametrach oraz możliwość ich przebudowy lub wymiany,
- b) usługi w wielkości do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub budynku gospodarczego czy garażowego, zakaz obiektów usługowych i handlowych, za wyjątkiem wbudowanych w budynki mieszkalne, garażowe lub gospodarcze,

- c) obiekty małej architektury,
 - d) obiekty, sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania działki:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - b) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5,
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 25%,
 - d) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków,
 - e) na działkach, na których prowadzona jest działalność ogrodnicza dopuszcza się przebudowę i budowę obiektów służących tej działalności, zgodnie z przepisami § 26 pkt 3 i 5 niniejszej uchwały;
 - f) dla działek o szerokości mniejszej lub równej 16,0 m dopuszczenie realizacji obiektów w granicy z działką sąsiednią,
 - g) nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowych budynków mieszkalnych wyznacza się:
 - w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDd,
 - w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 13ZN,
 - w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej, stanowiącej południową granicę planu,
- 4) zapewnienie miejsc postojowych - zgodnie z przepisami § 14 pkt. 13 ÷ 16 niniejszej uchwały;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) istniejące budynki - rozbudowa przy zachowaniu przepisów pkt. 3 i przy założeniu, że maksymalna wysokość budynku nie będzie przekraczać 9,0 m do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji,
 - b) nowa zabudowa mieszkalna wolno stojąca - przy zachowaniu przepisów pkt. 3 oraz przy założeniu, że wysokość budynków mieszkalnych od poziomu terenu do kalenicy lub do górnej krawędzi elewacji nie przekroczy 9,0 m, a ilość kondygnacji podziemnych - nie więcej niż jedna,
 - c) nowa zabudowa mieszkalna realizowana w granicy z działką sąsiednią - przy zachowaniu przepisów pkt. 3 oraz przy założeniu, że:
 - budynek realizowany w granicy działki dobudowany jest do budynku na działce sąsiedniej i nie jest od niego wyższy ani szerszy niż 3 m,
 - w ścianie szczytowej budynku na działce sąsiedniej nie ma otworów okiennych i drzwiowych,
 - budynek mieszkalny nie wyższy niż 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy i nie więcej, niż jedna kondygnacja podziemna;
 - d) garaże:
 - wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego,
 - dopuszcza się wolno stojące lub zbliżniaczone w granicy działek;
 - wysokość nie przekraczająca 5,0 m,
 - e) budynki gospodarcze:
 - wolno stojące lub zbliżniaczone w granicy działek;
 - wysokość nieprzekraczająca 5,0 m;

f) obiekty przeznaczone do prowadzenia produkcji ogrodniczej takie, jak szklarnie i namioty foliowe:

- utrzymanie istniejących obiektów w dotychczasowych parametrach, z dopuszczeniem ich przebudowy i wymiany,
- nowe obiekty - parametry nie przekraczające parametrów obiektów istniejących;

g) geometria dachu:

- zgodnie z przepisami § 26 pkt 6 ÷ 8 niniejszej uchwały,
- dopuszcza się różne formy dachu przy założeniu, że wysokość budynku od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy nie przekroczy 9,0 m,
- przy stosowaniu na budynkach mieszkalnych dachów wysokich, połacie symetryczne o nachyleniu do 40°,
- na budynkach garażowych i gospodarczych wolno stojących lub zbliżniaczonych - płaskie lub o nachyleniu połaci do 35°,

h) kolorystyka budynków, detal, wykończenie, materiał ścian i dachów, itp. - zgodnie z przepisami § 26 pkt 9 ÷ 13 niniejszej uchwały,

i) ogrodzenia - zgodnie z przepisami § 26 pkt 14 niniejszej uchwały,

j) ograniczenia w użytkowaniu - zgodnie z przepisami § 12 i 13 niniejszej uchwały.

§ 37. Na terenie oznaczonym symbolem **9MN**, o powierzchni ok. 0,45 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - **zabudowa mieszkalna jednorodzinna szeregowa**;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) usługi w wielkości do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub budynku gospodarczego czy garażowego, zakaz obiektów usługowych i handlowych, za wyjątkiem wbudowanych w budynki mieszkalne, garażowe lub gospodarcze,
- b) obiekty małej architektury,
- c) obiekty, sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady zagospodarowania działki:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
- b) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5,
- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 25%,
- d) zgodnie z przepisami § 25 ust. 5 pkt 1 niniejszej uchwały,
- e) linie zabudowy:

- obowiązujące dla zabudowy mieszkalnej - w odległości 12,0 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDd,
- nieprzekraczalne dla zabudowy mieszkalnej - w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 13ZN,
- nieprzekraczalne dla garaży - w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDd,

4) zapewnienie miejsc postojowych - zgodnie z przepisami § 14 pkt 13 ÷ 16 niniejszej uchwały,

5) zasady kształtowania zabudowy:

- a) przy zachowaniu ustaleń pkt. 3 oraz przy założeniu, że wysokość budynku mieszkalnego kształtować się będzie od 7,5 m do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji,

- b) szerokość budynku - dostosowana do szerokości działki określonej w § ust. 5 pkt 1 lit.c, lecz nie większa niż 16,0 m, a dla działek skrajnych wynikająca z zachowania odległości od zewnętrznej granicy działki skrajnej wynikającej z przepisów odrębnych,
- c) garaże:
- wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego,
 - dopuszcza się zbliżniaczone w granicy działek, wysunięte do 7,0 m poza bryłę budynku podstawowego w stronę ulicy przyległej do frontu działki,
 - wysokość nie przekraczająca 5,0 m,
- d) budynki gospodarcze:
- zbliżniaczone w granicy działek;
 - wysokość nieprzekraczająca 5,0 m;
- e) geometria dachu:
- dla indywidualnej zabudowy - dach dwuspadowy, pochylenie połaci dachowych $35^{\circ} \pm 2^{\circ}$, wysokość kalenicy od 7,5 m do 9,0 m, kolor pokrycia grafitowy,
 - dla zabudowy szeregowej zorganizowanej, obejmującej minimum 6 segmentów - dopuszcza się stosowanie innego kąta nachylenia połaci dachu, przy zastrzeżeniu wysokości budynku do 9,0 m, kolor pokrycia grafitowy,
 - na budynkach garażowych i gospodarczych - płaskie lub o nachyleniu połaci do 35° , przy założeniu jednakowej wysokości i kąta nachylenia połaci dla garaży realizowanych w granicach działek od strony ulicy;
- f) kolorystyka budynków, detal, wykończenie, materiał ścian i dachów, itp. - zgodnie z przepisami § 26 pkt 9 ÷ 13 niniejszej uchwały,
- g) ogrodzenia - zgodnie z przepisami § 26 pkt 14 niniejszej uchwały,
- h) ograniczenia w użytkowaniu - zgodnie z przepisami § 12 i 13 niniejszej uchwały.

§ 38. Na terenie oznaczonym symbolem **10MN**, o powierzchni ok. 0,76 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - **zabudowa mieszkalna jednorodzinna szeregowa**;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi w wielkości do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub budynku gospodarczego czy garażowego, zakaz obiektów usługowych i handlowych, za wyjątkiem wbudowanych w budynki mieszkalne, garażowe lub gospodarcze,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) obiekty, sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania działki:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - b) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5,
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 25%,
 - d) zgodnie z przepisami § 25 ust. 5 pkt 1 niniejszej uchwały,
 - e) linie zabudowy:
 - obowiązujące dla zabudowy mieszkalnej - w odległości 12,0 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDd,
 - nieprzekraczalne dla zabudowy mieszkalnej - w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 12ZN,

- nieprzekraczalne dla garaży - w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDd,
- 4) zapewnienie miejsc postojowych - zgodnie z przepisami § 14 pkt 13 ÷16 niniejszej uchwały,
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) przy zachowaniu ustaleń pkt. 3 oraz przy założeniu, że wysokość budynku mieszkalnego kształtować się będzie od 7,5 m do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji,
 - b) szerokość budynku - dostosowana do szerokości działki określonej w § ust. 5 pkt 1 lit.c, lecz nie większa niż 16,0 m, a dla działek skrajnych wynikająca z zachowania odległości od zewnętrznej granicy działki skrajnej wynikającej z przepisów odrębnych,
 - c) garaże:
 - wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego,
 - dopuszcza się zbliżnione w granicy działek, wysunięte do 7,0 m poza bryłę budynku podstawowego w stronę ulicy przyległej do frontu działki,
 - wysokość nie przekraczająca 5,0 m,
 - d) budynki gospodarcze:
 - zbliżnione w granicy działek;
 - wysokość nieprzekraczająca 5,0 m;
 - e) geometria dachu:
 - dla indywidualnej zabudowy - dach dwuspadowy, pochylenie połaci dachowych $35^{\circ} \pm 2^{\circ}$, wysokość kalenicy od 7,5 m do 9,0 m, kolor pokrycia grafitowy,
 - dla zabudowy szeregowej zorganizowanej, obejmującej minimum 6 segmentów - dopuszcza się stosowanie innego kąta nachylenia połaci dachu, przy zastrzeżeniu wysokości budynku do 9,0 m, kolor pokrycia grafitowy,
 - na budynkach garażowych i gospodarczych - płaskie lub o nachyleniu połaci do 35° , przy założeniu jednakowej wysokości i kąta nachylenia połaci dla garaży realizowanych w granicach działek od strony ulicy;
 - f) kolorystyka budynków, detal, wykończenie, materiał ścian i dachów, itp. - zgodnie z przepisami § 26 pkt 9 ÷13 niniejszej uchwały,
 - g) ogrodzenia - zgodnie z przepisami § 26 pkt 14 niniejszej uchwały,
 - h) ograniczenia w użytkowaniu:
 - zgodnie z przepisami § 10 ust. 7 niniejszej uchwały,
 - zgodnie z przepisami § 10 ust. 8 niniejszej uchwały
 - zgodnie z przepisami § 12 i 13 niniejszej uchwały.

§ 39. Na terenie oznaczonym symbolem **11ZP**, o powierzchni ok. 1,57 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - **publiczne tereny zieleni parkowej**, objęte obszarem przestrzeni publicznej w ciągu ekologicznym rzeki Czarnej Hańczy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - zagospodarowanie związane z wypoczynkiem czynnym i biernym oraz imprezami masowymi;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) utrzymanie istniejącego zagospodarowania,

- b) realizacja inwestycji celu publicznego z zakresu sportu i rekreacji, np. urządzeń sportowych i rekreacyjnych, obiektów związanych z funkcją podstawową (w tym wiat i szaletów) o powierzchni zabudowy do 35,0 m² i wysokości do 3,5 m, małej architektury, ścieżek spacerowych i dróg rowerowych, placów zabaw, boisk sportowych, itp.,
- c) intensywność zabudowy - od 0,001 do 0,03,
- d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 80%,
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy - nie ustala się,
- f) zapewnienie dojazdu - przez tereny przyległe: 1KDz oraz 3KDd,
- g) miejsca postojowe - zakaz realizacji,
- h) zachowanie zieleni istniejącej,
- i) dopuszczenie nasadzeń zieleni niskiej, średnio wysokiej i wysokiej,
- j) ogrodzenie od strony terenów 12ZN i 13ZN - ażurowe, do wysokości 1,8 m.

4) nakazy:

- a) zgodnie z przepisami § 10 ust. 2 pkt. 9 niniejszej uchwały,
- b) zgodnie z przepisami § 10 ust. 3 niniejszej uchwały;

5) ograniczenia w użytkowaniu:

- a) zgodnie z przepisami § 10 ust. 8 niniejszej uchwały,
- b) zgodnie z przepisami § 12 i 13 niniejszej uchwały.

§ 40. Na terenach oznaczonym symbolami **12ZN**, o powierzchni ok. 1,08 ha i **13ZN**, o powierzchni ok. 0,93 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - niepubliczne tereny zieleni nieurządzonej i przydomowych ogrodów,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - publiczne tereny zieleni parkowej, stanowiące spójną całość z terenem 11ZP,
- 3) w przypadku realizacji przeznaczenia podstawowego ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy - 5%,
 - b) intensywność zabudowy - od 0,001 do 0,03,
 - c) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 90%,
 - d) nieprzekraczalną linię zabudowy - nie ustala się,
 - e) zapewnienie dojazdu - poprzez przyległe tereny 6MN, 9MN i 10MN,
 - f) miejsca postojowe - zakaz realizacji,
 - g) zasady kształtowania zabudowy:
 - obiekty rekreacyjne o powierzchni zabudowy do 35,0 m² i wysokości do 3,5 m, w tym altany, mała architektura,
 - szklarnie przydomowe i namioty foliowe o powierzchni o powierzchni nie przekraczającej 35,0 m² i wysokości do 2,5 m,
 - oczka wodne,
 - urządzenia rekreacyjno - zabawowe,
 - ogrodzenie działek – ażurowe do wysokości 1,8 m; dopuszcza się nie stosowanie ogrodzenia oddzielającego tereny 12ZN i 13ZN od terenów 9MN i 10MN;
- 4) w przypadku realizacji przeznaczenia dopuszczalnego ustala się:

- a) realizacja inwestycji celu publicznego z zakresu sportu i rekreacji, np. obiektów o powierzchni zabudowy do 35,0 m² i wysokości do 3,5 m, małej architektury, ścieżek spacerowych i dróg rowerowych, placów zabaw, boisk sportowych, itp.,
 - b) realizacja imprez masowych,
 - c) intensywność zabudowy - od 0,001 do 0,03,
 - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 80%,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy - nie ustala się,
 - f) zapewnienie dojazdu - przez tereny przyległe: 1KDz oraz 3KDd,
 - g) miejsca postojowe - zakaz realizacji,
 - h) nasadzenia zielenią niską, średnio wysoką i wysoką,
 - i) urządzenia rekreacyjno - zabawowe,
 - j) ogrodzenie od strony terenów 6MN, 9MN i 10MN - ażurowe, do wysokości 1,8 m,
 - k) oczka wodne;
- 5) ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zgodnie z przepisami § 10 ust. 7 niniejszej uchwały - dla obszaru 12ZN,
 - b) zgodnie z przepisami § 10 ust. 8 niniejszej uchwały,
 - c) zgodnie z przepisami § 12 i 13 niniejszej uchwały;
- 6) zakazy:
- a) realizacji obiektów hodowlanych, w tym gołębników,
 - b) realizacji garaży,
 - c) realizacji budynków gospodarczych.
- § 41.** Na terenie oznaczonym symbolem **14E**, o powierzchni ok. 0,005 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – teren pod urządzenia i obiekty elektroenergetyczne,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – nie ustala się;
 - 3) zasady zagospodarowania:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 80%,
 - b) intensywność zabudowy - od 0,001 do 0,5,
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie ustala się,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się,
 - e) zapewnienie dojazdu w przypadku awarii - poprzez teren 3KDd i ciąg pieszo - rowerowy na terenie 11ZP,
 - f) miejsca postojowe – nie ustala się,
 - 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obiekt kontenerowy, typowy dla stacji elektroenergetycznych,
 - b) ogrodzenie działki – dopuszcza się ażurowe, do wysokości 1,8 m.

Rozdział 7.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 42. W granicach objętych planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zarzecze w Suwałkach, zatwierdzonego Uchwałą Nr VI/39/07 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 stycznia 2007 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego Nr 59 z dnia 14 marca 2007 r., poz. 486.

§ 43. Zgodnie z art. 15, ust. 2, w związku z art. 36, ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę procentową w wysokości 5% (słownie: pięć procent).

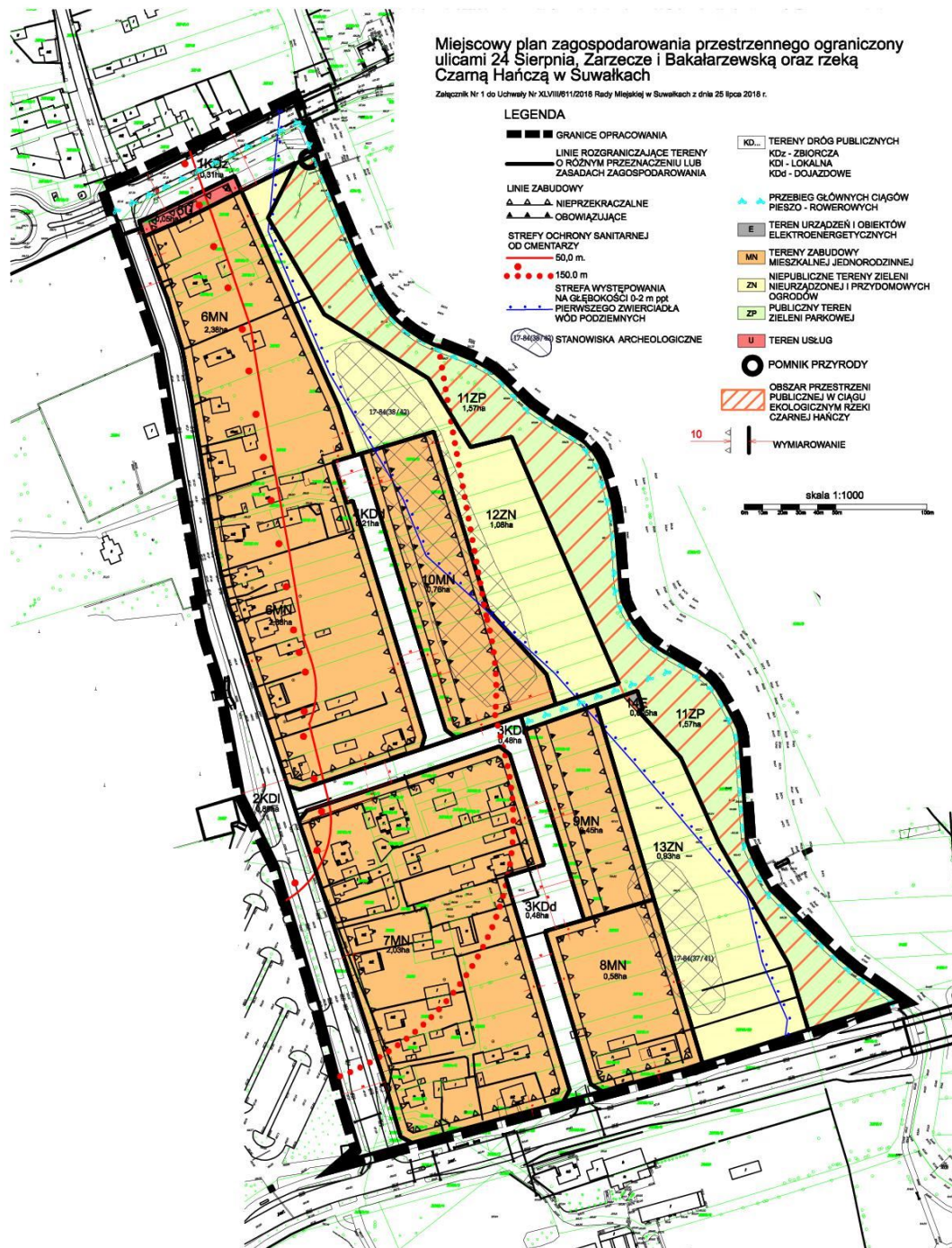
§ 44. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Suwałkach

Zdzisław Przelomiec

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLVIII/611/2018
 Rady Miejskiej w Suwałkach
 z dnia 25 lipca 2018 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVIII/611/2018
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 25 lipca 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Suwałkach.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566), 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 2017 r. poz. 1405, poz. 1566, poz. 1999, z 2018 r. poz. 810 i poz. 1089) rozstrzyga się, co następuje:

1. Nie uwzględniono uwagi dotyczącej zwiększenia odległości planowanej drogi 3KDd od istniejących na terenach 7MN i 9MN zabudowań.

2. Nie uwzględniono uwagi dotyczącej zmniejszenia placu parkingowego w ciągu drogi 3KDd poprzez wyłączenie z niego działek o nr geod. 30790 i 30791.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVIII/611/2018
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 25 lipca 2018 r.

**Sposób realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ograniczonego ulicami:
24 Sierpnia, Zarzecze i Bakalarzewską oraz rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566) 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.