

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w kwartale pomiędzy ulicami Lotniczą, Powstańców Wielkopolskich, Mariana Buczka i była bocznica kolejową w Suwałkach

Na podstawie 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645 i poz. 1318; z 2014 r. poz. 379 i poz. 1072) oraz art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) w związku z uchwałą XLI/444/2013 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 października 2013 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w kwartale pomiędzy ulicami Lotniczą, Powstańców Wielkopolskich, Mariana Buczka i była bocznica kolejową w Suwałkach uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk”, uchwalonego uchwałą Nr XXII/238/2012 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 maja 2012 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w kwartale pomiędzy ulicami Lotniczą, Powstańców Wielkopolskich, Mariana Buczka i była bocznica kolejową w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 41,10 ha.

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

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

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

- 1) oceny i analizy stanu istniejącego obszaru opracowania na lata 2011 - 2014 w zakresie rejestru wniosków i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz rejestru pozwoleń na budowę;
- 2) opracowania ekofizjograficznego podstawowego;
- 3) prognozy skutków oddziaływania planu na środowisko przyrodnicze;
- 4) prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

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

- 1) ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) uporządkowanie istniejącego zagospodarowania w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego i własnościowego;
- 3) ustalenie zasad inwestowania i sposobu skomunikowania terenów wyznaczonych w planie;

4) uwzględnienie zadań publicznych, a w szczególności wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i komunikacji publicznej.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny komunikacji publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 2) teren komunikacji wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW;
- 3) teren komunikacji publicznej pieszej i rowerowej oznaczony na rysunku planu symbolem KCp;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem MNU;
- 7) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem E.

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

3. Tereny, o których mowa w ust. 2, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w odrębnych przepisach.

4. Pokazany na rysunku planu przebieg linii podziału wewnętrznego pokazuje zasadę podziału terenów na wydzielone odrębne nieruchomości i powinien być traktowany jako postulowany, a nie jako obowiązujący przebieg granic nieruchomości w terenie.

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

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) klasyfikacja techniczno - funkcjonalna ulic.

§ 6. Plan dopuszcza korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób; dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektów istniejących pod warunkiem, że zmiany powstałe w wyniku tych przedsięwzięć nie uniemożliwią realizacji określonego planem przeznaczenia terenu.

§ 7. Na obszarze objętym planem miejscowym, nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 8. Na obszarze objętym niniejszym planem nie zachodzi potrzeba przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w kwartale pomiędzy ulicami Lotniczą, Powstańców Wielkopolskich, Mariana Buczka i byłą bocznica kolejową w Suwałkach;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;

- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem opisanym w tekście planu;
- 5) ustaleń planu – należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 6) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 7) symbolu przeznaczenia terenu – należy przez to rozumieć cyfrowe i literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające;
- 8) obszarze – należy przez to rozumieć więcej niż jeden teren wyznaczony na rysunku planu;
- 9) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) postulowane linie podziału wewnętrznego terenów – należy przez to rozumieć proponowane granice nowych działek budowlanych, niebędące obowiązującymi ustaleniami planu;
- 11) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana (lico) budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki z zastrzeżeniem § 14 pkt. 21;
- 12) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje lub przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 13) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 14) przeznaczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może występować w wyznaczonym terenie, w ograniczonym czasie określonym w decyzji administracyjnej, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych;
- 15) ciągu pieszo-rowerowym - należy przez to rozumieć orientacyjną lokalizację tras ruchu pieszo - rowerowego, która powinna być uwzględniona w trakcie projektowania i realizacji zagospodarowania tych terenów, przez które przebiega;
- 16) powierzchni zabudowanej działki – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy budynku lub budynków i wiat łącznie z nawierzchniami utwardzonymi dojeżdż i dojazdów, parkingów i placów gospodarczych;
- 17) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, w tym również pochylni, schodów, tarasów, balkonów, loggi itp.;
- 18) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą lub usługową, których ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez tę działalność nie może wykraczać poza granice obiektu lub działki, a tym samym powodować konieczności ustanowienia stref ochronnych lub stref ograniczonego użytkowania na terenach osób trzecich, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi, które nie kolidują z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu o przeznaczeniu podstawowym;
- 20) urządzeniach służących utrzymaniu porządku - należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia i osłony wraz z zielenią izolacyjną;
- 21) urządzeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie, monitoringu, a także ogólnodostępny automat telefoniczny;

- 22) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki, na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², do powierzchni tej nie zalicza się powierzchni dojazdów;
- 23) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń oraz umożliwiają jej zabudowę zgodnie z ustaleniami planu;
- 24) zabudowie – należy przez to rozumieć budynki i zespoły budynków oraz budowle w rozumieniu przepisów budowlanych, z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 25) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, za wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 26) zakazie zabudowy – należy przez to rozumieć zakaz budowy obiektów budowlanych nadziemnych i podziemnych, za wyjątkiem małej architektury, infrastruktury technicznej i urządzeń sieciowych;
- 27) zasadach wyposażenia w urządzenia sieciowe lub uzbrojenia technicznego – należy przez to rozumieć zasady: doprowadzenia energii elektrycznej, gazu, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i wód opadowych, telekomunikacji oraz sposobu ogrzewania obiektów;
- 28) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, pełniące funkcje estetyczne, rekreacyjne, zdrowotne lub osłonowe w tym rolne;
- 29) zieleni towarzyszącej – należy przez to rozumieć zieleń, towarzyszącą zabudowie lub ciągom komunikacyjnym, spełniającą funkcje estetyczne;
- 30) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć zieleń niską i wysoką komponowaną pod kątem izolacji akustycznej, widokowej oraz kształtowania krajobrazu;
- 31) infrastrukturze technicznej i urządzeniach sieciowych – należy przez to rozumieć urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną i ciepłą, łączność, wodę oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe.

2. Ustalone w planie wskaźniki powierzchni zabudowy, powierzchni zabudowanej działki i powierzchni terenów biologicznie czynnych odnoszą się do inwestycji objętych jednym pozwoleniem na budowę.

Rozdział 2.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

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

- 1) zakaz powstawania obiektów budowlanych niespełniających wymogów zawartych w niniejszych przepisach;
- 2) zakaz realizacji warsztatów obsługi technicznej pojazdów powyżej dwóch stanowisk, stacji paliw płynnych i gazowych; nie dotyczy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 22U;
- 3) zakaz realizacji zakładów rzemieślniczych o profilu produkcyjnym, składów hurtowych, baz przedsiębiorstw budowlanych, zakładów pogrzebowych, innych baz i zapleczy; nie dotyczy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 22U;
- 4) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem elementów małej architektury oraz obiektów sezonowych związanych z plenerową formą wystawienniczą i prowadzeniem działalności usługowej, o ile szczegółowe zapisy planu nie stanowią inaczej;

- 5) nakaz wprowadzenia zieleni towarzyszącej przy nowo powstałych obiektach, tworzenia zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych i parkingów;
- 6) nakaz przeznaczenia terenów niezabudowanych i nieutwardzonych pod zagospodarowanie zielenią.

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

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych, za wyjątkiem:
 - a) zabudowy mieszkaniowej,
 - b) zabudowy usługowej,
 - c) dróg i infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności,
 - d) warsztatów obsługi technicznej pojazdów powyżej dwóch stanowisk na terenie 22U,
 - e) stacji paliw płynnych i gazowych na terenie 22U,
 - f) zakładów rzemieślniczych o profilu produkcyjnym, składów hurtowych, baz przedsiębiorstw budowlanych, innych baz i zapleczy na terenie 22U.
- 2) zakaz lokalizowania magazynów substancji chemicznych, w tym produktów ropopochodnych;
- 3) zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska;
- 4) zakaz składowania wszelkich odpadów;
- 5) zakaz realizacji indywidualnych ujęć wód podziemnych (studni kopanych i wierconych), za wyjątkiem studni przeznaczonych do celów gospodarczych (np. podlewania ogrodu przydomowego itp.);
- 6) zakaz wydobywania kopalin;
- 7) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 8) zrzut do wód powierzchniowych i gruntu nieoczyszczonych wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych - zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 9) nakaz podłączenia do miejskich sieci wodociągowych. Tymczasowo, do momentu realizacji miejskich sieci wodociągowych nie ma możliwości zaopatrzenia w wodę z innych źródeł;
- 10) nakaz odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej. W przypadku braku możliwości podłączenia do miejskiej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się dla potrzeb bytowych budowę przydomowych oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników na nieczystości, z zastrzeżeniem, iż szczelne zbiorniki należy traktować jako rozwiązanie tymczasowe - do momentu realizacji miejskiej kanalizacji sanitarnej z obowiązkiem przełączenia do sieci po jej wybudowaniu;
- 11) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach szczególnych;
- 12) nakaz wykonywania placów manewrowych i parkingów jako powierzchni szczelnych z odprowadzeniem wód opadowych do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 13) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu, prowadzenie nasadzeń oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu.

Rozdział 3.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZACHOWANIA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

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

§ 12. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują:

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 2) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

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

- 1) wstrzymać wszelkie prace mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym fakcie wojewódzkiego konserwatora zabytków lub Prezydenta Miasta Suwałk.

Rozdział 4.

USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 14. Ustala się następujące ogólne warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) projektowaną inwestycję realizować zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych;
- 2) istniejące zabudowania, kolidujące z planowanym zagospodarowaniem na cele publiczne lub wskazane do rozbiórki na rysunku planu przeznacza się do rozbiórki;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy należy ustalać w odległościach zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt. 20, 21;
- 4) zakaz powstania obiektów budowlanych niespełniających wymogów zawartych w niniejszych przepisach;
- 5) zakaz dokonywania podziałów geodezyjnych, naruszających ustalone w planie zasady podziału oraz obsługi komunikacyjnej działek budowlanych;
- 6) zakaz sytuowania obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu;
- 7) zakaz stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekanej;
- 8) zasięg przestrzennej uciążliwości działalności związanej z lokalizacją inwestycji nie może wykraczać poza granice działki, na której będzie lokalizowana;
- 9) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) dopuszcza się obsługę komunikacyjną wewnątrz terenów przy zachowaniu następujących wskaźników:
 - a) droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających min. 10,0 m do obsługi powyżej trzech działek budowlanych,
 - b) ciąg pieszo – jezdni o szerokości min. 5,0 m,
 - c) miejsca postojowe o wymiarach min. 2,30 x 5,00 m.
- 11) projektowana inwestycja nie może kolidować z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenów sąsiednich, w szczególności z istniejącą infrastrukturą podziemną;
- 12) przewiduje się realizację jednego obiektu mieszkalnego, na wyznaczonej działce budowlanej;
- 13) architektura obiektów winna być dostosowana do otoczenia i krajobrazu;

- 14) nakaz usytuowania kalenicy głównej obiektów równolegle do linii zabudowy;
- 15) dopuszcza się inne, niż ustalone w pkt. 14, usytuowanie kalenicy w przypadku uzasadnionym warunkami sąsiedniej zabudowy;
- 16) dopuszcza się lokalizowanie obiektów na granicy działek pod warunkiem sąsiadowania z podobnym obiektem istniejącym lub projektowanym na działce przyległej i za zgodą właściciela tej działki;
- 17) dopuszcza się adaptację lokali mieszkalnych na funkcję usługową, po dostosowaniu do potrzeb osób niepełnosprawnych i zapewnienia miejsc postojowych na terenie inwestycji;
- 18) poziom posadowienia parterów budynków, nie wyżej niż 0,9 m nad naturalnym poziomem terenu przy wejściu głównym, nie dotyczy rozbudowy istniejących budynków;
- 19) należy zagospodarować zielenią tereny nieprzeznaczone pod komunikację i wolne od zabudowy, zapewnić zieleń towarzyszącą stosownie do powierzchni działki budowlanej i ustaleń planu;
- 20) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszą się do nowych i rozbudowanych inwestycji, za wyjątkiem sytuacji wymienionych w pkt. 21; obiekty istniejące mogą funkcjonować i być remontowane w dotychczasowych obrysach, bez prawa ich nadbudowy i rozbudowy poza ustalone w planie linie zabudowy;
- 21) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) dociepleń budynków,
 - b) urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, urządzeń telekomunikacyjnych, urządzeń pomocniczych i technicznych,
 - c) wiat i zadaszeń, w tym na słupach o wysięgu maksymalnie do 2,0,
 - d) nadbudowy istniejących budynków oraz przebudowy ich poddaszy, za wyjątkiem obiektów lub ich części wskazanych na rysunku planu do rozbiórki;
 - e) elementów zewnętrznych budynków takich jak: tarasy, balkony, wykusze, loggie, gzymsy, podpory i słupy, schody wyrównawcze, pochylnie, podesty, okapy, żaluzje zewnętrzne,
 - f) wolno stojących portierni o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 25,0 m², obiektów małej architektury, parkingów, istniejących obiektów nie przeznaczonych do rozbiórki,
 - g) obiektów tymczasowych, o ile ustalenia planu dopuszczają lokalizację takich obiektów na określonym terenie.
- 22) na rysunku planu pokazano postulowane linie podziału wewnętrznego, dopuszcza się łączenie projektowanych działek lub korygowanie ich granic w zależności od zapotrzebowania terenu o określonej powierzchni;
- 23) dopuszcza się inne podziały terenu, umożliwiające zagospodarowanie terenu zgodnie z warunkami określonymi w uchwale;
- 24) przy podziale terenu należy zachować szerokości i wielkości działek budowlanych, o ile inaczej nie wynika z rysunku planu lub z istniejącego podziału katastralnego, zgodnie z następującymi zasadami:
 - a) należy zachować odległości nowo projektowanych budynków od granic działek,
 - b) należy zachować odległości od ulic zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - c) minimalna szerokość frontu działek:
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej - 20,0 m,
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej z usługami – 25,0 m,

- zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - 10,0 m,
 - zabudowy usługowej - 25,0 m,
- d) minimalna wielkość działek budowlanych:
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 600 m²,
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 500 m²,
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 800 m²,
 - zabudowy usługowej - 1000 m²,
 - zabudowy usługowej o funkcji hotelowej - 3000 m²,
- e) wskaźniki dotyczące szerokości i wielkości działek nie dotyczą sytuacji na uzupełnienie zagospodarowania działek sąsiednich,
- f) działki wydzielone pod zabudowę powinny posiadać dostęp do dróg publicznych,
- g) granice nowo powstających działek należy wyznaczyć prostopadle do osi przyległych dróg, o ile nie wynika to z ustaleń szczegółowych i rysunku planu,
- h) wskaźniki dotyczące szerokości i wielkości działek budowlanych nie dotyczą sytuacji na uzupełnienie zagospodarowania działek sąsiednich.
- 25) dopuszcza się regulację wyznaczonych w planie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wzdłuż ulicy Mariana Buczka włącznie, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD, według postawionych ogrodzeń, o ile jest to zgodne ze przepisami szczególnymi i za zgodą zarządcy drogi;
- 26) ustala się następujące zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:
- a) ogrodzenie należy sytuować w linii rozgraniczającej terenu, z zastrzeżeniem pkt. 25 z dopuszczeniem miejscowego wycofania ogrodzenia w głąb terenu działki w formie poszerzonego wjazdu bramowego,
 - b) maksymalną wysokość do 1,8 m, z zachowaniem jednakowej formy i wyglądu nawiązującego do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy na działce,
 - c) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń od strony dróg i przestrzeni publicznych,
 - d) lokalizacja ogrodzeń w granicach pasa drogowego wymaga zgody zarządcy drogi.
- 27) sumaryczna powierzchnia zabudowy wszystkich obiektów na wydzielonej działce budowlanej oraz powierzchni biologicznie czynnej, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej powinna wynosić:
- a) do 35% powierzchni działki o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, udział powierzchni biologicznej czynnej nie mniej niż 50%,
 - b) do 35% powierzchni działki o funkcji mieszkaniowej bliźniaczej, udział powierzchni biologicznej czynnej nie mniej niż 30%,
 - c) do 50% powierzchni działki o funkcji mieszkalno - usługowej, udział powierzchni biologicznej czynnej nie mniej niż 20%,
 - d) do 40% powierzchni działki o funkcji usługowej, udział powierzchni biologicznej czynnej nie mniej niż 20%,
 - e) do 35% powierzchni działki o funkcji usługowej (kontur 19U), udział powierzchni biologicznej czynnej nie mniej niż 30%.
- 28) nakaz zapewnienia w granicach działek miejsc parkingowych związanych z zamieszkaniem i działalnością usługową dla potrzeb użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsc postojowych dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne,

z uwzględnieniem przepisów szczególnych i wskaźnika wymienionego w § 16 pkt. 12 niniejszej uchwały;

- 29) w ramach tymczasowego zagospodarowania dopuszcza się użytkowanie terenów na cele rolnicze i ogrodnicze, bez prawa ich zabudowy;
- 30) należy uwzględnić przepisy prawa powszechnie obowiązującego z zakresu prawa lotniczego oraz w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska regulujące m. in. maksymalne dopuszczalne wysokości, w tym dla inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej:
- a) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Suwałki,
 - b) obiekty trudno dostrzegalne z powietrza, w tym napowietrzne linie, maszty, anteny, usytuowane w zasięgu powierzchni podejścia, powinny być niższe, o co najmniej 10 m od dopuszczalnej wysokości zabudowy wyznaczonej przez powierzchnie ograniczające,
 - c) ograniczenie wysokości obiektu obejmuje także umieszczone na nim urządzenia, a w szczególności anteny, reklamy, a w przypadku dróg lub linii kolejowych - również ich skrajnie,
 - d) zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków.
- 31) wszystkie zamierzenia inwestycyjne w sąsiedztwie terenów kolejowych winny spełniać zapisy wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności rozdziału 9 ustawy o transporcie kolejowym z 28 marca 2003 r. (Dz. U. z 2007 r. Nr 16, poz. 94 - tekst jednolity z późniejszymi zmianami) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2008 r. Nr 153, poz. 955).

§ 15. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania terenów publicznych.

- 1) plan przeznacza na cele publiczne tereny określone symbolami: 1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD, 7KD, 8KD, 9KD, 11KD, 12KD, 13KD, 14KCp;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie obiektów przystanków komunikacji autobusowej jako nośników reklamowych;
- 3) nakaz stosowania ujednoliconego systemu oznakowania ulic i formy przystanków komunikacji autobusowej;
- 4) w liniach rozgraniczających dróg publicznych jako obiekty towarzyszące przystankom komunikacji autobusowej, w uzgodnieniu z zarządcą drogi, dopuszcza się lokalizowanie obiektów takich jak: kiosk prowadzący handel detaliczny, obiekt usługowo – handlowy o wysokości do 4,50 i powierzchni zabudowy do 25,0 m², budki telefoniczne itp.

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

- 1) parametry techniczne ulic takie jak szerokości: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych korygowane w granicach pasa drogowego;
- 2) nawierzchnie parkingów, chodników i placów należy projektować w technologii umożliwiającej w razie konieczności demontaż i dostęp do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) rozwiązania skrzyżowań ulic określonych w planie mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą dróg;

- 4) przy realizacji układu drogowego należy przyjąć rozwiązanie umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych (obniżenia krawężników przy przejściach pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne);
- 5) urządzenia infrastruktury technicznej należy układać w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych, tam gdzie to możliwe, poza jezdnią;
- 6) dopuszcza się parkingi podziemne lub wbudowane w bryłę budynku przy założeniu zapewnienia minimum 20% niezbędnych miejsc parkingowych na poziomie terenu;
- 7) o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, obowiązuje nakaz zapewnienia miejsc parkingowych związanych z zabudową mieszkaniową oraz z działalnością usługową, handlową i produkcyjną dla potrzeb użytkowników i klientów w granicach działek budowlanych, z uwzględnieniem przepisów szczególnych; w zabudowie istniejącej dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych na terenie przylegających ulic, za zgodą zarządcy drogi, lecz nie więcej niż 50% wynikających z bilansu inwestycji;
- 8) dopuszcza się wykonanie zatok parkingowych w granicach pasów dróg zbiorczych dostępnych z terenów przyległych do pasów drogowych pod warunkiem zapewnienia, zgodnie z obowiązującymi przepisami, miejsca pod wykonanie chodników i ścieżek rowerowych umożliwiających swobodne przejście i przejazd na warunkach zarządcy drogi;
- 9) wszelkie inwestycje w granicach pasa drogowego muszą być realizowane za zgodą i na warunkach zarządcy drogi, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 10) dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań technicznych w zakresie komunikacji publicznej, niż określone w planie, zgodnie z przepisami szczególnymi, na warunkach zarządcy drogi;
- 11) na każde 15 miejsc postojowych należy zapewnić przynajmniej jedno stanowisko dla osób niepełnosprawnych;
- 12) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy przewidywać według poniższych wskaźników, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej:
 - a) 2 miejsca postojowe na terenie działki z zabudową jednorodzinną,
 - b) 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni usługowej dla zabudowy jednorodzinnej z usługami, lecz nie mniej niż 1 miejsce na każdy lokal użytkowy i 1 miejsce na lokal mieszkalny,
 - c) 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni sprzedażowej,
 - d) 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowo - handlowego lub produkcyjnego, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal użytkowy,
 - e) 1 miejsce postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii, kawiarni,
 - f) 1 miejsce postojowe na 2 pokoje hotelowe.
- 13) z parkingów powyżej 20 miejsc parkingowych wydzielić miejsce do parkowania rowerów i wyposażać w niezbędne do tego urządzenia.

Rozdział 5.

USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

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

- 1) zasilanie w energię elektryczną planowanych terenów budowlanych realizować w oparciu o istniejące stacje transformatorowe zlokalizowane na terenie (E) objętym niniejszą uchwałą oraz istniejące i projektowane stacje transformatorowe zlokalizowane na terenach sąsiednich;
- 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na wszystkich terenach;
- 3) projektowane stacje transformatorowe 20/0,4 kV zasilające jednego odbiorcę należy lokalizować na jego działce, natomiast stacje służące do zasilania kilku odbiorców – na

działkach wydzielonych; powyższe należy uwzględnić przy opracowywaniu projektów zagospodarowania działek; stacje transformatorowe realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;

- 4) 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;
- 5) w granicach terenów wyznaczonych w planie dopuszcza się możliwość wydzielenia innych niż wskazane w planie działek pod stacje transformatorowe;
- 6) projektowane stacje transformatorowe zasilić liniami kablowymi z miejskiej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 7) 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;
- 8) sieci elektroenergetyczne i przyłącza realizować jako kablowe, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę linii napowietrznych;
- 9) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową należy dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu i przebudować zgodnie z warunkami wydanymi przez administratora sieci;
- 10) projektowane oświetlenie uliczne i innych terenów publicznych realizować jako wydzieloną sieć kablową zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 11) trasy istniejących i projektowanych sieci mogą ulec zmianie w wyniku ich przebudowy zgodnie z warunkami administratora sieci;
- 12) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 13) zakaz stosowania przydomowych lub przemysłowych elektrowni wiatrowych;
- 14) dopuszcza się stosowanie ogniw i paneli fotowoltaicznych.

§ 18. Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne;
- 2) sieci telefoniczne realizować jako linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne;
- 3) przyłącza do poszczególnych budynków wykonać zgodnie z warunkami technicznymi administratora sieci;
- 4) urządzenia telekomunikacyjne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci.

§ 19. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb bytowych i przemysłowych należy realizować z miejskich sieci wodociągowych - istniejących lub po ich rozbudowie. Pobór do celów przeciwpożarowych z miejskich sieci wodociągowych lub zbiorników ppoż. realizowanych przez inwestorów;
- 2) do budowy przewodów rozdzielczych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się sieci wodociągowe poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 3) sieć wodociągową należy wyposażać w hydranty uliczne spełniające wymagania przepisów szczególnych;

- 4) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci.

§ 20. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych z projektowanej i istniejącej zabudowy planuje się do kanalizacji miejskiej - istniejącej lub po jej rozbudowie;
- 2) kanały sanitarne, jak również przyłącza, muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 3) do budowy kanałów sanitarnych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację kanałów sanitarnych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 4) przepompownie ścieków należy traktować jak urządzenia liniowe, które można lokalizować na dowolnym terenie przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 5) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci.

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

- 1) wody opadowe z ulic i parkingów należy odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej - istniejącej lub po jej rozbudowie, lub do gruntu. Przed wprowadzeniem ścieków do odbiornika należy je oczyścić w stopniu określonym w przepisach szczególnych;
- 2) zasadą jest odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów bezpośrednio do gruntu, a w przypadku braku możliwości dopuszcza się odprowadzanie do istniejącej miejskiej kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez eksploatatora sieci;
- 3) zasadą jest odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych wokół domów mieszkalnych do gruntu, a w przypadku braku możliwości odprowadzania wód opadowych z powierzchni utwardzonych dopuszcza się odprowadzanie do istniejącej miejskiej kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez eksploatatora sieci;
- 4) do budowy kanałów deszczowych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację kanałów deszczowych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 5) kanały i przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, uniemożliwiając tym samym oddziaływanie na wody gruntowe. Nie dotyczy to rurociągów służących do wprowadzania ścieków do gruntu;
- 6) jakość odprowadzanych ścieków do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych;
- 7) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci.

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

- 1) ustala się utrzymanie istniejącego sposobu ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła i lokalne systemy grzewcze dla istniejącej zabudowy oraz miejską sieć ciepłą;
- 2) jako rozwiązanie podstawowe dla terenów zabudowy usługowej U przyjmuje się zaopatrzenie z sieci miejskiej, przy braku możliwości podłączenia dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 3) zaopatrzenie w ciepło budynków na terenach MN i MNU należy realizować z indywidualnych źródeł ciepła spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza lub z sieci miejskiej;

- 4) w kotłowniach indywidualnych zaleca się stosowanie źródeł ciepła nie emitujących zanieczyszczeń (energia elektryczna, słoneczna) lub źródła ciepła opalane drewnem (lub innymi paliwami odnawialnymi), olejem, gazem;
- 5) dopuszcza się realizację kotłowni gazowych;
- 6) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci.

§ 23. 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 pasie zieleni należy pozostawić rezerwę terenu pod lokalizację przyszłych gazociągów z uwzględnieniem wymogów zawartych w aktualnie obowiązujących w przepisach szczególnych;
- 3) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci;
- 4) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu;
- 5) dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe powinny być lokalizowane w linii ogrodzeń i otwierane na zewnątrz ogrodzenia, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową;
- 6) przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

§ 24. Ustala się następujące zasady dotyczące gospodarki odpadami:

- 1) wymóg składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów stosownie do ich charakteru w kompostowni miejskiej 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.

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

- 1) realizacji 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 administratorów 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 niewymienionych w tekście uchwały w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne bez konieczności wprowadzania zmian w planie;
- 8) sieci, jako inwestycje celu publicznego, chronić przed zabudową;

- 9) zakazuje się zabudowy terenów przeznaczonych pod lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 10) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

Rozdział 6.

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 26. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Mariana Buczka, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” - lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających 20,0 - 30,0 m, o powierzchni ok. 2,46 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD.

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

- 1) jezdnię o szerokości 7,0 m;
- 2) zieleńce oddzielające jezdnię od chodników; dopuszcza się alternatywnie w miejscach zieleńców lokalizowanie zatok autobusowych MZK lub zatok postojowych;
- 3) chodniki;
- 4) ścieżki rowerowe;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 1KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 7,0 m od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) skrzyżowanie z ulicami 3KD, 5KD projektuje się jako skanalizowane;
- 3) skrzyżowanie z ulicą 2KD projektuje się jako skanalizowane;
- 4) skrzyżowanie z ulicami 12KD, 13KD projektuje się jako zwykłe;
- 5) w wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się mniejszą niż 30 m szerokość ulicy 1KD w liniach rozgraniczających, lecz nie mniejszą niż 20,0 m, pod warunkiem spełnienia wymagań, o których mowa w ust. 2;
- 6) istniejące ogrodzenia znajdujące się w pasie drogi 1KD mogą być zachowane lub wymieniane pod warunkiem spełnienia wymagań, o których mowa w ust. 2 i za zgodą zarządcy drogi.

§ 27. 1. Ustala się linie rozgraniczające projektowanej ulicy, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „Z” – zbiorcza o szerokości w liniach rozgraniczających 25,0 m, o powierzchni ok. 1,28 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD.

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

- 1) jezdnię szerokości 7,0 m;
- 2) zieleńce oddzielające jezdnię od chodników, dopuszcza się alternatywnie w miejscach zieleńców lokalizowanie zatok autobusowych MZK;
- 3) chodniki;
- 4) ścieżki rowerowe;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 2KD ustala się następujące parametry:

- 1) droga klasy „Z” powinna mieć powiązania z drogami wszystkich klas z ograniczeniami wynikającymi z zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego;

- 2) odstępy między skrzyżowaniami na terenie zabudowanym nie mniejsze niż 300 m; wyjątkowo dopuszcza się odstępy między skrzyżowaniami na terenie zabudowanym nie mniejsze niż 150 m, przy czym na drodze klasy Z należy w miarę możliwości ograniczyć liczbę i częstość zjazdów poprzez zapewnienie dojazdu z innych ulic niższych klas, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) skrzyżowania z ulicami 7KD, 11KD, 12KD projektuje się jako zwykłe;
- 5) skrzyżowanie z ulicą 5KD projektuje się jako skanalizowane;
- 6) skrzyżowanie z ulicą 1KD projektuje się jako skanalizowane.

§ 28. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Powstańców Wielkopolskich, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” – lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających 25,0 - 28,0 m, o powierzchni ok. 0,68 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 3KD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię szerokości 7,0 m;
- 2) zieleńce oddzielające jezdnię od chodników, dopuszcza się alternatywnie w miejscach zieleńców lokalizowanie zatok autobusowych MZK;
- 3) chodniki;
- 4) ścieżki rowerowe;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 3KD ustala się następujące parametry:

- 1) droga klasy „Z” powinna mieć powiązania z drogami wszystkich klas z ograniczeniami wynikającymi z zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) skrzyżowanie z ulicą 6KD projektuje się jako zwykłe;
- 4) skrzyżowanie z ulicą 1KD projektuje się jako skanalizowane.

§ 29. 1. Ustala się linie rozgraniczające projektowanej ulicy wyznaczające pas drogi publicznej klasy „Z” – zbiorcza, o szerokości w liniach rozgraniczających 30,0 m, o powierzchni ok. 0,30 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 4KD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości 7,0 m;
- 2) ścieżki rowerowe;
- 3) chodniki;
- 4) zieleń towarzyszącą;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 4KD ustala się następujące parametry:

- 1) droga klasy „Z” powinna mieć powiązania z drogami wszystkich klas z ograniczeniami wynikającymi z zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego;

- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) dopuszcza się etapowanie budowy ulicy 4KD i wykonanie ścieżki rowerowej oraz sieci infrastruktury technicznej jako niezależną inwestycję śladem byłej bocznicy kolejowej;
- 4) zakaz zjazdów na przyległe działki budowlane;
- 5) skrzyżowanie z ulicą 5KD projektuje się jako skanalizowane.

§ 30. 1. Ustala się linie rozgraniczające projektowanej ulicy wyznaczające pas drogi publicznej klasy „Z” - zbiorcza, o szerokości w liniach rozgraniczających 30,0 m o powierzchni ok. 2,34 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 5KD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości 7,0 m;
- 2) ścieżki rowerowe;
- 3) chodniki;
- 4) zielen towarzyszącą;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 5KD ustala się następujące parametry:

- 1) droga klasy „Z” powinna mieć powiązania z drogami wszystkich klas z ograniczeniami wynikającymi z zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 2) odstęp między skrzyżowaniami na terenie zabudowanym nie mniejsze niż 300 m; wyjątkowo dopuszcza się odstęp między skrzyżowaniami na terenie zabudowanym nie mniejsze niż 150 m, przy czym na drodze klasy „Z” należy w miarę możliwości ograniczyć liczbę i częstość zjazdów poprzez zapewnienie dojazdu z innych ulic niższych klas, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) dopuszcza się etapowanie budowy ulicy 5KD i wykonanie ścieżki rowerowej oraz sieci infrastruktury technicznej jako niezależną inwestycję śladem byłej bocznicy kolejowej;
- 5) zakaz zjazdów na przyległe działki budowlane;
- 6) skrzyżowanie z ulicami 1KD, 2KD, 4KD projektuje się jako skanalizowane.

§ 31. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Lotniczej, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” – lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 12,0 m, o powierzchni ok. 0,91 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 6KD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości min. 6,0 m;
- 2) chodniki;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 6KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) skrzyżowania z ulicami 3KD i 8KD projektuje się jako zwykłe.

§ 32. 1. Ustala się linie rozgraniczające projektowanych ulic, wyznaczające pas dróg publicznych klasy „L” – lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających 15,0 m, oznaczonych na rysunku planu symbolami 7KD, o powierzchni ok. 1,36 ha, 8KD o powierzchni ok. 0,20 ha.

2. W granicach pasa drogowego ulic: 7KD, 8KD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości min. 6,0 m;
- 2) chodniki;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) zieleń towarzyszącą;
- 5) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulic 7KD i 8KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 7,0 m od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych przy jezdni na warunkach zarządcy drogi i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych;
- 3) skrzyżowanie ulicy 8KD z ulicami 7KD, 6KD, 10KDW projektuje się jako zwykłe;
- 4) skrzyżowanie ulicy 7KD z ulicami 8KD, 9KD i 2KD projektuje się jako zwykłe.

§ 33. 1. Ustala się linie rozgraniczające projektowanych ulic, wyznaczające pas dróg publicznych klasy „D” – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m, oznaczonych na rysunku planu symbolami 9KD o powierzchni ok. 0,35 ha, 13KD o powierzchni ok. 0,20 ha.

2. W granicach pasa drogowego ulic: 9KD, 13KD, należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości 6,0 m;
- 2) chodniki;
- 3) plac manewrowy kończących ulicą 9KD;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulic 9KD, 13KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) dopuszcza się wykonanie wspólnej nawierzchni jezdni i chodników;
- 3) parkowanie należy realizować w granicach działek budowlanych;
- 4) skrzyżowanie ulicy 9KD z ulicą 7KD projektuje się jako zwykłe;
- 5) skrzyżowanie ulicy 13KD z ulicami 11KD i 1KD projektuje się jako zwykłe.

§ 34. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi niepublicznej wewnętrznej klasy „D” – dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KDW o powierzchni ok. 0,09 ha.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 10KDW należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości min. 5,0 m;
- 2) chodniki;
- 3) plac manewrowy;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 10KDW ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) dopuszcza się wykonanie wspólnej nawierzchni jezdni i chodników;
- 3) parkowanie należy realizować w granicach działek budowlanych;
- 4) skrzyżowanie z ulicą 8KD projektuje się jako zwykłe.

§ 35. 1. Ustala się linie rozgraniczające projektowanej ulicy, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „D” – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 15,0 m, o powierzchni ok. 0,45 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 11KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 11KD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości min. 6,0 m;
- 2) chodniki;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) uzbrojenie techniczne

3. Dla ulicy 11KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) skrzyżowanie z ulicami 2KD, 12KD projektuje się jako zwykłe.

§ 36. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Mariana Piekarskiego, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” – lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 ÷ 15,0 m, o powierzchni ok. 1,04 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 12KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 12KD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości 5,0 - 6,0 m;
- 2) chodniki;
- 3) place manewrowe i sięgacze;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 12KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) skrzyżowanie z ulicami 1KD, 2KD i 11KD projektuje się jako zwykłe.

§ 37. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas publicznego ciągu pieszo - rowerowego o szerokości w liniach rozgraniczających 3,0 m, o powierzchni ok. 0,015 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem 14KCp.

2. W granicach ciągu pieszo - rowerowego 14KCp, należy zrealizować do celowo:

- 1) ciąg pieszo - rowerowy o nawierzchni rozbieralnej, o szerokości 3,0 m;
- 2) obiekty i urządzenia małej architektury;
- 3) urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) oświetlenie terenu;
- 5) urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zakaz parkowania i wykonywania wjazdów na sąsiednie działki.

§ 38. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej o łącznej powierzchni 21,62 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolami: 15MN o powierzchni ok. 3,34 ha, 16MN o powierzchni ok. 1,44 ha, 17MN o powierzchni ok. 5,40 ha, 18MN o powierzchni ok. 5,0 ha, 23MN o powierzchni ok. 1,62 ha, 24MN o powierzchni ok. 1,62 ha, 25MN o powierzchni ok. 3,20 ha;
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi o łącznej powierzchni 4,11 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolami : 20MNU o powierzchni ok. 1,89 ha, 21MNU o powierzchni ok. 2,22 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego dla terenów wymienionych w:

- 1) § 36 ust. 1, pkt. 1 ustala się funkcję mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą lub bliźniaczą;
- 2) § 36 ust. 1, pkt. 2 ustala się funkcję mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą lub bliźniaczą z usługami nieuciążliwymi.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt. 1, dopuszcza się realizację:

- 1) usług nieuciążliwych zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych lub wbudowanych w budynki pomocnicze;
- 2) budynków usługowych pod warunkiem zapewnienia miejsc postojowych w granicach działki; wielkość obiektów usługowych ogranicza się do powierzchni i gabarytów budynków mieszkalnych usytuowanych w granicach poszczególnych nieruchomości;
- 3) budynków gospodarczo – garażowych;
- 4) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 5) miejsc postojowych;
- 6) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;
- 7) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 8) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt. 1, za wyjątkiem obiektów wskazanych do rozbiórki na rysunku planu, możliwa jest:

- 1) przebudowa, rozbudowa i nadbudowa obiektów;
- 2) rozbudowa i adaptacja budynków mieszkalnych na cele związane z prowadzoną nieuciążliwą działalnością gospodarczą;
- 3) prowadzenie działalności gospodarczej nieuciążliwej;
- 4) zmiana funkcji usług na inne usługi nieuciążliwe lub wprowadzenie nowych niekolidujących z przeznaczeniem podstawowym;
- 5) uzupełnienie terenów nowymi budynkami i urządzeniami związanymi z funkcją podstawową.

5. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 5,0 - 10,0 m od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

6. Obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych, wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu, zakaz obsługi terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 25MN, 20MNU od strony ulicy 5KD.

7. Zakazuje się na terenie, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1 i 2 realizacji warsztatów obsługi technicznej pojazdów powyżej dwóch stanowisk, stacji paliw płynnych i gazowych, zakładów rzemieślniczych o profilu produkcyjnym, składów hurtowych, baz przedsiębiorstw budowlanych, innych baz i zapleczy, zakładów pogrzebowych, zakaz nie dotyczy obiektów istniejących.

8. Powierzchnia użytkowa części gospodarczo - garażowej i usługowej nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

9. Ustala się następujące warunki zabudowy i realizacji budynków mieszkalnych i usługowych:

- 1) zabudowa winna być realizowana w formie architektonicznej, harmonijnie nawiązującej do skali istniejących budynków na sąsiednich terenach, w szczególności w zakresie zachowania kąta nachylenia połaci dachowych i ich kolorystyki;
- 2) wszystkie obiekty w obrębie działki inwestora winny być spójne pod względem architektonicznym, w szczególności w zakresie zachowania kąta nachylenia połaci dachowych, kolorystyki i pokrycia;
- 3) wysokość zabudowy mieszkalnej do dwóch kondygnacji nadziemnych - do 9,50 m, liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy wejściu głównym do kalenicy dachu;
- 4) wysokość zabudowy mieszkalno – usługowej do trzech kondygnacji, łącznie z użytkowym poddaszem - do 12,0 m, liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy wejściu głównym do kalenicy dachu;
- 5) wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych - do 9,50 m do górnej krawędzi elewacji frontowej lub kalenicy dachu;
- 6) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°; układ kalenic równoległy do osi przyległych ulic dojazdowych lub szerokości działki; dopuszcza się dachy płaskie;
- 8) dopuszcza się usytuowanie na granicy działki obiektów gospodarczo - garażowych o dachach płaskich lub jednospadowych; dopuszczalna różnica wysokości obiektów w granicach do 1,0 m ze spadkiem do wnętrza działki;
- 9) pokrycie w kolorze ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym, szarym lub grafitu;
- 10) kolorystyka materiałów wykończeniowych budynków mieszkalnych: tynki w jasnych tonacjach z cegły lub płytek ceramicznych i klinkierowych; dopuszcza się elementy drewniane i kamienne lub ich imitacje; dopuszcza się użycie materiałów wykończeniowych, tj. drewna i cegieł w tonacjach innych niż jasne;
- 11) zakaz stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekanej;
- 12) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami lub oknami połaciowymi poniżej kalenicy głównej;
- 13) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych do 90 cm powyżej poziomu przyległego terenu, dla funkcji usługowych na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych, nie wyżej niż 60 cm;
- 14) dopuszcza się odstępstwa od ww. zasad przy uzupełnieniu istniejącej zabudowy, jeżeli wynika to z gabarytów budynku w granicy działki, pod warunkiem, iż nowy budynek nie będzie wyższy niż istniejący sąsiedni.

10. Ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy gospodarczo - garażowej:

- 1) wysokość, liczona od poziomu terenu do kalenicy, nie może przekraczać 6,0 m;
- 2) zabudowa jedno kondygnacyjna z dachem o kształcie i pokryciu, jak budynki mieszkalne, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 3) na granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe lub płaskie z odprowadzeniem wody na własną działkę.

11. Zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 16 pkt 12 niniejszej uchwały.

12. Dopuszcza się w granicach pasów drogowych realizację miejsc parkingowych na warunkach zarządcy drogi, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych, o ile zostaną zachowane ustalenia § 16, dopuszczenie nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej.

13. Wskaźniki powierzchni zabudowanej i biologicznie czynnej zgodnie z § 14 pkt 27.

14. Obowiązują ustalenia: Rozdziału II § 10, Rozdziału III § 13, Rozdziału IV § 14 niniejszej uchwały.

§ 39. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 22U, o powierzchni ok. 1,20 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 22U ustala się funkcję usługową.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest:

- 1) przebudowa, rozbudowa i nadbudowa obiektów;
- 2) zmiana funkcji na inne usługi nieuciążliwe, w tym handlowej o powierzchni sprzedażowej do 1200 m²;
- 3) uzupełnienie terenu nowymi budynkami i urządzeniami związanymi z funkcją podstawową;
- 4) realizacja funkcji mieszkaniowej powyżej parteru.

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

- 1) zakładów produkcyjnych, rzemieślniczych, warsztatów obsługi technicznej pojazdów, baz, składów hurtowych, przedsiębiorstw budowlanych, innych baz i zapleczy;
- 2) budynków pomocniczych, dozoru technicznego itp.;
- 3) miejsc postojowych i urządzeń komunikacji wewnętrznej;
- 4) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 5) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;
- 6) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 7) urządzeń pomocniczych;
- 8) oświetlenia terenu, urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 5,0 - 10,0 m od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) obsługa komunikacyjna terenu przewiduje się z ulicy 1KD i 11KD;
- 3) podział terenu na działki, zgodnie z ustaleniami § 14 pkt. 24 niniejszej uchwały;
- 4) należy przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników i klientów, zgodnie z § 16 pkt. 12 niniejszej uchwały;
- 5) architektura projektowanych obiektów, wysokość, gabaryty, detale, rozwiązania konstrukcyjne i materiały powinny wynikać z wymagań technologicznych lub rodzaju wykonywanych usług; w przypadku obiektów kubaturowych, których rozwiązanie przestrzenne nie wynika z potrzeb technologicznych, należy ograniczyć wysokość do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyżej niż do 12,0 m powyżej poziomu terenu;
- 6) pokrycie dachowe dostosować do konstrukcji i kąta nachylenia dachu;

6. Wskaźniki powierzchni zabudowanej i biologicznie czynnej zgodnie z § 14 pkt 27.

7. Obowiązują ustalenia: Rozdziału II § 10, Rozdziału IV § 14 niniejszej uchwały.

§ 40. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 19U o powierzchni ok. 2,47 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 19U ustala się funkcję usługową.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest:

- 1) przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejącego obiektu budowlanego;
- 2) realizacja funkcji hotelowej i gastronomicznej;
- 3) budowa nowych budynków i urządzeń niekolidujących z funkcją podstawową;
- 4) realizacja funkcji handlowej do 1200 m² powierzchni sprzedażowej;
- 5) realizacja funkcji mieszkalnej powyżej parteru.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

- 1) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 2) miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 3) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 4) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 6) urządzeń reklamowych, urządzeń pomocniczych.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 5,0 - 10,0 m od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) obsługa komunikacyjna z obszarów ulic 6KD i 7KD;
- 3) dopuszcza się realizację garaży i parkingów wbudowanych w budynki, obsługujących użytkowników obiektów;
- 4) projektowane obiekty powinny charakteryzować się wysokimi standardami architektonicznymi i użytkowymi;
- 5) wysokość zabudowy do czterech kondygnacji, łącznie z użytkowym poddaszem - do 12,0 m od poziomu terenu do attyki lub do kalenicy dachu, dopuszcza się podpiwniczenie budynku;
- 6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe do 45°, dopuszcza się płaskie dachy;
- 7) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym, szarym lub grafitu;
- 8) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami lub oknami połaciowymi.

6. Dopuszcza się lokalizację innych obiektów i urządzeń niż wymienione w ust. 3 wspomagających lub towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu, np. miejsca obsługi podróżnych, rozrywka itp.

7. Zakazuje się na terenie, o którym mowa w ust. 1, realizacji warsztatów obsługi technicznej pojazdów, stacji paliw płynnych i gazowych, zakładów rzemieślniczych o profilu produkcyjnym, składów hurtowych, baz przedsiębiorstw budowlanych, innych baz i zapleczy.

8. Zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 16 pkt 12 niniejszej uchwały.

9. Wskaźniki powierzchni zabudowanej i biologicznie czynnej zgodnie z § 14 pkt 27.

10. Obowiązują ustalenia: Rozdziału II § 10, Rozdziału IV § 14 niniejszej uchwały.

§ 41. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) 26aE o powierzchni ok. 0,005 ha;

- 2) 26bE o powierzchni ok. 0,006 ha;
- 3) 26cE o powierzchni ok. 0,006 ha;
- 4) 26dE o powierzchni ok. 0,016 ha;

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach wymienionych w ustępie 1, przewiduje się adaptację istniejących lub realizację nowych obiektów stacji transformatorowych.

3. Możliwa jest likwidacja istniejących stacji i wykorzystanie terenu stacji na inne cele, zgodnie z wiodącą funkcją terenu przyległego.

4. Dojazdy do urządzeń technicznych przewidziano z istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego.

5. Dopuszcza się zmianę lokalizacji stacji transformatorowych i wydzielanie nowych działek pod stacje transformatorowe w granicach wszystkich terenów objętych planem, zgodnie z przepisami szczególnymi, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

6. Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych wbudowanych w bryłę budynku.

7. Stacje transformatorowe niezbędne do obsługi poszczególnych obiektów mogą być lokalizowane w granicach wszystkich terenów wyznaczonych w planie, za zgodą zarządcy sieci, zgodnie z przepisami szczególnymi, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

8. Maksymalną wysokość budynków stacji transformatorowych ustala się do 4,00 m.

Rozdział 7.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 42. W stosunku do terenu objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia uchwały Nr XXVII/284/2012 z dnia 24 października 2012 r. Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu osiedla Powstańców Wielkopolskich i Hańcza części południowej w Suwałkach, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 22 listopada 2012 r. poz. 3535.

§ 43. Ustala się jednorazową opłatę w związku ze wzrostem wartości nieruchomości wynikającej z opracowania planu w wysokości:

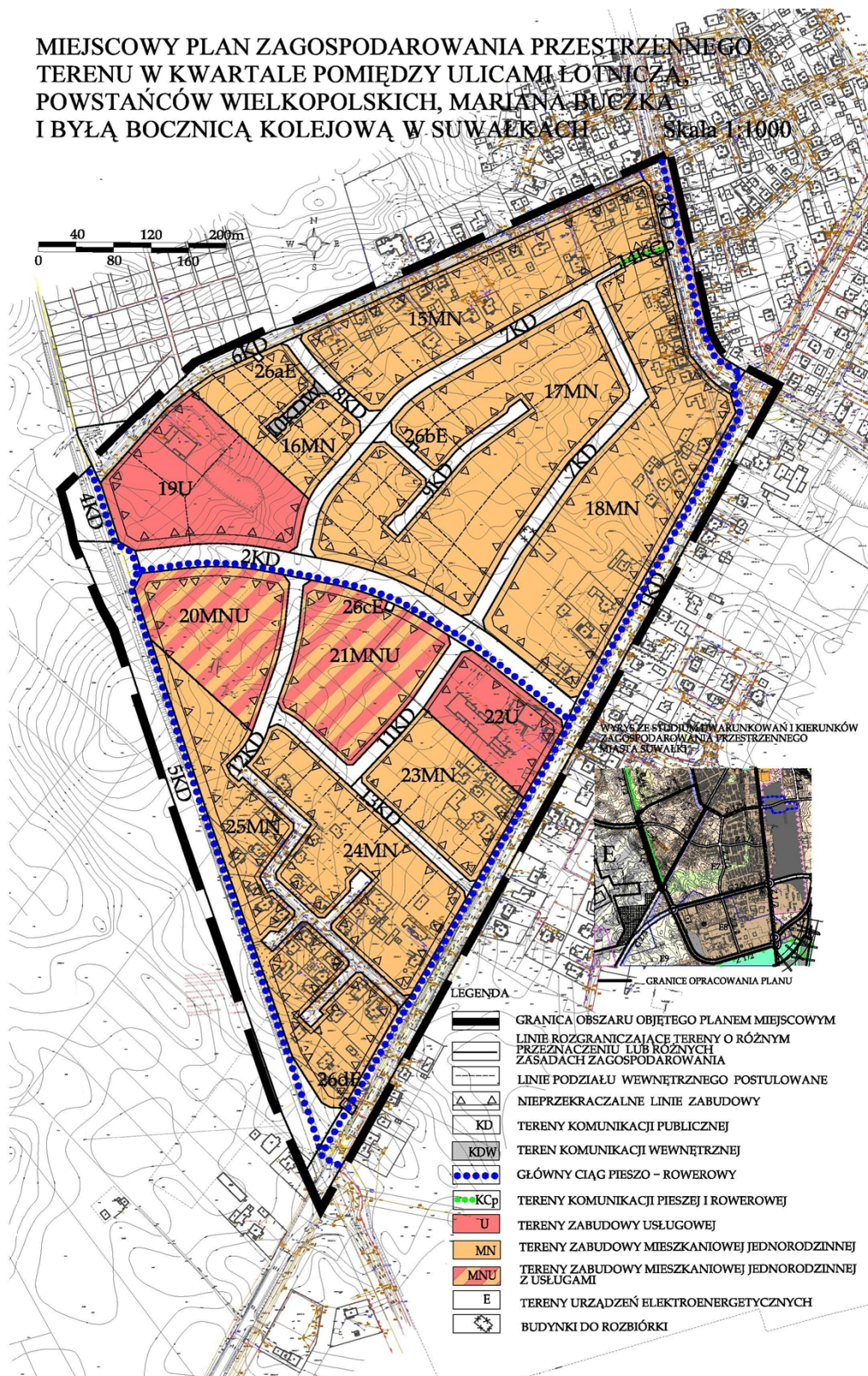
- 1) dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD, 7KD, 8KD, 9KD, 10KDW, 11KD, 12KD, 13KD, 14KCp, 15MN, 18MN, 22U, 23MN, 24MN, 25MN – 5% (słownie pięć procent);
- 2) dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 16MN, 17MN, 19U, 20MNU, 21MNU- 30% (słownie: trzydzieści procent), za wyjątkiem istniejących działek zabudowanych.

§ 44. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
 Rady Miejskiej w Suwałkach
 z dnia.....2015 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 TERENU W KWARTALE POMIĘDZY ULICAMI ŁOTNICZĄ,
 POWSTAŃCÓW WIELKOPOLSKICH, MARIANA BUCZKA
 I BYŁĄ BOCZNICĄ KOLEJOWĄ W SUWAŁKACH** Skala 1:1000



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2015 r.

Lista nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w kwartale pomiędzy ulicami Lotniczą, Powstańców Wielkopolskich, Mariana Buczka i byłą bocznicą kolejową w Suwałkach

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

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia.....2015 r.

**Sposób realizacji oraz zasad finansowania
zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
w kwartale pomiędzy ulicami Lotniczą, Powstańców Wielkopolskich, Mariana Buczka
i była bocznica kolejową w Suwałkach inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199), stwierdza się, że na terenie objętym planem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, będą realizowane zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi miasta Suwałk.