

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części rejonu ulicy Sportowej w Suwałkach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579 i poz. 1948 oraz z 2017 r. poz. 730) oraz art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250 i poz. 1579 oraz z 2017 r. poz. 730), w związku uchwałą Nr XX/233/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części rejonu ulicy Sportowej w Suwałkach – Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk”, uchwalonego uchwałą Nr XX/232/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części rejonu ulicy Sportowej w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 62,53 ha., w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

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

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

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

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

**Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE**

§ 3. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne 0,091 ha gruntów leśnych Ls V wyłączonych z produkcji leśnej decyzją Marszałka Województwa Podlaskiego znak: DMG.III.7230-34/09 z dnia 31 lipca 2009 r.

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

- 1) dostosowanie układu komunikacyjnego do aktualnych potrzeb i projektowanych inwestycji drogowych;
- 2) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie zasad ich zagospodarowania;
- 3) określenie zasad zabudowy;

- 4) określenie zadań publicznych, w szczególności wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym terenów komunikacji publicznej oraz wyposażenia w infrastrukturę społeczną i techniczną;
- 5) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w granicach objętych planem.

§ 5. 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) zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i zagospodarowywania terenów;
- 8) 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 nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poza ogólnymi zasadami wymienionymi w rozdziale 3 tekstu niniejszej uchwały;
- 4) warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych.

§ 6. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 2) teren komunikacji pieszo-jezdnej, oznaczony na rysunku planu symbolem CPJ;
- 3) tereny komunikacji pieszej, oznaczone na rysunku planu symbolem CP;
- 4) tereny komunikacji pieszej i rowerowej, oznaczone na rysunku planu symbolem CPR;
- 5) tereny zabudowy usługowej, w tym handlowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 6) teren zabudowy usługowej o funkcji oświatowej, oznaczony na rysunku planu symbolem UO;
- 7) tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem U/P;
- 8) teren usług z zakresu sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US;
- 9) teren usług lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem U/MW;
- 10) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U;

- 11) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW;
- 12) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U;
- 13) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
- 14) teren zieleni urządzonej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/MNU;
- 15) teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem parkingów dla samochodów osobowych, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/KP;
- 16) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 17) teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem ZD;
- 18) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem E.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, czyli dominujące na tym terenie, w sposób określony w ustaleniach planu, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

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

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy;
- 4) zasady podziału terenu;
- 5) klasyfikacja techniczno-funkcjonalna ulic.

§ 8. 1. Przebieg linii rozgraniczającej drogi może być uściślony z tolerancją do 10 metrów w przypadku uzasadnionym rozwiązaniem urbanistycznym zgodnym z ideą planu.

2. Korekta linii rozgraniczających, o której mowa w ustępie 1 może nastąpić:

- 1) na podstawie projektu budowlanego drogi w przypadku konieczności zastosowania rozwiązań technicznych wynikających z ukształtowania terenu lub warunków gruntowych;
- 2) w przypadku każdej korekty przebiegu linii rozgraniczających należy zachować wymagane planem parametry i wskaźniki charakteryzujące zagospodarowanie terenów sąsiednich i usytuowanie linii zabudowy.

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

§ 10. Na obszarze objętym planem nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych wielko powierzchniowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m².

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

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

- 2) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części rejonu ulicy Sportowej w Suwałkach wraz z rysunkiem planu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) tekście planu – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń i informacji wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) ustaleniach planu – należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 6) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Postępowania Administracyjnego);
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 9) przeznaczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może występować w wyznaczonym obszarze w ograniczonym czasie, określonym w decyzji administracyjnej, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych i odrębnych;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym objaśnionym w legendzie rysunku i tekście planu;
- 11) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 12) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte zewnętrzne lico ściany budynku w poziomie parteru, przy czym ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, obiektów małej architektury, urządzeń pomocniczych oraz budynków istniejących, również w przypadku ich przebudowy bez powiększania gabarytów;
- 13) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku za wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 14) zakazie zabudowy – należy przez to rozumieć zakaz budowy obiektów budowlanych nadziemnych i podziemnych;
- 15) 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;
- 16) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą lub usługową, których ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywołwana przez tę działalność nie może wykraczać poza granice obiektu lub działki, a tym samym powodować konieczność ustanowienia stref ochronnych lub stref ograniczonego użytkowania na terenach osób trzecich, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) imprezach masowych – należy przez to rozumieć imprezy sportowe, artystyczne lub rozrywkowe, na której liczba miejsc wynosi, na stadionie lub innym obiekcie niebędącym budynkiem lub na terenie umożliwiającym przeprowadzenie imprezy masowej - nie mniej niż 1000;

- 18) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi, które nie kolidują z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu o przeznaczeniu podstawowym;
- 19) zorganizowanej działalności inwestycyjnej - należy przez to rozumieć, że na wskazanym terenie może odbywać się tylko kompleksowa realizacja zamierzenia inwestycyjnego przez jednego lub zespół inwestorów;
- 20) urządzeniach służących utrzymaniu porządku – należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia i osłony;
- 21) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną, urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie; do powierzchni terenu biologicznie czynnego nie wlicza się powierzchni dojeżdż i dojazdów;
- 22) 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;
- 23) zabudowie zorganizowanej – należy przez to rozumieć zabudowę realizowaną w ramach kompleksowego przedsięwzięcia prowadzonego przez jednego lub zespół inwestorów;
- 24) 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.;
- 25) zieleni towarzyszącej – należy przez to rozumieć zielenią urządzoną, towarzyszącą zabudowie lub ciągom komunikacyjnym, spełniającą funkcje estetyczne;
- 26) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć zielenią niską i wysoką komponowaną pod kątem izolacji akustycznej, widokowej oraz kształtowania krajobrazu;
- 27) urządzeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, urządzenie ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenie służące informacji o terenie, a także ogólnodostępny automat telefoniczny czy parkometr;
- 28) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na danym terenie przez powierzchnię tego terenu;
- 29) powierzchni całkowitej budynku, przyjmowanej do ustalenia wskaźnika intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku z wyłączeniem całości lub części kondygnacji podziemnych przykrytych stropem, który znajduje się w całości poniżej poziomu terenu oraz kondygnacji technicznych, nieużytkowych poddaszy, tarasów i tarasów na dachach.

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

§ 12. 1. Przy podziale terenu, należy zachować szerokości i wielkości działek budowlanych, zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) minimalna szerokość działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 20,00 m;
- 2) minimalna szerokość działek dla zabudowy usługowej i usługowo-produkcyjnej - 60,00 m;
- 3) minimalna wielkość działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 600 m², za wyjątkiem działek na uzupełnienie, celem uzyskania korzystniejszych warunków zabudowy;
- 4) minimalna wielkość działek budowlanych pod budowę obiektów usługowych, usługowo-produkcyjnych, administracyjnych i edukacyjnych - 3000 m²;

- 5) minimalna wielkość działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 800 m²;
- 6) wydzielone działki winny posiadać dostęp do istniejącego lub projektowanego układu drogowego;
- 7) nie ustala się minimalnych wielkości działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

2. Dopuszcza się łączenie działek w ramach jednej własności pod zagospodarowanie przez jednego inwestora w celu uzyskania korzystniejszych warunków użytkowych lub korygowanie ich granic zgodnie z zasadami określonymi w ustępie 1 oraz z przepisami szczególnymi, w tym:

- 1) zachowaniem odległości nowoprojektowanych budynków od granic działek;
- 2) zachowaniem odległości od ulic, zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

3. Zakazuje się podziału terenu bez zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

4. Dopuszcza się podział terenu 24ZP na działki o powierzchni poniżej 3000 m² na cele sportowo-rekreacyjne dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej na podstawie projektów zagospodarowania poszczególnych etapów inwestycji.

5. Dopuszcza się łączenie i ponowne podziały działek w granicach terenu 31MW na podstawie projektu zagospodarowania terenu poszczególnych etapów inwestycji lub po zakończeniu inwestycji na podstawie zainwestowania.

Rozdział 2.

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

§ 13. W granicach opracowania nie występują strefy ochronne wokół ujęć wód podziemnych, tereny uzdrowiskowe, ani obszary chronione ustanowione na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

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

- 1) zakaz realizacji stacji paliw płynnych i gazowych, warsztatów obsługi technicznej pojazdów powyżej dwóch stanowisk;
- 2) zakaz realizacji obiektów tymczasowych; z wyjątkiem elementów małej architektury oraz obiektów sezonowych związanych z plenerową formą wystawienniczą i prowadzeniem działalności usługowej oraz tymczasowych obiektów budowlanych wymagających zgłoszenia, a przewidzianych do rozbiórki lub przeniesienia przed upływem 120 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu, pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z realizacją ustaleń planu;
- 3) zakaz realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 4) tereny niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć pod zieleni.

§ 15. 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, z wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej oraz infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności;
- 2) zakaz lokalizowania magazynów substancji chemicznych, w tym produktów ropopochodnych;
- 3) zakaz tworzenia składowisk i przetwarzania wszelkich rodzajów odpadów;
- 4) zrzut do wód powierzchniowych i gruntu wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych zgodnie z przepisami szczególnymi;

- 5) dopuszczenie bezpośredniego zrzutu do wód powierzchniowych i do gruntu wód deszczowych pochodzących z powierzchni dachowych oraz terenów zielonych;
- 6) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 7) nakaz odprowadzania ścieków socjalno - bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej;
- 8) zakaz wydobywania kopalin, jeżeli nie jest to związane z dostępnością terenu pod zabudowę;
- 9) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu, prowadzenia nasadzeń oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu.

Rozdział 3.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZACHOWANIA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 16. W granicach planu znajdują się następujące obiekty, wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:

- 1) budynek koszarowy w zespole koszarowym przy ul. Wojska Polskiego nr 9;
- 2) budynek magazynowy WAK nr 51 w zespole koszarowym przy ul. Wojska Polskiego (ul. Sportowa nr 6);
- 3) budynek magazynowy WAK nr 52 w zespole koszarowym przy ul. Wojska Polskiego (ul. Sportowa nr 6).

§ 17. Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, po uchwaleniu planu podlegają ochronie konserwatorskiej na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 18. Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, po zajęciu przez wojewódzkiego konserwatora zabytków stanowiska w sprawie proponowanych rozwiązań projektowych, mogą podlegać przekształceniom architektonicznym, w tym w budowaniu w nowe obiekty.

§ 19. Na obszarze objętym planem, zarówno na terenie zabudowanym, jak i niezabudowanym pod powierzchnią gruntu, mogą znajdować się relikty budowli i innych procesów związanych z działalnością człowieka, wartościowe pod względem historycznym, kulturowym, naukowym i wymagające ochrony konserwatorskiej: w związku z powyższym inwestor ma obowiązek powiadomić o każdym znalezisku wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Rozdział 4.

USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

§ 20. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb bytowych należy realizować z miejskich sieci wodociągowych istniejących lub po ich rozbudowie;
- 2) pobór wody do celów przeciwpożarowych realizować 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, dopuszcza się sieci wodociągowe poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 4) w ulicach lokalnych i dojazdowych sieć wodociagową wyposażać w hydranty uliczne spełniające wymagania według przepisów szczególnych;
- 5) zakazuje się realizacji indywidualnych ujęć wód podziemnych (studni kopanych i wierconych) za wyjątkiem studni na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przeznaczonych do celów gospodarczych (np. podlewania ogrodu przydomowego itp.)

§ 21. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji kanalizacji sanitarnej:

- 1) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej miejskiej kanalizacji sanitarnej, istniejącej lub po jej rozbudowie;
- 2) zakazuje się budowy oczyszczalni ścieków oraz szczelnych zbiorników na nieczystości;
- 3) przepompownie ścieków należy traktować jak urządzenia liniowe, które można lokalizować na dowolnym terenie przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 4) kanały sanitarne, jak również przyłącza, muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 5) 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;

§ 22. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji kanalizacji deszczowej:

- 1) ścieki opadowe z ulic i parkingów należy odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub do gruntu, przed wprowadzeniem ścieków do odbiornika należy je oczyścić w stopniu określonym w przepisach szczególnych;
- 2) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez np., bezpośrednie odprowadzenie do ziemi; dopuszcza się odprowadzanie od istniejącej lub projektowanej miejskiej kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez eksploatatora sieci;
- 3) 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;
- 4) kanały i przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, a tym samym uniemożliwienia oddziaływania na wody gruntowe, nie dotyczy to rurociągów służących do wprowadzania ścieków do gruntu ;
- 5) jakość odprowadzanych ścieków do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych;

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

- 1) dla terenów zabudowy MW, MW/U, U/MW, US, UO, przyjmuje się zaopatrzenie w ciepło wszystkich nowych budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej lub gazowej;
- 2) dla pozostałych terenów zaopatrzenie w ciepło budynków należy realizować z indywidualnych źródeł ciepła spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza lub z sieci miejskiej.

§ 24. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się z systemu sieci gazowej;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych, w chodnikach lub pasach zieleni należy pozostawić rezerwę terenu pod lokalizację przyszłych gazociągów z uwzględnieniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych;
- 3) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
- 4) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu średniego ciśnienia;
- 5) szafki gazowe powinny być lokalizowane zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

§ 25. Ustala się następujące zasady dotyczące gospodarki odpadami:

- 1) wszystkie odpady komunalne z terenu odbierane będą w sposób zorganizowany, zgodnie z przepisami gminnymi;
- 2) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych i z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 3) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę.

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

- 1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców odbywać się będzie ze stacji 110/20 kV za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii średniego napięcia 20kV oraz w oparciu o projektowane i istniejące stacje transformatorowe SN/nn (20/0,4 kV); bezpośrednia obsługa odbiorców odbywać się będzie projektowanymi i istniejącymi liniami niskiego napięcia oraz przyłączami napowietrznymi i kablowymi;
- 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nn 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, przewidzieć dojazdy do stacji transformatorowych z dróg publicznych;
- 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 zasilć 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, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;
- 9) projektowane oświetlenie uliczne i innych terenów publicznych realizować jako wydzieloną sieć kablową, zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym, przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 10) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 11) trasy adaptowanych w planie istniejących urządzeń elektrycznych mogą ulec zmianie w wyniku ich modernizacji;
- 12) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci;
- 13) wszystkie linie elektroenergetyczne realizować jako kablowe lub napowietrzne zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci.

§ 27. Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne;
- 2) sieci telefoniczne realizować w oparciu o linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne;

- 3) przyłącza do poszczególnych budynków wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;
- 4) urządzenia telekomunikacyjne, kolidujące z projektowaną zabudową, dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci.

§ 28. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji systemu komunikacyjnego:

- 1) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, należy przewidywać w granicach terenów objętych inwestycją, według poniższych wskaźników:
 - a) 1,4 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej,
 - b) 2 miejsca postojowe na terenie nieruchomości z zabudową jednorodzinną,
 - c) 1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni sprzedażowej,
 - d) 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowo-handlowego, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal użytkowy,
 - e) 1 miejsce postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii,
 - f) 1 miejsce postojowe na 2 pokoje hotelowe,
 - g) 1 miejsce postojowe na 30 uczniów przy obiektach oświatowych,
 - h) 1 miejsce postojowe na 10 pracowników przy obiektach produkcyjnych,
- 2) 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;
- 3) rozwiązania skrzyżowań ulic, określone w planie, mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą dróg;
- 4) parametry techniczne wydzielonych parkingów takie jak szerokości dróg manewrowych, miejsc postojowych oraz chodników są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych korygowane z zachowaniem przepisów szczególnych;
- 5) należy zapewnić dostępność terenów publicznych i usług osobom niepełnosprawnym; przy realizacji układu drogowego należy wprowadzić urządzenia umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych (obniżenia krawężników przy przejściach dla pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne);
- 6) w obrębie parkingów należy wydzielić miejsca parkowania rowerów i wyposażać je w niezbędne do tego urządzenia;
- 7) dopuszcza się parkingi podziemne lub wbudowane w bryłę budynku, przy założeniu zapewnienia minimum 30% niezbędnych miejsc parkingowych na poziomie terenu;
- 8) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych związanych z działalnością usługową, handlową i produkcyjną dla potrzeb użytkowników i klientów w granicach działek, z uwzględnieniem przepisów szczególnych;
- 9) dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań technicznych, niż określone w planie, zgodnie z przepisami szczególnymi, na warunkach zarządcy drogi.

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

- 1) realizacje sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;
- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;

- 3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci;
- 4) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) sieci infrastruktury technicznej należy realizować poza jezdniami, o ile nie występują istotne przeciwwskazania;
- 6) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należytych stanie techniczno – użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;
- 7) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych nie wymienionych w tekście uchwały, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu;
- 8) sieci, jako inwestycje celu publicznego, należy chronić przed zabudową;
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach oznaczonych w planie symbolem E przewiduje się adaptację istniejących lub realizację nowych obiektów stacji transformatorowych.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwe jest wykorzystanie terenu stacji transformatorowej na inne cele, zgodnie z wiodącą funkcją całego terenu.

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

Rozdział 5.

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 30. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Utrata, wyznaczające pas drogi publicznej klasy "G" – główna o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 35,00÷60,00 m, o powierzchni ok. 3,78 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KD**.

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

- 1) 2 jezdnie;
- 2) drogę rowerową dwukierunkową;
- 3) chodniki;
- 4) zieleńce oddzielające jezdnie od chodników i dróg rowerowych;
- 5) pas rozdziału pomiędzy jezdniami;
- 6) skrzyżowanie z nowoprojektowaną ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolami 5KD winno być zaprojektowane jako skanalizowane typu średnie rondo;
- 7) dopuszcza się możliwość wykonania zjazdu na teren zabudowy wielorodzinnej 31MW, poprzez teren 30ZP/KP;
- 8) dopuszcza się możliwość wykonania drogi serwisowej z parkingami.

§ 31. Ustala się linie rozgraniczające pasa terenu o powierzchni ok. 0,10 ha, przeznaczonego na poszerzenie ulicy Walerego Romana, drogi publicznej klasy "Z" – zbiorczej oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KD**.

§ 32. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Wojska Polskiego, wyznaczające pas drogi publicznej klasy "Z" – zbiorcza o szerokości w liniach rozgraniczających 25,00 m o powierzchni ok. 1,76 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KD**.

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

- 1) jezdnię;
- 2) zieleńce oddzielające jezdnię od chodników i ścieżek rowerowych, dopuszcza się alternatywnie w miejscach zieleńców lokalizowanie zatok autobusowych lub zatok postojowych;
- 3) obustronne chodniki;
- 4) drogi rowerowe lub chodniki z dopuszczeniem ruchu rowerowego;
- 5) skrzyżowanie z ulicą Sportową jako skanalizowane z sygnalizacją świetlną.

§ 33. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Sportowej, wyznaczające pas drogi publicznej klasy "Z" – zbiorcza o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 20,00÷28,00 m, o powierzchni ok. 2,10 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KD**.

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

- 1) jezdnię;
- 2) zieleńce oddzielające jezdnię od chodników i ścieżek rowerowych, dopuszcza się alternatywnie w miejscach zieleńców lokalizowanie zatok autobusowych lub zatok postojowych;
- 3) obustronne chodniki;
- 4) drogi rowerowe lub chodniki z dopuszczeniem ruchu rowerowego;
- 5) skrzyżowanie z ulicą Wojska Polskiego winno być zaprojektowane jako skanalizowane z sygnalizacją świetlną;
- 6) skrzyżowanie z nowoprojektowaną ulicą 5KD winno być zaprojektowane jako skrzyżowanie skanalizowane typu średnie rondo.
- 7) skrzyżowanie z ulicą Walerego Romana zwykle.

§ 34. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas nowoprojektowanej ulicy łączącej ul. Utratę i Sportową - drogi publicznej klasy "L" – lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 25,00÷59,00 m, o powierzchni ok. 2,25 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **5KD**.

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

- 1) jezdnię;
- 2) zieleńce oddzielające jezdnię od chodników i dróg rowerowych, dopuszcza się alternatywnie w miejscach zieleńców lokalizowanie zatok autobusowych lub zatok postojowych;
- 3) obustronne chodniki;
- 4) drogę rowerową;
- 5) skrzyżowanie z ul. Utrata jako skanalizowane typu średnie rondo;
- 6) skrzyżowanie z ulicą Sportową jako skanalizowane typu średnie rondo.

§ 35. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas drogi publicznej klasy "L" – lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 18,00 m, o powierzchni ok. 0,41 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **6KD**.

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

- 1) jezdnię;
- 2) zieleńce oddzielające jezdnię od chodników, dopuszcza się alternatywnie w miejscach zieleńców lokalizowanie zatok postojowych;
- 3) skrzyżowanie z ulicą Walerego Romana jako zwykle.

§ 36. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas wewnętrznego ciągu pieszo jezdni o szerokości w liniach rozgraniczających 9,50 m, o łącznej powierzchni ok. 0,10 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **7CPJ**.

2. W granicach pasa drogowego ciągu komunikacyjnego 7CPJ należy zrealizować docelowo:

- 1) utwardzoną nawierzchnię pieszo-jezdni o szerokości minimum 5.50 m;
- 2) zieleni;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) uzbrojenie techniczne.

§ 37. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pasy wewnętrznych ciągów pieszych o szerokości w liniach rozgraniczających 6,00÷2,00 m, oznaczone na rysunku planu symbolami **8CP**, o powierzchni ok. 0,01 ha i **9CP**, o powierzchni ok. 0,01 ha.

§ 38. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pasy publicznych ciągów pieszo-rowerowych o szerokości w liniach rozgraniczających od 6,00÷10,00 m, oznaczone na rysunku planu symbolami **10CPR**, o powierzchni ok. 0,10 ha i **11CPR**, o powierzchni ok. 0,14 ha.

2. W granicach terenów 10CPR i 11CPR, należy zrealizować docelowo:

- 1) ciągi pieszo-rowerowe o szerokości nie mniejszej niż 3,00 m;
- 2) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 3) uzbrojenie techniczne;
- 4) zieleni towarzyszącą.

§ 39. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami: **12ZP** o powierzchni ok. 0,60 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego dla terenów, o których mowa w ustępie 1, przewiduje się zachowanie terenów zieleni.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję rekreacyjno - wypoczynkową.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się budowy obiektów kubaturowych, w tym rolniczych;
- 2) dopuszcza się budowę urządzeń sportowych i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się realizację ścieżek spacerowych z urządzeniami infrastruktury towarzyszącej;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury np. ławki, siedziska, wiaty, oświetlenie, place zabaw.

§ 40. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren ogrodów działkowych o powierzchni ok. 3,59 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **13ZD**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 13ZD utrzymuje się obecną funkcję.

3. Adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu.

4. Dopuszcza się modernizację, przebudowę istniejących obiektów w celu poprawienia ich estetyki i wartości użytkowej.

5. Dopuszcza się budowę altan i budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 25 m², wysokości do 5,0 m przy dachach stromych i do 4,0 m przy dachach płaskich oraz budynku - świetlicy dla społeczności ogrodu o powierzchni zabudowy do 300 m² i wysokości do 6,00 m. oraz wiat rekreacyjnych do 100m² każda i wysokości do 6,00 m.

6. Obsługę komunikacyjną przewiduje się z ulicy Sportowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD.

§ 41. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **14MN** o powierzchni ok. 0,36 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, przewiduje się utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwe jest prowadzenie działalności gospodarczej nieuciążliwej, nie wymagającej obsługi transportowej.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwe jest włączenie części lub całości terenu, o którym mowa w ustępie 1 w granice terenu 16UO i zagospodarowanie go na warunkach ustalonych dla tego terenu.

5. Dopuszcza się realizację:

- 1) nowej zabudowy mieszkaniowej;
- 2) zabudowy usługowej pod warunkiem zapewnienia miejsc postojowych w granicach działki;
- 3) budynków gospodarczych, w zabudowie jednorodzinnej w zależności od potrzeb użytkownika, w głębi działek – z nakazem ich sytuowania w granicy z podobnymi obiektami na działce sąsiedniej - istniejącymi lub projektowanymi.

6. Dla nowych inwestycji ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) sumaryczna powierzchnia zabudowy wszystkich obiektów na działce budowlanej nie może być większa niż 25% jej powierzchni, a udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30%;
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,7.
- 3) obiekty mieszkalne i obiekty gospodarcze winny być zharmonizowane pod względem architektonicznym, w szczególności w zakresie zachowania kąta nachylenia połaci dachowych, kolorystyki i zastosowanych materiałów;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na dwie kondygnacje, łącznie z użytkowym poddaszem; wysokość budynków mieszkalnych i usługowych, liczona od poziomu terenu do kalenicy, nie może przekraczać 9,0 m, gospodarczych 6,0 m;
- 5) dachy dwuspadowe symetryczne, w uzasadnionych przypadkach, wynikających z przyjętych rozwiązań funkcjonalnych lub formy budynków sąsiednich, dopuszcza się dachy wielospadowe lub płaskie;
- 6) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorach: ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym, zielonym, szarym lub grafitowym.

§ 42. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren usług, w tym usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **15U** o powierzchni ok. 0,43 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 15U adaptuje się istniejącą zabudowę Ośrodka Szkolno-Wychowawczego.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwe jest włączenie części lub całości terenu do terenu 16UO i zagospodarowanie go na warunkach ustalonych dla tego terenu.

4. Dopuszcza się zmianę funkcji na funkcję z zakresu usług publicznych lub inną usługową lub funkcję mieszkalną.

5. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektów w celu poprawy ich estetyki i wartości użytkowych.

6. Dopuszcza się budowę nowych obiektów i urządzeń.

7. W odniesieniu do budynku ujętego w ewidencji zabytków, położonego przy ulicy Wojska Polskiego 9 obowiązują ustalenia Rozdziału III niniejszej uchwały.

8. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) sumaryczna powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 50% powierzchni całego terenu, powierzchnia biologicznie czynna winna zajmować minimum 10% powierzchni terenu;

- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,3 do 1,5;
- 3) miejsca postojowe należy realizować zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 28 niniejszej uchwały na terenie własnym;
- 4) obsługę komunikacyjną przewiduje się z projektowanego ciągu pieszo jezdni oznaczonego na rysunku planu symbolem 7CPJ.

9. Ustala się następujące warunki architektoniczne dla nowej zabudowy:

- 1) wysokość od średniego poziomu terenu do gzymsu lub górnej krawędzi elewacji frontowej - do 12,0 m;
- 2) dachy o kącie nachylenia do 35° lub dachy płaskie;
- 3) kolorystyka dachów i elewacji budynków powinna nawiązywać do kolorystyki budynku Wojska Polskiego 9;
- 4) zakazuje się stosowania dachów mansardowych;
- 5) zakazuje się umieszczania na ścianach budynku, od strony dróg publicznych, urządzeń technicznych np. anten, klimatyzatorów, skrzynek energetycznych itp.;
- 6) należy zapewnić dostęp do budynków osobom niepełnosprawnym.

§ 43. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren usług publicznych z zakresu oświaty oznaczony na rysunku planu symbolem **16UO**, o powierzchni ok. 1,53 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 16UO adaptuje się istniejącą zabudowę Szkoły Podstawowej.

3. Dopuszcza się zmianę funkcji na funkcję z zakresu usług publicznych lub inną usługową.

4. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowy obiektów w celu poprawy ich estetyki i wartości użytkowych.

5. Dopuszcza się budowę nowych obiektów i urządzeń, w szczególności sportowych, wzbogacających program edukacyjny.

6. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) sumaryczna powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 50% powierzchni całego terenu, powierzchnia biologicznie czynna winna zajmować minimum 10% powierzchni terenu;
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,3 do 1,5;
- 3) miejsca postojowe należy realizować w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników, dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych w granicach obszaru obejmującego tereny 16UO i 17U z uwzględnieniem wymienności w czasie;
- 4) obsługę komunikacyjną przewiduje się z ulicy Wojska Polskiego oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD.

7. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) wysokość od średniego poziomu terenu do gzymsu lub górnej krawędzi elewacji frontowej - do 12,0 m;
- 2) dachy o kącie nachylenia do 35° lub dachy płaskie;
- 3) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorach: ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym, zielonym, szarym lub grafitowym;
- 4) zakazuje się stosowania dachów mansardowych;
- 5) zakazuje się umieszczania na ścianach budynku, od strony dróg publicznych, urządzeń technicznych np. anten, klimatyzatorów, skrzynek energetycznych itp.;
- 6) należy zapewnić dostęp do budynków osobom niepełnosprawnym.

§ 44. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zabudowy usługowo-handlowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **17U** o powierzchni ok. 0,48 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 17U adaptuje się obiekt handlowy o powierzchni sprzedażowej do 800 m².

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) sumaryczna powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 40% powierzchni całego terenu, powierzchnia biologicznie czynna winna zajmować minimum 10% powierzchni terenu;
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,3 do 0,7;
- 3) miejsca postojowe (parkingi i garaże samochodów osobowych i dostawczych, w tym również dla osób niepełnosprawnych) dla potrzeb klientów i usług zlokalizowanych na tym terenie, realizować należy w granicach obszaru 16U i 17UO według wskaźników określonych w § 28 niniejszej uchwały;
- 4) obsługę komunikacyjną przewiduje się z ulicy Sportowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD oraz z ulicy Wojska Polskiego oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem 16UO;
- 5) zakaz dojazdu samochodów dostawczych od strony ulicy Wojska Polskiego;
- 6) należy zachować istniejące skupiska drzew, głównie iglastych;
- 7) nakaz budowy ogrodzenia o wysokości minimum 3,60 m oddzielającego teren Szkoły Podstawowej i boiska od terenu zabudowy usługowo-handlowej.

4. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) wysokość od średniego poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub kalenicy - do 9,0 m;
- 2) elewacje od strony ulicy Wojska Polskiego oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD oraz od strony ulicy Sportowej oznaczonej symbolem 3KD należy traktować jako uprzywilejowane;
- 3) główne wejścia do budynku projektować od strony dróg publicznych;
- 4) zakazuje się umieszczania na uprzywilejowanych ścianach budynku urządzeń technicznych np. anten, klimatyzatorów, skrzynek energetycznych itp.;
- 5) dach dwuspadowy, o kątach nachylenia połaci nie przekraczających 35°, dopuszcza się dach wielospadowy lub dach płaski;
- 6) zakazuje się stosowania dachów mansardowych;
- 7) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorach: ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym, zielonym, szarym lub grafitowym;
- 8) należy zapewnić dostęp do budynków osobom niepełnosprawnym.

§ 45. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy mieszkalno-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **18ZP/MNU** o powierzchni ok. 0,64 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję zieleni urządzonej, powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować minimum 40% powierzchni terenów, o których mowa w ustępie 1.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwe są:

- 1) włączenie części lub całości terenu, o którym mowa w ustępie 1 w granice terenu 16UO z przeznaczeniem pod powiększenie terenów sportowo-rekreacyjnych lub włączenie w granice terenu 13ZD z przeznaczeniem pod ogrody działkowe i zagospodarowanie na warunkach ustalonych dla tych terenów;

- 2) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością jej przekształcenia oraz budowy nowych obiektów na warunkach określonych w § 41 niniejszej uchwały;
- 3) lokalizacja usług nieuciążliwych, w tym obiektów handlowo-usługowych o powierzchni sprzedaży do 400 m².

4. Dla nowych inwestycji ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,7;
- 2) obsługę komunikacyjną do terenu 18ZP/MNU przewiduje się z ulicy Sportowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD;
- 3) realizacja usług wymaga zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych zlokalizowanych na terenie własnej działki, zgodnie z ustaleniami § 28 niniejszej uchwały.
- 4) maksymalna wysokość od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do górnej krawędzi elewacji frontowej lub kalenicy - 9,0 m;
- 5) dachy dwuspadowe symetryczne o kącie pochylenia do 42°, dopuszcza się dachy wielospadowe lub płaskie;
- 6) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorach: ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym, zielonym, szarym lub grafitowym.

§ 46. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren publicznej zabudowy sportowo rekreacyjnej wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, o powierzchni ok. 4,40 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **19US**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 19US utrzymuje się funkcję sportową i rekreacyjną - stadion lekkoatletyczny.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się realizację funkcji turystycznej.

4. Dopuszcza się organizowanie imprez masowych, czasowe aranżacje przestrzeni, w tym montaż obiektów tymczasowych, handlowych i gastronomicznych.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejące obiekty i urządzenia sportowe z możliwością ich remontów i rozbudowy w celu poprawienia ich estetyki i wartości użytkowej;
- 2) ustala się możliwość budowy krytych trybun z pomieszczeniami magazynowymi, nowej bieżni oraz budynków lub budowli związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 3) dopuszcza się realizację innych obiektów o funkcjach uzupełniających podstawowe przeznaczenie terenu;
- 4) obsługa komunikacyjna od strony istniejących ulic: Wojska Polskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD i ulicy Sportowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD;
- 5) miejsca postojowe należy realizować w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników, bez zastosowania wskaźników podanych w paragrafie 28;
- 6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu do 30% z wyłączeniem nawierzchni ciągów komunikacji pieszej i kołowej oraz boisk, trybun i innych urządzeń sportowych;
- 7) tereny niezabudowane i nieutwardzone zagospodarować zielenią;
- 8) zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku.

6. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) wysokość budynków związanych z obsługą stadionu – do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyżej niż 20,00 m, o ile nie wynika to z rozwiązań technologicznych;
- 2) architektura obiektów powinna wynikać z funkcji obiektów.

§ 47. 1. Ustala się linie rozgraniczające teren przestrzeni publicznej z pomnikiem pamięci, o powierzchni ok. 0,25 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **20ZP**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość organizowania imprez masowych.
4. Zakazuje się budowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych.
5. Zakazuje się parkowania samochodów.
6. Nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni.
7. Wszelka działalność inwestycyjna w granicach terenu 20ZP powinna być organizowana i realizowana w oparciu o projekt zagospodarowania całego terenu.

§ 48. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem: **21MW/U**, o powierzchni ok. 9,86 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, na terenach wymienionych w ustępie 1, planuje się realizację zabudowy:

- 1) mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zbiorowego zamieszkania, hoteli, biur oraz innych usług i handlu, w tym o powierzchni sprzedażowej do 600 m²;
- 3) usługowej z zakresu gastronomii i obsługi ludności, również administracji i usług publicznych.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego planuje się inne funkcje usługowe nieuciążliwe uzupełniające funkcje podstawowe.

4. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla potrzeb własnych osób prowadzących na tym terenie nieuciążliwą działalność usługową, w takim przypadku obowiązują warunki zabudowy jak dla terenu 14MN.

5. W odniesieniu do budynków ujętych w ewidencji zabytków, położonych przy ulicy Sportowej 6, obowiązują ustalenia Rozdziału 3 niniejszej uchwały.

6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) sumaryczna powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 30%;
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,3 do 1,1;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna winna zajmować minimum 25%;
- 4) miejsca postojowe (parkingi i garaże samochodów osobowych i dostawczych) dla potrzeb klientów i usług zlokalizowanych na tym terenie, w tym również dla osób niepełnosprawnych, realizować należy w granicach obszarów 21MW/U według ustaleń zawartych w § 28 niniejszej uchwały; nie dotyczy realizowanych inwestycji objętych prawomocnymi decyzjami o pozwoleniu na budowę, dla których dopuszcza się wskaźnik 1,1 miejsca na jedno mieszkanie;
- 5) miejsca postojowe należy realizować w poziomie terenu, w formie parkingów podziemnych lub jako wbudowane w budynki;
- 6) obsługę komunikacyjną przewiduje się z ulicy Sportowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD oraz ulicy Wojska Polskiego oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD;
- 7) należy zachować istniejący wartościowy drzewostan; ewentualna wycinka drzew wymaga uzyskania stosownych decyzji;
- 8) tereny niezabudowane i nieutwardzone poza układem ciągów jezdnych i pieszych zagospodarować zielenią.

7. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) elewacje od strony ulicy Sportowej 4KD należy traktować jako uprzywilejowane;
- 2) dopuszcza się zastosowanie nowoczesnych form i technologii;
- 3) wysokość kalenicy lub górnej krawędzi elewacji frontowej – do 14,5 m;
- 4) dach o kącie nachylenia do 35°; lub dachy płaskie;
- 5) pokrycie dachowe – przy dachach dwu lub wielospadowych blacha powlekana w kolorze szarozielonym lub szarym, lub dachówka ceramiczna, przy dachu płaskim pokrycie dostosowane do kąta nachylenia połaci;
- 6) zaleca się wykonanie elementów elewacji z jasnej cegły i detalami nawiązującymi do elewacji zabytkowych budynków pokoszarowych.

§ 49. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **22U/P** o powierzchni ok. 4,03 ha i **23U/P**, o powierzchni ok. 3,58 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach 22U/P i 23U/P planuje się budowę obiektów usługowo-produkcyjnych lub administracyjnych i edukacyjnych związanych z funkcją Parku Naukowo-Technologicznego Polska-Wschód.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja innych funkcji niekolidujących i uzupełniających w stosunku do funkcji podstawowych, w tym obiektów handlowych do 600 m² powierzchni sprzedaży.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) przewiduje się podział terenu na działki wg zasad określonych na rysunku planu i zgodnie z ustaleniami § 12 niniejszej uchwały;
- 2) dojazd do nieruchomości z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KD oraz ulicy Sportowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD;
- 3) należy przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników i klientów w granicach poszczególnych nieruchomości oraz miejsca postojowe dla rowerów, zgodnie z § 28 niniejszej uchwały;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,3 do 1,2;
- 5) powierzchnia zabudowy do 40%;
- 6) na powierzchni nie mniejszej niż 15% wydzielonej działki zapewnić zieleni urządzoną;
- 7) zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku;

5. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) wysokość budynków od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy ustala się do czterech kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyżej niż 14,50 m;
- 2) architektura współczesna z dopuszczeniem form i urządzeń wynikających z potrzeb technologicznych.

§ 50. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami: **24ZP** o powierzchni ok. 4,49 ha i **25ZP** o powierzchni ok. 1,44 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego dla terenów, o których mowa w ustępie 1, przewiduje się zachowanie terenów zieleni.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję rekreacyjno - wypoczynkową.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się budowy obiektów kubaturowych, w tym rolniczych;
- 2) dopuszcza się budowę urządzeń sportowych i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 3) dopuszcza się realizację ścieżek spacerowych z urządzeniami infrastruktury towarzyszącej;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury np. ławki, siedziska, wiaty, oświetlenie, place zabaw;
- 5) dopuszcza się zagospodarowanie terenu 24 ZP, jako terenów sportowo-rekreacyjnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

§ 51. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **26ZP** o powierzchni ok. 0,77 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego dla terenu 26ZP przewiduje się zachowanie terenów zieleni.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję rekreacyjno - wypoczynkową.

4. W granicach terenu 26ZP, na działce o numerze geodezyjnym 33338/2, na rysunku planu, wyznacza się granicę projektowanej strefy ochronnej wokół istniejącego ujęcia wód podziemnych;

5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) w granicach terenu 26ZP dopuszcza się realizację budynku stacji uzdatniania wody oraz innych obiektów i urządzeń technicznych związanych z istniejącą studnią głębinową;
- 2) obsługę komunikacyjną do budynku stacji uzdatniania wody przewiduje się z istniejącego łącznika od ulicy Mereckiego;
- 3) zakazuje się budowy innych obiektów kubaturowych, w tym rolniczych;
- 4) dopuszcza się budowę urządzeń sportowych i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się realizację ścieżek spacerowych z urządzeniami infrastruktury towarzyszącej;
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury np. ławki, siedziska, wiaty, oświetlenie, place zabaw.

§ 52. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zieleni urządzonej o powierzchni ok. 0,36 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **27ZP**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję terenów zieleni urządzonej z zakazem zabudowy, za wyjątkiem obiektów technicznych np. trafostacji.

3. Dopuszcza się przeznaczenie terenu 27ZP na uzupełnienie działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 53. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem **28MN/U** o powierzchni ok. 0,46 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 28MN/U przewiduje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej z usługami.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego na terenie, o którym mowa w ustępie 1, możliwa jest realizacja usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,7;
- 2) podział terenu na działki budowlane, zgodnie z zasadami określonymi w § 12 niniejszej uchwały wymaga uwzględnienia wspólnego dojazdu od ulicy 5KD lub od strony osiedla Polna;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy należy ustalać zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego nie może być większa niż 350 m² i 40 m² dla budynku gospodarczego lub garażowego, powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować nie mniej niż 40% powierzchni działki;
- 5) na wydzielonej działce budowlanej dopuszcza się realizację budynku gospodarczego z nakazem jego usytuowania w granicy z podobnym obiektem na działce sąsiedniej;

- 6) ogrodzenia o maksymalnej wysokości do 1,8 m, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupków;
- 7) nakazuje się wydzielenie w granicach działek miejsc z dostępem do drogi, przeznaczonych na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych.

5. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na dwie kondygnacje, łącznie z użytkowym poddaszem, lecz nie wyżej niż 9,00 m do kalenicy, dla zabudowy gospodarczo-garażowej do 6,00 m do kalenicy;
- 2) poziom posadowienia części mieszkalnej parterów budynków do 1,00 m powyżej poziomu przyległego terenu, przy głównym wejściu do budynku, części usługowej do 0,40 m;
- 3) dachy dwuspadowe symetryczne o kącie pochylenia do 42°, dopuszcza się dachy wielospadowe lub płaskie;
- 4) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorach: ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym, zielonym, szarym lub grafitowym;

§ 54. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **29U/MW** o powierzchni ok. 1,04 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się usługę sakralną.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość realizacji innego rodzaju zabudowy usługowej, w tym handlowej o powierzchni sprzedaży do 2000 m² lub włączenie terenu 29U/MW w granice sąsiedniego terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 31MW.

4. W granicach terenu 29U/MW dopuszcza się możliwość realizacji obiektów tymczasowych o powierzchni do 50 m² i wysokości do 4 m, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych, przy lokalizacji tych obiektów nie obowiązują ustalone na rysunku planu linie zabudowy.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) sumaryczna powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 40% powierzchni całego terenu, powierzchnia biologicznie czynna winna zajmować minimum 25% powierzchni terenu;
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2;
- 3) miejsca postojowe (parkingi i garaże) realizować należy w granicach 29U/MW według wskaźników określonych w § 28 niniejszej uchwały;
- 4) obsługę komunikacyjną przewiduje się z projektowanej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KD.

6. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy ustala się do 18,00 m;
- 2) elewacje od strony ulicy Utrata oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD oraz od strony ulicy oznaczonej symbolem 5KD należy traktować jako uprzywilejowane;
- 3) główne wejścia do budynku projektować od strony dróg publicznych;
- 4) zakazuje się umieszczania na uprzywilejowanych ścianach budynku urządzeń technicznych np. anten, klimatyzatorów, skrzynek energetycznych itp.;
- 5) zakaz stosowania dachów mansardowych;
- 6) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorach: ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym, zielonym, szarym lub grafitowym.

7. W przypadku włączenia terenu do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązują warunki zabudowy określone dla terenu 31MW."

§ 55. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem realizacji parkingów dla samochodów osobowych, oznaczony na rysunku planu symbolem: **30ZP/KP** o powierzchni ok. 2,31 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję zieleni izolacyjnej oddzielającej tereny zabudowy mieszkaniowej od terenów komunikacji i zabudowy usługowo-produkcyjnej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję parkingową.

4. Ustala się minimalną powierzchnię terenów biologicznie czynnych na 40% całego terenu **30ZP/KP**.

§ 56. 1. Ustala się linie rozgraniczające teren zorganizowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **31MW** o powierzchni ok. 11,00 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, na terenie **31MW**, planuje się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja funkcji usługowych, w tym handlowej, nieuciążliwych związanych bezpośrednio z zaspokajaniem potrzeb mieszkańców.

4. Dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej lub jako uzupełnienie zabudowy wielorodzinnej.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) sumaryczna powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 30% powierzchni całego terenu **31MW**;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna winna zajmować minimum 35% powierzchni terenu;
- 3) do bilansu terenów biologicznie czynnych dopuszcza się włączenie terenu **24ZP**, lecz nie więcej niż 30% powierzchni terenu **24ZP**;
- 4) miejsca postojowe, należy realizować według ustaleń zawartych w § 28 niniejszej uchwały;
- 5) miejsca postojowe należy realizować w poziomie terenu, lub w formie parkingów podziemnych;
- 6) minimum 20% miejsc postojowych należy wykonać jako ogólnodostępne, poza ogrodzeniem osiedla; dopuszcza się włączenie do bilansu miejsc postojowych, miejsc położonych w pasach drogowych ulic publicznych oraz realizowanych w granicach terenu **30ZP/KP** pod warunkiem ich wykonania przez inwestora;
- 7) obsługę komunikacyjną należy przewidzieć z projektowanej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **5KD**; dopuszcza się wjazd z ulicy **1KD** przez teren **30ZP/KP**;
- 8) tereny niezabudowane i nieutwardzone poza układem ciągów jezdnych i pieszych zagospodarować zielenią;
- 9) dopuszcza się realizację wolno stojących obiektów usługowych, w tym handlowych, o wysokości do 9,00 m, o łącznej powierzchni sprzedażowej na terenie **31MW** do 2000 m²;
- 10) dopuszcza się realizację lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych o powierzchni do 600 m² powierzchni użytkowej w jednym budynku;
- 11) dopuszcza się etapowanie inwestycji, przy czym, w każdym etapie objętym pozwoleniem na budowę należy zachować wszystkie wskaźniki ustalone planem;
- 12) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,3 do 1,4.

6. Ustala się następujące warunki architektoniczne dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- 1) architektura współczesna lub tradycyjna z zachowaniem jednolitych zasad kompozycji i kolorystyki dla całego zespołu zabudowy;

- 2) maksymalną wysokość zabudowy ustala się do 18,00 m;
- 3) dachy o kącie nachylenia do 42°; dopuszcza się dachy płaskie;

7. Ustala się:

- 1) nakaz opracowania założeń techniczno-użytkowych dla całego terenu oznaczonego symbolem 31MW, który określi charakter zabudowy, szczegółowe zasady podziału terenu oraz etapowanie inwestycji;
- 2) założenia techniczno-użytkowe powinny określać:
 - a) rodzaj zabudowy,
 - b) ilość mieszkańców i użytkowników,
 - c) strukturę wielkości mieszkań,
 - d) intensywność zabudowy,
 - e) zasady podziału terenu,
 - f) zasady kształtowania układu komunikacji wewnętrznej, rozmieszczenie parkingów,
 - g) zasady rozrządu sieci infrastruktury technicznej,
 - h) rozmieszczenie i wielkość budynków, w tym wysokość zabudowy,
 - i) zasady kompozycji architektonicznej i kolorystyki obiektów.

§ 57. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem 32MN o powierzchni ok. 0,16 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 32MN realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych wbudowanych w obiekt mieszkalny.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) podział obszaru na działki budowlane, zgodnie z zasadami określonymi w § 12 niniejszej uchwały i określonymi na rysunku planu;
- 2) obowiązujące linie zabudowy należy ustalać zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,7;
- 4) powierzchnia zabudowy na wydzielonej działce budowlanej o funkcji mieszkaniowej lub mieszkalno-usługowej nie może być większa niż 250 m² dla budynku mieszkalnego i 40 m² dla budynku gospodarczego, powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować nie mniej niż 50% powierzchni działki;
- 5) na wydzielonej działce budowlanej dopuszcza się realizację budynku gospodarczego;
- 6) ogrodzenia o maksymalnej wysokości do 1,8 m, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupków;
- 7) nakazuje się wydzielenie w granicach działek miejsc z dostępem do drogi, przeznaczonych na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 8) obsługę komunikacyjną terenów przewiduje się z ulicy: 5KD;

5. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej ustala się na dwie kondygnacje, łącznie z użytkowym poddaszem, lecz nie wyżej niż 9,00 m do kalenicy, dla zabudowy gospodarczo-garażowej do 5,00 m do kalenicy;

- 2) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych do 1,0 m powyżej poziomu przyległego terenu, przy głównym wejściu do budynku;
- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia od 35° do 45° w zabudowie mieszkaniowej i jednospadowe o nachyleniu od 15° do 25° ze spadkiem w kierunku wnętrza własnej działki w zabudowie gospodarczo-garażowej;
- 4) pokrycie dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym.
- 5) układ kalenicy równoległy do osi przyległej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KD.

§ 58. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające obszary urządzeń elektroenergetycznych o powierzchni ok. 0,01 ha każdy, oznaczone na rysunku planu symbolem E.

2. 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.

3. Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych podziemnych lub wbudowanych w bryłę budynku.

4. 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.

Rozdział 6. USTALENIA KOŃCOWE

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

§ 60. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicą Wojska Polskiego, zabudową mieszkaniową osiedla Polna, ulicą Utrata, terenami wojskowymi i ulicą łączącą ulicę Utrata i ulicę Sportową w Suwałkach, uchwalonego Uchwałą Nr XXXIX/422/2013 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 lipca 2013 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 2 sierpnia 2013 r. poz. 3143.

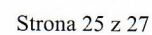
§ 61. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

Nie wnoszę zastrzeżeń
formalno-prawnych i redakcyjnych

Suwałki, dn. 12 KWI. 2017

Adwokat
Maria Langner



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części rejonu ulicy Sportowej w Suwałkach.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250 i poz. 1579) 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 2016 r., poz. 353) rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

- 1) przyłączenia obszaru 26U/ZP do obszaru 27ZP oraz dopuszczenia przeznaczenia terenu 26U/ZP na uzupełnienie działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 2) ustalenia jednakowych warunków dla terenów zielonych 24ZP i 25ZP, rozdzielonych projektowaną drogą 5KD oraz dopuszczenia ich zagospodarowania, jako terenów sportowo-rekreacyjnych dla terenów zabudowy wielorodzinnej, z włączeniem terenu 25ZP do bilansu terenów biologicznie czynnych, wyznaczonych dla terenu 31MW,
- 3) dopuszczenia na działkach o numerach geodezyjnych 33473/2, 33474/2, 33482/5, 33483/6, 33483/5 (zawierających się w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 22U/P, 23U/P, 2KD i 6 KD) możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zabudową usługową,
- 4) przesunięcia projektowanej drogi 5KD w kierunku południowym poza teren działki o numerze geodezyjnym 33430/2 oraz przesunięcia ronda i drugiego pasa drogi krajowej nr 8, projektowanych w granicach działki o numerze 33430/2 w kierunku południowym,
- 5) dla terenu oznaczonego symbolem 31MW:
 - zmniejszenia współczynnika powierzchni biologicznie czynnej do 30% powierzchni terenu;
 - zmniejszenia wymaganego planem nakazu wykonania jako ogólnodostępne, miejsc postojowych poza ogrodzeniem osiedla, do minimum 15% miejsc postojowych;
 - zmniejszenia współczynnika miejsc postojowych w stosunku do powierzchni sprzedażowej, do 1 miejsca postojowego na 40 m² powierzchni sprzedażowej.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2017 r.

Sposób realizacji oraz zasad finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części rejonu ulicy Sportowej 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 (Dz. U. z 2016 r., poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250 i poz. 1579) 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.

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części rejonu ulicy Sportowej w Suwałkach.

Realizując uchwałę intencyjną Nr XX/233/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r., opracowano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części rejonu ulicy Sportowej w Suwałkach, obejmujący teren o powierzchni ok. 62,5 ha.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250 i poz. 1579). Plan ten po uchwaleniu będzie przepisem gminy i będzie stanowił regulację prawną w zakresie wykonywania prawa własności nieruchomości oraz kształtowania przestrzeni.

Obszar objęty opracowaniem przedmiotowego planu, pokrywa się z granicami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicą Wojska Polskiego, zabudową mieszkaniową osiedla Polna, ulicą Utrata, terenami wojskowymi i ulicą łączącą ulicę Utrata i ulicę Sportową w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/422/2013 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 lipca 2013 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 2 sierpnia 2013 r., poz. 3143.

Opracowanie przedmiotowego planu podyktowane było projektowanymi zmianami w układzie komunikacyjnym miasta oraz wnioskiem właścicielki działki o numerze geodezyjnym 33470 (przeznaczonej w obowiązującym planie pod drogę publiczną oznaczoną na rysunku symblem 2KD), która zwróciła się o wykup działki pod ww. drogę lub przystąpienie do zmiany obowiązującego planu.

Zmiany w układzie komunikacyjnym miasta w tym rejonie, wynikają z opracowanego projektu technicznego budowy tzw. drogi wschodniej, który uwzględnia również przebudowę ulicy Utrata. W projekcie tym jednoznacznie określono obszar niezbędny do realizacji planowanej inwestycji. W związku z powyższym tereny rezerwowane w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jako obszary alternatywnej lokalizacji drogi głównej wraz ze wszystkimi obiektami technicznymi niezbędnymi do jej funkcjonowania, stały się zbędne na ten cel.

Ponadto na wniosek Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Białymstoku wprowadzono zmiany do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, w zakresie likwidacji drogi publicznej, klasy Z – zbiorcza, przebiegającej przez teren wojskowy zamknięty. Kontynuację tej drogi, poza teren zamkniętym, w granicach obowiązującego miejscowego planu rejonu ulicy Sportowej, stanowiła droga publiczna 2KD (przebiegająca przez ww. działkę). Ze względu na rezygnację w Studium z omawianego odcinka drogi, przebiegającej przez teren wojskowy, nie ma uzasadnienia utrzymywanie przebiegu i parametrów tej drogi w planie. W projekcie opracowanego planu, droga o której mowa uległa likwidacji.

Planem objęto obszary oznaczone na rysunku „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk”, uchwalonym uchwałą Nr XX/232/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r., jako: obszary zurbanizowane, obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, obszary przewidywane pod zabudowę, wymagające regulacji granic, w tym scalenia i podziału, tereny zieleni parkowej, ogrody działkowe i drogi zbiorcze Z 1/2.

Jak wynika z ustaleń tekstu Studium, dla jednostki strukturalnej D3 funkcjami pozostałymi są: zabudowa usługowo-produkcyjna Parku Naukowo-Technologicznego Polska Wschód zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, tereny usług sportu i rekreacji oraz usług komercyjnych.

Jako kierunki zmian dla całej tej jednostki, wymienia się wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, budowę nowych odcinków dróg i budowę obiektów Parku Naukowo-Technologicznego.

Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów pod realizację nowej zabudowy oraz ustalenie nowych zasad zagospodarowania i skomunikowania działek objętych planem, jest zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałki.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 lutego 2017 r. do 3 marca 2017 r. Uwagi do projektu planu można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 24 marca 2017 r.

Do projektu planu, po jego wyłożeniu wpłynęło 12 uwag, z których 7 uwzględniono w całości, 2 uwzględniono w części, 3 nie uwzględniono.

Po przeanalizowaniu zgłoszonych uwag postanowiono o uwzględnieniu w całości:

1. uwagi Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Suwałkach Sp. z o.o., odnoszącej się do terenu oznaczonego symbolem 26U/ZP, zawierającej żądanie rozszerzenia ustaleń tekstu planu o informację dotyczącą istniejącego w granicach tego terenu ujęcia wody (studni głębinowej) oraz dopuszczenie realizacji budynku o funkcji usługowej nieuciążliwej - stacji uzdatniania wody wraz zamieszczeniem informacji dotyczącej projektowanej strefy ochronnej wokół przedmiotowego ujęcia,
2. uwagi Zastępcy Prezydenta Miasta Suwałk, odnoszącej się do działek o numerach geodezyjnych 33338/2 i 33443, stanowiących własność Gminy Miasto Suwałki, położonych w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 26U/ZP, dotyczącej zmiany ustaleń planu polegających na wykreśleniu z § 51 możliwości lokalizacji zabudowy usługowej, w tym handlowej o powierzchni sprzedażowej do 800 m² w granicach terenu 26U/ZP (teren ten ma być przeznaczony pod zieleni urządzoną z dopuszczeniem lokalizacji obiektów i urządzeń technicznych związanych z istniejącą studnią głębinową), uwagi dotyczącej dopuszczenia w granicach terenu oznaczonego symbolem 29U/MW możliwości realizacji obiektów tymczasowych (z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych) o powierzchni do 50 m² i wysokości do 4 m wraz z zapisem, iż przy lokalizacji tych obiektów nie obowiązują ustalone na rysunku planu linie zabudowy, oraz uwagi dotyczącej zmiany § 56 ust. 5 pkt 3, polegającej na wprowadzeniu w miejsce zapisu:
„3) do bilansu terenów biologicznie czynnych dopuszcza się włączenie terenu 24ZP;”
 treści:
„3) do bilansu terenów biologicznie czynnych dopuszcza się włączenie terenu 24ZP, lecz nie więcej niż 30% powierzchni terenu 24ZP;”,
3. trzech odrębnych uwag Pani XY*, Pani XY* i Pani XY*, współwłaścicielek działki o numerze geodezyjnym 33442, zawierających żądanie pozostawienia dotychczasowego, zgodnie z obowiązującym planem, przeznaczenia przedmiotowej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz uwzględnienia budowy dojazdu do niej w trakcie realizacji drogi 5KD,
4. uwagi Pana XY*, właściciela działki o numerze geodezyjnym 33375, zawierającej prośbę dotyczącą umożliwienia uzupełnienia przedmiotowej działki o fragment terenu 27ZP oraz dopuszczenia możliwości wjazdu na ww. działkę od strony południowej z projektowanej drogi 5KD,
5. uwagi Pana XY*, właściciela działek o numerach geodezyjnych: 33450, 33440, 33441, 33447, 33439/1, 33439/2, 33438, 33487/2, w zakresie zmiany § 56 pkt. 5 ppkt 12) polegającej na wprowadzeniu w miejsce cyt.:
„12) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,3 do 1,3.”
 treści:
„12) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,3 do 1,4.”

W części uwzględniono również uwagi:

1. Pana XY*, właściciela działki o numerze geodezyjnym 33342, w zakresie zmiany ustaleń tekstu planu, poprzez usunięcie możliwości lokalizacji w granicach terenu 26U/ZP zabudowy usługowej i przeznaczenia tego terenu wyłącznie pod zieleni urządzoną z zakazem zabudowy,
2. Pana XY*, właściciela działek o numerach geodezyjnych: 33450, 33440, 33441, 33447, 33439/1, 33439/2, 33438, 33487/2, w zakresie:
 - zmiany § 56 pkt 5 ppkt 10) polegającej na wprowadzeniu w miejsce cyt.:
„10) dopuszcza się realizację lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych o powierzchni do 400 m² powierzchni użytkowej w jednym budynku;”
 treści:
„10) dopuszcza się realizację lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych o powierzchni do 600 m² powierzchni użytkowej w jednym budynku;”
 - zmiany § 12, poprzez dodanie pkt 7 w brzmieniu:
„7) nie ustala się minimalnych wielkości działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.”
 - zmiany § 12, poprzez dodanie ustępów 4 i 5 w brzmieniu:
*„4. Dopuszcza się podział terenu 24ZP na działki o powierzchni poniżej 3000 m² na cele sportowo-rekreacyjne dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na podstawie projektów zagospodarowania poszczególnych etapów inwestycji.
 5. Dopuszcza się łączenie i ponowne podziały działek w granicach terenu 31MW na podstawie projektu zagospodarowania terenu poszczególnych etapów inwestycji lub po zakończeniu inwestycji na podstawie zainwestowania.”*

W wyniku uwzględnienia ww. uwag dokonano zmian na rysunku i w tekście projektu planu odnoszących się do terenów objętych tymi uwagami.

Na rysunku planu z terenu 26U/ZP wydzielono tereny, po zmianie, oznaczone odpowiednio symbolami:

- 26ZP – przeznaczony pod zieleni urządzoną (obejmujący działki o numerach geodezyjnych 33338/2 i 33443),
- 32MN – przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, (obejmujący działkę o numerze geodezyjnym 33442).

Ponadto w granicach terenu 26ZP wrysowano zasięg granic projektowanej strefy ochronnej od istniejącego ujęcia wody.

W tekście planu wprowadzono następujące zmiany:

- z § 6 ust 1 usunięto pkt 9) w brzmieniu:
„9) teren zabudowy usługowej w zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem U/ZP;”
- w § 12, dodano pkt 7 w brzmieniu:
„7) nie ustala się minimalnych wielkości działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.”
- w § 12, dodano ustępy 4 i 5 w brzmieniu:
*„4. Dopuszcza się podział terenu 24ZP na działki o powierzchni poniżej 3000 m² na cele sportowo-rekreacyjne dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na podstawie projektów zagospodarowania poszczególnych etapów inwestycji.
 5. Dopuszcza się łączenie i ponowne podziały działek w granicach terenu 31MW na podstawie projektu zagospodarowania terenu poszczególnych etapów inwestycji lub po zakończeniu inwestycji na podstawie zainwestowania.”*
- § 51 otrzymał brzmienie:
„§ 51. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 26ZP o powierzchni ok. 0,77 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego dla terenu 26ZP przewiduje się zachowanie terenów zieleni.
 3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję rekreacyjno - wypoczynkową.
 4. W granicach terenu 26ZP, na działce o numerze geodezyjnym 33338/2, na rysunku planu, wyznacza się granicę projektowanej strefy ochronnej wokół istniejącego ujęcia wód podziemnych;
 5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) w granicach terenu 26ZP dopuszcza się realizację budynku stacji uzdatniania wody oraz innych obiektów i urządzeń technicznych związanych z istniejącą studnią głębinową;
 - 2) obsługę komunikacyjną do budynku stacji uzdatniania wody przewiduje się z istniejącego łącznika od ulicy Mereckiego;
 - 3) zakazuje się budowy innych obiektów kubaturowych, w tym rolniczych;
 - 4) dopuszcza się budowę urządzeń sportowych i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 5) dopuszcza się realizację ścieżek spacerowych z urządzeniami infrastruktury towarzyszącej;
 - 6) obiekty i urządzenia małej architektury np. ławki, siedziska, wiaty, oświetlenie, place zabaw."
- w § 54 dodano ustęp 4 w brzmieniu:
- „4. W granicach terenu 29U/MW dopuszcza się możliwość realizacji obiektów tymczasowych o powierzchni do 50 m² i wysokości do 4 m, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych, przy lokalizacji tych obiektów nie obowiązują ustalone na rysunku planu linie zabudowy."
- w § 56 ustęp 5 nowe brzmienie otrzymały punkty 3, 10 i 12:
- „3) do bilansu terenów biologicznie czynnych dopuszcza się włączenie terenu 24ZP, lecz nie więcej niż 30% powierzchni terenu 24ZP;
- 10) dopuszcza się realizację lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych o powierzchni do 600 m² powierzchni użytkowej w jednym budynku;
- 12) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,3 do 1,4."
- dodano § 57 w nowym brzmieniu (przesunięciu uległy kolejne paragrafy, które otrzymały odpowiednio numerację od 58 do 62):
- „§ 57. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem 32MN o powierzchni ok. 0,16 ha.
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 32MN realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych wbudowanych w obiekt mieszkalny.
4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) podział obszaru na działki budowlane, zgodnie z zasadami określonymi w § 12 niniejszej uchwały i określonymi na rysunku planu;
 - 2) obowiązujące linie zabudowy należy ustalać zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,7;
 - 4) powierzchnia zabudowy na wydzielonej działce budowlanej o funkcji mieszkaniowej lub mieszkalno-usługowej nie może być większa niż 250 m² dla budynku mieszkalnego i 40 m² dla budynku gospodarczego, powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować nie mniej niż 50% powierzchni działki;
 - 5) na wydzielonej działce budowlanej dopuszcza się realizację budynku gospodarczego;
 - 6) ogrodzenia o maksymalnej wysokości do 1,8 m, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupków;
 - 7) nakazuje się wydzielenie w granicach działek miejsc z dostępem do drogi, przeznaczonych na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
 - 8) obsługę komunikacyjną terenów przewiduje się z ulicy: 5KD;

5. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej ustala się na dwie kondygnacje, łącznie z użytkowym poddaszem, lecz nie wyżej niż 9,00 m do kalenicy, dla zabudowy gospodarczo-garażowej do 5,00 m do kalenicy;
- 2) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych do 1,0 m powyżej poziomu przyległego terenu, przy głównym wejściu do budynku;
- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia od 35° do 45° w zabudowie mieszkaniowej i jednospadowe o nachyleniu od 15° do 25° ze spadkiem w kierunku wnętrza własnej działki w zabudowie gospodarczo-garażowej;
- 4) pokrycie dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym.
- 5) układ kalenicy równoległy do osi przyległej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KD."

Podkreślić należy, iż przeznaczenie działki o numerze geodezyjnym 33442 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zgodne jest z obecnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Uwzględnienie przedmiotowych uwag nie narusza istoty planu oraz zasad i trybu jego sporządzania, jak również interesów osób trzecich. Wprowadzenie do planu wnioskowanych w ww. uwagach zmian, nie wymaga ponowienia procedury planistycznej.

Nie uwzględniono natomiast uwag:

1. Pana XY*, właściciela działki o numerze geodezyjnym 33342, w zakresie przyłączenia obszaru 26U/ZP do obszaru 27ZP oraz dopuszczenia przeznaczenia terenu 26U/ZP na uzupełnienie działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy,
2. Pana XY*, właściciela działki o numerze geodezyjnym 33444, w zakresie zrównania przeznaczenia terenów zielonych 24ZP i 25ZP, rozdzielonych projektowaną drogą 5KD oraz dopuszczenia zagospodarowania terenów 24ZP i 25ZP, jako tereny sportowo-rekreacyjne dla terenów zabudowy wielorodzinnej, przy założeniu, iż do bilansu terenów biologicznie czynnych, wyznaczonych dla terenu 31MW, dopuszcza się włączenie terenów o symbolach 24ZP i 25ZP,
3. Pani XY*, Pani XY* i Pan XY*, współwłaścicieli działek o numerach geodezyjnych: 33473/2, 33474/2, 33482/5, 33483/6, 33483/5, w zakresie dopuszczenia na ww. działkach możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zabudową usługową,
4. Pani XY*, właścicielki działki o numerze geodezyjnym 33430/2, w zakresie przesunięcia projektowanej drogi 5KD w kierunku południowym poza teren przedmiotowej działki oraz przesunięcia ronda i drugiego pasa drogi krajowej nr 8, projektowanych w granicach działki o numerze 33430/2 w kierunku południowym,
5. Pana XY*, właściciela działek o numerach geodezyjnych: 33450, 33440, 33441, 33447, 33439/1, 33439/2, 33438, 33487/2, w zakresie:
 - zmiany § 56 pkt 5 ppkt 2) polegającej na wprowadzeniu w miejsce cyt.:
„2) powierzchnia biologicznie czynna winna zajmować minimum 35% powierzchni terenu;”
 treści:
„2) powierzchnia biologicznie czynna winna zajmować minimum 30% powierzchni terenu;”
 - zmiany § 56 pkt. 5 ppkt 6) polegającej na wprowadzeniu w miejsce cyt.:
„6) minimum 20% miejsc postojowych należy wykonać jako ogólnodostępne, poza ogrodzeniem osiedla; dopuszcza się włączenie do bilansu miejsc postojowych, miejsc położonych w pasach drogowych ulic publicznych oraz realizowanych w granicach terenu 30ZP/KP pod warunkiem ich wykonania przez inwestora;”
 treści:

„6) minimum 15% miejsc postojowych należy wykonać jako ogólnodostępne, poza ogrodzeniem osiedla; dopuszcza się włączenie do bilansu miejsc postojowych, miejsc położonych w pasach drogowych ulic publicznych oraz realizowanych w granicach terenu 30ZP/KP pod warunkiem ich wykonania przez inwestora;”

- zmiany § 28 pkt. 1 ppkt c) polegającej na wprowadzeniu w miejsce cyt.:

„c) 1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni sprzedażowej,”

treści:

„c) 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni sprzedażowej.”.

Odnosząc się do nieuwzględnionych uwag, wniesionych do projektu planu stwierdzono, co następuje:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest przepisem gminnym, powszechnie obowiązującym i określającym w sposób wiążący przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów objętych planem. Wynikają z tego daleko idące konsekwencje, polegające nie tylko na ingerencji w sferę prawa własności, lecz także na ustanowieniu podstawy do odjęcia bądź ograniczenia tego prawa własności. Wynika to w oczywisty sposób z istoty planu, który zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązkowo określa przeznaczenie i sposób wykorzystania nieruchomości, a to mieści w sobie ingerencję w prawo własności. Tego rodzaju ingerencja jest zatem dopuszczalna i wynika z jednoznacznego upoważnienia ustawowego danego radzie gminy. Do spraw związanych z uchwaleniem planów zagospodarowania przestrzennego nie mają zastosowania przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

Stosownie do art. 15 ust. 2 ww. ustawy, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego między innymi określa się obowiązkowo:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 4) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem.

Z powyższego wynika, że projekt planu może ingerować w uprawnienia właścicielskie dotyczące nieruchomości położonych w obszarze objętym planem, w zakresie przeznaczenia terenów.

Ad. 1.

Odnosnie uwagi Pana XY*, dotyczącej przyłączenia obszaru 26U/ZP do obszaru 27ZP oraz dopuszczenia przeznaczenia terenu 26U/ZP na uzupełnienie działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy, należy wyjaśnić, iż odnosi się ona do terenów objętych planem, nie będących własnością Pana XY*. (wnoszący uwagę jest właścicielem działki o numerze geodezyjnym 33342, położonej poza granicami opracowania przedmiotowego planu). Uwaga zawierająca powyższe żądanie nie może zostać uwzględniona.

Teren 26U/ZP, po wprowadzeniu zmian wynikających z uwzględnienia pozostałych uwag wniesionych w trakcie wyłożenia planu, podzielony został na dwa obszary, oznaczone odpowiednio symbolami 26ZP (obejmujący działki o numerach: 33444 i 33443, stanowiące własność Gminy Miasta Suwałki) oraz 32MN (obejmujący działkę o numerze 33442, stanowiącą własność prywatną). W wyniku tego podziału, wyznaczony teren zieleni, oznaczony obecnie symbolem 26ZP, nie styka się z terenem 27ZP. Ponadto teren 26ZP w całości przeznaczony jest pod zielenią urządzoną i w takiej formie powinien być

zagospodarowywany. Ze względu na powyższe, nie zasadne jest zatem dopuszczanie dzielenia tego terenu w celu uzupełniania działek sąsiednich, jak również jego przyłączanie do terenu 27ZP o zupełnie innym charakterze i przeznaczeniu. Podkreślić należy ponadto, iż działka o numerze geodezyjnym 33342 (stanowiąca własność wnoszącego uwagę), w wyniku dokonanych zmian nie styka się z terenem zieleni urządzonej obecnie oznaczonym na rysunku planu symbolem 26ZP.

W związku z powyższym, postanowiono o nieuwzględnieniu przedmiotowej uwagi.

Ad. 2.

Odnosnie uwagi Pana XY*, dotyczącej zrównania przeznaczenia terenów zielonych 24ZP i 25ZP, rozdzielonych projektowaną drogą 5KD oraz dopuszczenia zagospodarowania terenów 24ZP i 25ZP, jako tereny sportowo-rekreacyjne dla terenów zabudowy wielorodzinnej, (przy równoczesnym założeniu, iż do bilansu terenów biologicznie czynnych, wyznaczonych dla terenu 31MW, dopuszcza się włączenie terenów o symbolach 24ZP i 25ZP), należy stwierdzić, iż nie znajduje ona uzasadnienia. Lokalizacja terenu 25ZP, ze względu na projektowaną drogę 5KD, w oczywisty sposób wyklucza jego funkcjonalne powiązanie z terenami projektowanej zabudowy mieszkaniowej. Obszar ten w przyszłości, bez względu na przyjęte rozwiązania drogowe (kwestia budowy wiaduktu, bądź też nasypu), zostanie faktycznie odcięty od terenu 24ZP. Ponadto sama odległość względem projektowanej zabudowy mieszkaniowej i istniejąca konfiguracja terenu, nie predysponują go do przeznaczenia pod tereny sportowo-rekreacyjne dla terenów projektowanej zabudowy.

Z powyższych względów, nie znajduje również uzasadnienia dopuszczenie włączenia do bilansu terenów biologicznie czynnych dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej terenu o symbolu 25ZP. O ile teren 24ZP styka się z terenem zabudowy mieszkaniowej i w części stanowi działki należące do inwestora zamierzającego realizować osiedle, to teren 25ZP, nie jest bezpośrednio związany z terenem 31MW. W związku z powyższym nie może on pełnić funkcji wnioskowanej w uwadze. Realizacja terenów rekreacyjnych jest integralnym elementem osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, „wyrzucanie” jej na tereny nie stykające się nawet z projektowanym osiedlem jest założeniem niezgodnym z zasadami ładu przestrzennego, a przede wszystkim z obowiązującymi przepisami i normami, w tym § 39 i 40 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz.U. z 18 września 2015 r., poz. 1422).

W związku z powyższym, postanowiono o nieuwzględnieniu przedmiotowej uwagi.

Ad. 3.

Odnosnie uwagi Pani XY*, Pani XY* i Pana XY*, współwłaścicieli działek o numerach geodezyjnych: 33473/2, 33474/2, 33482/5, 33483/6, 33483/5, w zakresie dopuszczenia na przedmiotowych działkach możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zabudową usługową należy wyjaśnić, iż zgodnie z ustaleniami projektu planu, działki o numerach geodezyjnych: 33473/2, 33474/2, 33482/5, 33483/6, 33483/5, zawierają się w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 22UP i 23U/P – przeznaczonych pod tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej, w zakresie przeznaczenia podstawowego planowanych pod budowę obiektów usługowo-produkcyjnych lub administracyjnych i edukacyjnych związanych z funkcją Parku Naukowo-Technologicznego Polska-Wschód, 2KD – wyznaczającego fragment pasa drogi publicznej klasy Z- zbiorczej, przeznaczonego pod poszerzenie ulicy Walerego Romana oraz 6KD – wyznaczającego pas drogi publicznej klasy L- lokalna.

Przeznaczenie tych terenów jest tożsame z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicą Wojska Polskiego, zabudową mieszkaniową osiedla Polna, ulicą Utrata, terenami wojskowymi i ulicą łączącą ulicę Utrata i ulicę Sportową w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/422/2013 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 lipca 2013 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 2 sierpnia 2013 r., poz. 3143.

Zgodne jest ponadto z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk”, uchwalonego uchwałą Nr XX/232/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r., które jest wyrazem polityki przestrzennej miasta Suwałk.

Z ustaleń tekstu Studium, dla jednostki strukturalnej D3, w której zawierają się przedmiotowe działki, wymienia się następujące funkcje: zabudowa usługowo-produkcyjna Parku Naukowo-Technologicznego Polska Wschód, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, tereny usług sportu i rekreacji oraz usług komercyjnych.

Jako kierunki zmian dla całej tej jednostki, wymienia się wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, budowę nowych odcinków dróg i budowę obiektów Parku Naukowo-Technologicznego.

W projekcie planu tereny uwolnione z przeznaczenia pod projektowane drogi lub alternatywne rozwiązania komunikacyjne zostały włączone do terenów przyległych, które przeznaczone były pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

W przypadku przedmiotowej uwagi, zmiana funkcji dotyczy działek, położonych w granicach terenów przeznaczonych pod przemysł i usługi. Pozostali właściciele gruntów położonych w granicach tych obszarów, nie wnosili uwag dotyczących zmiany ich funkcji. Ponadto, przy sporządzaniu obecnej edycji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, uchwalonego w dniu 25 maja 2016 r., dokonano bilansu terenów przeznaczonych w obowiązujących dokumentach planistycznych pod poszczególne funkcje. Z dokonanych analiz wynika, iż nie ma potrzeby wyznaczania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, z uwagi na niewykorzystane rezerwy terenów pod tego typu zabudowę. Zasadne jest zatem pozostawienie terenów objętych niniejszą uwagą w dotychczasowym przeznaczeniu, zgodnie z obecnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym, postanowiono o nieuwzględnieniu przedmiotowej uwagi.

Ad. 4.

Odnosnie uwagi Pani XY*, właścicielki działki o numerze geodezyjnym 33430/2, w zakresie przesunięcia projektowanej drogi 5KD w kierunku południowym poza teren przedmiotowej działki oraz przesunięcia ronda i drugiego pasa drogi krajowej nr 8, projektowanych w granicach działki o numerze 33430/2 w kierunku południowym, postanowiono o jej nieuwzględnieniu.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *„Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.”*

Zgodnie z art. 6 ust. 1 tej ustawy, *„Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.”*

Przepisy te definiują istotę tzw. władztwa planistycznego gminy, które przejawia się m.in. w uprawnieniu do ustalania zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenu w celu umożliwienia realizacji inwestycji celu publicznego.

Wydzielanie gruntów pod drogi, budowa i utrzymanie dróg publicznych, są inwestycjami celu publicznego, wymienionymi w art. 6 pkt. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782 z późniejszymi zmianami). Inwestycje te należą do zadań własnych gminy. Gmina ma obowiązek zapewnienia możliwości realizacji tego typu inwestycji, między innymi poprzez projektowanie nowych przebiegów i parametrów dróg w opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu, do którego wniesiono niniejszą uwagę przewiduje lokalizację drogi 5KD, łączącej ulicę Sportową z ulicą Utrata. Przebieg projektowanej drogi wynika z konieczności połączenia istniejącej ulicy Sportowej z projektowanym przebiegiem przebudowy ulicy

Utrata, przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów, w szczególności warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie. Przebudowa ulicy Utrata, o której mowa wykonywana będzie w ramach realizacji inwestycji drogowej, na podstawie opracowanego projektu budowlanego pt.: Budowa drogi wojewódzkiej nr 655 w jej docelowym przebiegu na terenie miasta Suwałki (Zadanie 2 - budowa ulicy klasy G w ciągu nowego przebiegu DW 655 na terenie m. Suwałki od ul. Utrata do ul. Gen. K. Pułaskiego Odcinek 3 - od ul. Sejneńskiej do ul. Utrata)

Ustalenia w zakresie wyznaczenia pasa drogowego drogi 1KD (ulicy Utrata), zostały wprowadzone do planu zgodnie z ww. projektem drogowym i warunkami określonymi przez Zarząd Dróg i Zieleni w Suwałkach.

W związku z przywołanymi faktami brak jest podstaw do dokonywania zmian wnioskowanych w przedmiotowej uwadze w zakresie zmian lokalizacji i przebiegu projektowanych dróg 1KD i 5KD.

W związku z powyższym, postanowiono o nieuwzględnieniu przedmiotowej uwagi.

Ad. 5.

Odnosnie uwag Pana XY*, właściciela działek o numerach geodezyjnych: 33450, 33440, 33441, 33447, 33439/1, 33439/2, 33438, 33487/2, w zakresie:

- zmiany § 56 pkt 5 ppkt 2) polegającej na wprowadzeniu w miejsce cyt.:
„2) powierzchnia biologicznie czynna winna zajmować minimum 35% powierzchni terenu;”
 treści:
„2) powierzchnia biologicznie czynna winna zajmować minimum 30% powierzchni terenu;”
- zmiany § 56 pkt. 5 ppkt 6) polegającej na wprowadzeniu w miejsce cyt.:
„6) minimum 20% miejsc postojowych należy wykonać, jako ogólnodostępne, poza ogrodzeniem osiedla; dopuszcza się włączenie do bilansu miejsc postojowych, miejsc położonych w pasach drogowych ulic publicznych oraz realizowanych w granicach terenu 30ZP/KP pod warunkiem ich wykonania przez inwestora;”
 treści:
„6) minimum 15% miejsc postojowych należy wykonać, jako ogólnodostępne, poza ogrodzeniem osiedla; dopuszcza się włączenie do bilansu miejsc postojowych, miejsc położonych w pasach drogowych ulic publicznych oraz realizowanych w granicach terenu 30ZP/KP pod warunkiem ich wykonania przez inwestora;”
- zmiany § 28 pkt. 1 ppkt c) polegającej na wprowadzeniu w miejsce cyt.:
„c) 1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni sprzedażowej,”
 treści:
„c) 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni sprzedażowej,”,
 postanowiono o ich nieuwzględnieniu.

Jak już przytoczono na wstępie, stosownie do art. 15 ust. 2 ww. ustawy, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, między innymi, określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźniki powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

Ustalanie parametrów, o których mowa wyżej, należy do ustawowych obowiązków gminy. Podstawą ich wyznaczania jest zasada zachowania ładu przestrzennego. Wskaźniki przyjęte w projekcie przedmiotowego planu, wynikają z doświadczeń miasta i analizy realizowanych na jego terenie inwestycji. Podstawą do ich ustalania są ponadto wytyczne

zawarte w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, stanowiącego podstawę polityki przestrzennej miasta. Utrzymanie ustalonych w planie wskaźników, pozwoli na właściwe zagospodarowanie przestrzeni, mające na względzie zapewnienie odpowiedniej jakości życia przyszłych mieszkańców tego terenu. Podkreślić należy, iż zgodnie z obowiązującym planem powierzchnia biologicznie czynna winna zajmować minimum 35% powierzchni terenu.

W związku z przytoczonymi faktami, wnioskowane w przedmiotowych uwagach zmiany, w szczególności dotyczące zmniejszenia współczynnika terenów biologicznie czynnych, nie znajdują uzasadnienia.

W związku z powyższym, postanowiono o nieuwzględnieniu przedmiotowej uwagi.

Lista nieuwzględnionych uwag stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

Do projektu planu została wykonana prognoza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu dla budżetu Gminy Miasta Suwałki. Z prognozy tej wynika, iż przy pełnej realizacji założeń planu budżet gminy obciąży kwota 20 455 660 zł z tytułu wykupu gruntów niezbędnych do realizacji zakładanych w planie funkcji publicznych, jak również wydatki na rozbudowę układu komunikacyjnego (ulic i parkingów wraz infrastrukturą techniczną) w wysokości odpowiednio:

- 2 381 760 zł – na wykup gruntów,
- 35 300 zł – podział geodezyjny i wycena nieruchomości,
- 18 038 600 zł – na budowę dróg i parkingów z infrastrukturą techniczną.

Wydatki na realizację zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i budowy układu komunikacyjnego, realizowane będą zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi miasta Suwałk.

Realizacja planu, po stronie przychodów, przyniesie Gminie Miasta Suwałki wpływy w wysokości:

- z tytułu sprzedaży nieruchomości – 2 186 280 zł,
- z tytułu wzrostu podatku od gruntów – 86 256 zł,
- z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości – 409 056 zł,
- z tytułu rocznego podatku od budowli – 35 554 zł,

Reasumując powyższe, należy stwierdzić, iż uchwalenie projektu planu w przedłożonej wersji, zapewni właściwe kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej w tej części miasta.

PREZYDENT
Czesław Henkiewicz

Suwałki, dnia M..... kwietnia 2017 r.