

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Osiedla Północ II
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, poz. 1948, z 2017 r. poz. 730 i poz. 935) 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 2017 r. poz. 1073) w związku z Uchwałą nr XI/123/2015 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Osiedla Północ II w Suwałkach – Rada Miejska w Suwałkach 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 z dnia 25 maja 2016 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Osiedla Północ II w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 94,36 ha.

§ 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. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania, w tym zakazu lub warunków zabudowy;
- 2) ustalenie zasad i sposobu skomunikowania terenów wyznaczonych w planie;
- 3) utworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych.

§ 4. 1. W niniejszym planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, liczbę miejsc parkingowych i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i zagospodarowywania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, objętych planem miejscowym;
- 3) warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych;
- 4) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 3) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných, oznaczone na rysunku planu symbolem CPJ;
- 4) tereny głównych ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem CP;
- 5) tereny parkingów i garaży, oznaczone na rysunku planu symbolem KP;
- 6) tereny zabudowy parkingowej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem KP/U;
- 7) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
- 8) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 9) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem MNU;
- 10) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 11) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem E;
- 12) tereny infrastruktury technicznej - studnie awaryjne, oznaczone na rysunku planu symbolem W.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie tymczasowe, podstawowe, 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.

§ 6. 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 - nieprzekraczalne;
- 4) klasyfikacja techniczno - funkcjonalna ulic.

§ 7. 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 rejonu Osiedla Północ II 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) ustaleń planu – należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 6) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 7) 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;
- 8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięty element rzutu budynku, z uwzględnieniem zapisów § 8, pkt 3;
- 10) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje lub przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 11) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 12) 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;
- 13) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń oraz umożliwiają jej zabudowę zgodnie z ustaleniami planu;
- 14) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami i wiatami (do powierzchni zabudowy nie wlicza się dojazdów i parkingów podziemnych poza obrysem budynków);
- 15) powierzchni użytkowej podstawowej - należy przez to rozumieć sumę części powierzchni kondygnacji budynków netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynków i jest liczona zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 16) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, 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;

- 17) 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;
- 18) infrastrukturze technicznej i urządzeniach sieciowych – należy przez to rozumieć urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną i ciepłą, łączność, gaz, wodę oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe;
- 19) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na danym terenie przez powierzchnię tego terenu;
- 20) 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.

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

- 1) projektowane inwestycje realizować zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych;
- 2) linie zabudowy należy ustalać zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi rozdziale 5 niniejszej uchwały;
- 3) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, urządzeń telekomunikacyjnych, urządzeń pomocniczych;
 - b) obiektów istniejących, w tym przy ich rozbudowie bez powiększania powierzchni zabudowy w części położonej poza liniami zabudowy;
 - c) wiatrolapów;
 - d) zadaszeń oraz wiat o powierzchni zabudowy do 50 m² i wysokości do 4 m;
 - e) schodów, tarasów, balkonów i kondygnacji podziemnej, która jest wysunięta poza obrys kondygnacji naziemnej;
 - f) obiektów małej architektury;
 - g) ogrodzeń;
 - h) boisk i urządzeń sportowych, w tym parterowych budynków technicznych;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną zagospodarować zielenią urządzoną niską i wysoką;
- 5) zasięg przestrzennej uciążliwości działalności związanej z lokalizacją inwestycji nie może wykraczać poza granice własnej działki;
- 6) zakaz sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu;
- 7) zakaz stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekanej;
- 8) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) w ramach tymczasowego zagospodarowania dopuszcza się użytkowanie obiektów istniejących zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem, jeśli z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej;

- 10) ustalone wskaźniki, dotyczące terenów wyznaczonych w planie, odnoszą się do inwestycji objętych jednym pozwoleniem na budowę.

Rozdział 2.

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

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

- 1) inwestycje należy realizować według zasad i zachowaniem parametrów ustalonych niniejszym planem;
- 2) tereny niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć pod zieleń.

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

- 1) zakaz tworzenia stałych składowisk wszelkich rodzajów odpadów;
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 3) zakaz wydobywania kopalin;
- 4) zakaz budowy elektrowni wiatrowych.

Rozdział 3.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZACHOWANIA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 11. 1. Teren objęty planem miejscowym usytuowany jest poza granicami wpisanego do rejestru zabytków układu urbanistycznego Suwałk.

2. W granicach planu nie występują zabytki nieruchome.

3. W granicach planu występuje jedno stanowisko archeologiczne - obszar 16-84, stanowisko archeologiczne (1/21), ślad osadnictwa z późnego średniowiecza, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obiekt w granicach planu, ujęty w ewidencji zabytków, podlega ochronie konserwatorskiej na podstawie art. 7 pkt. 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446, z 2015 r. poz. 397, poz. 774 i poz. 1505, z 2016 r. poz. 1330, poz. 1887 i poz. 1948, z 2017 r. poz. 60);
- 2) prace związane z utrzymaniem zieleni na tym terenie są dopuszczalne (użytkowanie w formie trawnika, nasadzanie drzew i krzewów);
- 3) prace budowlane, które ingerują w warstwy ziemi wymagają pozwolenia konserwatorskiego i ratowniczych, wyprzedzających badań archeologicznych.

4. Na wszystkich terenach w granicach planu ustala się obowiązek zabezpieczenia przypadkowo znalezionej przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, i niezwłocznego zawiadomienia o znalezieniu tego przedmiotu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, prezydenta miasta.

Rozdział 4.

USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

§ 12. 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 bezpośrednio z miejskich sieci wodociągowych lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;
- 3) do budowy sieci wodociągowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;

- 4) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej poza ciągiem komunikacyjnym, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

§ 13. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej kanalizacji miejskiej a w miejscach gdzie brak jest kanalizacji miejskiej - po jej wybudowaniu;
- 2) kanały sanitarne jak również przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 3) do budowy kanału sanitarnego należy zarezerwować pas terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 4) dopuszcza się lokalizację kanału sanitarnego poza ciągiem komunikacyjnym, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

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

- 1) wody oraz ścieki opadowe i roztopowe z ulic i parkingów należy odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, a w miejscach gdzie jej brak - po jej zaprojektowaniu i wybudowaniu;
- 2) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz ścieków opadowych i roztopowych z terenów prywatnych jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez np., bezpośrednie odprowadzenie do ziemi; w przypadku braku możliwości odprowadzania do ziemi, dopuszcza się odprowadzanie od istniejącej lub projektowanej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez eksploatatora sieci.

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

- 1) nakaz realizacji zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej i gazowej wszystkich nowych budynków;
- 2) ustala się, że energia cieplna będzie dostarczana na potrzeby ogrzewania pomieszczeń, ciepłej wody użytkowej, wentylacji i klimatyzacji;
- 3) zaopatrzenie w ciepło terenów budowlanych objętych planem przewiduje się z istniejących kanałów ciepłowniczych i projektowanych sieci gazowych;
- 4) dopuszcza się utrzymanie istniejącego ogrzewania w zabudowie jednorodzinnej z zachowaniem niskiej emisji.

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

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się docelowo z systemu sieci gazowej;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych, w chodnikach lub pasach zieleni należy pozostawić rezerwę terenu pod lokalizację przyszłych gazociągów z uwzględnieniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych;
- 3) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
- 4) szafki gazowe powinny być lokalizowane zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu.

§ 17. Ustala się następujące zasady dotyczące gospodarki odpadami:

- 1) nakaz składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów, stosownie do ich charakteru, na warunkach określonych przez gminę i w przepisach szczególnych;

- 2) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 3) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących zespół działek budowlanych.

§ 18. 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 obszarach w granicach planu;
- 3) projektowane stacje transformatorowe zasilć liniami kablowymi z miejskiej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 4) 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;
- 5) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;
- 6) 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;
- 7) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 8) trasy adaptowanych w planie istniejących urządzeń elektrycznych mogą ulec zmianie w wyniku ich modernizacji;
- 9) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci.

§ 19. Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 2) sieci telefoniczne realizować w oparciu o linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne;
- 3) przyłącza do poszczególnych budynków wykonać zgodnie z warunkami technicznymi przez administratora sieci.

§ 20. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji systemu komunikacyjnego, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

- 1) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy przewidywać według poniższych wskaźników:
 - a) 1,4 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na 25 m² powierzchni sprzedażowej,
 - c) 1 miejsce na 35 m² powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego,
 - d) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów używanych przez osoby niepełnosprawne oraz miejsca przeznaczone do parkowania rowerów;

- 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) 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);
- 4) należy zapewnić miejsca parkingowe związane z inwestycją dla potrzeb użytkowników i klientów w granicach działek, z uwzględnieniem przepisów szczególnych;
- 5) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w pasach dróg publicznych jeśli prawo do korzystania z nich wynika z umowy zawartej z administratorem drogi;
- 6) dopuszcza się inne, niż ustalone planem, rozwiązania skrzyżowań zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

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

Rozdział 5.

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

Oddział 1.

Komunikacja

§ 22. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej Gen. K. Pułaskiego docelowo klasy "Z" – zbiorcza, o szerokości w liniach rozgraniczających 40,00÷56,00 m, o powierzchni ok. 6,12 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD.

2. Skrzyżowanie ulic Gen. K. Pułaskiego i Armii Krajowej pozostaje w kategorii drogi głównej.

3. W granicach pasa drogowego ulic 1KD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnie;
- 2) zieleńce;
- 3) drogi rowerowe;

- 4) chodniki;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne.

4. Dla ulicy 1KD klasy „Z” ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą oznaczoną na planie symbolem 2KD skanalizowane z wyspą centralną;
- 3) skrzyżowania z ulicami oznaczonymi na planie symbolami 4KD, 5KD, 6KD, 13KD, 16KD projektuje się jako zwykłe.

§ 23. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające część pasa drogi publicznej Armii Krajowej klasy “Z” – zbiorcza, o szerokości w granicach opracowania 0,00÷28,00 m, o powierzchni ok. 0,85 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD.

2. W granicach pasa przeznaczonego na poszerzenie ulicy 2KD należy zrealizować:

- 1) zieleńce;
- 2) drogę rowerową;
- 3) chodniki;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne.

§ 24. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej L.M. Paca klasy “L” – lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających 25,00÷27,00 m, o powierzchni ok. 0,79 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD.

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

- 1) jezdnię;
- 2) zieleńce;
- 3) drogę rowerową;
- 4) chodniki;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 3KD klasy „L” ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowania z ulicami Armii Krajowej i oznaczoną na planie symbolem 2KD i A. Wierusz-Kowalskiego, oznaczoną na planie symbolem 4KD - zwykłe.

§ 25. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej A. Wierusz-Kowalskiego docelowo klasy “L” – lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających 22,00÷26,00 m, o powierzchni ok. 2,47 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD.

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

- 1) jezdnię;
- 2) zieleńce;
- 3) drogę rowerową;
- 4) chodniki;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;

6) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 4KD klasy „L” ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowania z ulicami M. Reja i Gen. K. Pułaskiego, oznaczoną na planie symbolem 1KD projektuje się jako skanalizowane;
- 3) skrzyżowania z ulicami L.M. Paca, oznaczoną na planie symbolem 3KD, Gen. W. Andersa oznaczoną na planie symbolem 5KD oraz 18KDW - zwykłe.

§ 26. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej Gen. W. Andersa klasy „L” – lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających 21,00÷23,00 m, o powierzchni ok. 0,95 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KD.

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

- 1) jezdnię;
- 2) zieleńce;
- 3) drogę rowerową;
- 4) chodniki;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 5KD klasy „L” ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowania z ulicami: Gen. K. Pułaskiego, oznaczoną na planie symbolem 1KD i A. Wierusz-Kowalskiego, oznaczoną na planie symbolem 4KD - zwykłe.

§ 27. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej A. Putry klasy „L” – lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających 18,00÷24,00 m, o powierzchni ok. 1,29 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KD.

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

- 1) jezdnię;
- 2) zieleńce;
- 3) drogę rowerową;
- 4) chodniki;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 6KD klasy „L” ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowania z ulicami: Gen. K. Pułaskiego, oznaczoną na planie symbolem 1KD, A. Lityńskiego, oznaczoną na planie symbolem 8KD oraz 7KD i 49CPJ - zwykłe.

§ 28. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej R. Minkiewicza klasy „D” – dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających 14,00÷58,00 m, o powierzchni ok. 1,03 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 7KD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) zieleńce;

- 3) chodniki;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 7KD klasy „D” ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą A. Putry, oznaczoną na planie symbolem 6KD - zwykle.

§ 29. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej A. Lityńskiego klasy „L” – lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających 20,00÷27,00 m, o powierzchni ok. 1,71 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 8KD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) zieleńce;
- 3) drogę rowerową;
- 4) chodniki;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 8KD klasy „L” ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowania z ulicami: M. Reja, 9KD, 11KD i A. Putry, oznaczoną na planie symbolem 6KD - zwykle.

§ 30. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej bez nazwy klasy „L” – lokalna, docelowo o szerokości w liniach rozgraniczających 16,00 m, o powierzchni ok. 0,35 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 9KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 9KD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) zatoki postojowe dla samochodów osobowych;
- 3) zieleńce;
- 4) chodniki;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 9KD klasy „L” ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowania z ulicami: A. Wierusz-Kowalskiego, oznaczoną na planie symbolem 4KD i A. Lityńskiego, oznaczoną na planie symbolem 8KD- zwykle.

§ 31. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej bez nazwy klasy „L” – lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających 21,00÷27,00 m, o powierzchni ok. 0,46 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KD.

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

- 1) jezdnię;
- 2) zatoki postojowe dla samochodów osobowych;

- 3) zieleńce;
- 4) chodniki;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 10KD klasy „L” ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowania z ulicą A. Lityńskiego, oznaczoną na planie symbolem 8KD - zwykłe.

§ 32. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej bez nazwy klasy “L” – lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających 16,00 m, o powierzchni ok. 0,44 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 11KD.

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

- 1) jezdnię;
- 2) zatoki postojowe dla samochodów osobowych;
- 3) zieleńce;
- 4) chodniki;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 11KD klasy „L” ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowania z ulicą A. Lityńskiego, oznaczoną na planie symbolem 8KD i W. Witosa oznaczoną na planie symbolem 13KD- zwykłe.

§ 33. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej bez nazwy klasy “L” – lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających 17,00 m, o powierzchni ok. 0,26 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 12KD.

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

- 1) jezdnię;
- 2) zatoki postojowe dla samochodów osobowych;
- 3) zieleńce;
- 4) chodniki;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 12KD klasy „L” ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowania z ulicą W. Witosa oznaczoną na planie symbolem 13KD- zwykłe.

§ 34. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej W. Witosa klasy “L” – lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających 21,00÷36,00 m, o powierzchni ok. 1,28 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 13KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 13KD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) zatoki postojowe dla samochodów osobowych;

- 3) zieleńce;
- 4) drogę rowerową;
- 5) chodniki;
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 13KD klasy „L” ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowania z ulicami: M. Reja i Gen. K. Pułaskiego, oznaczoną na planie symbolem 1KD - skanalizowane;
- 3) skrzyżowania z ulicami: 11KD, 12KD, 14KD, 15KD i 63CPJ - zwykłe.

§ 35. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej J. Antoniewicza klasy „L” – lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających 13,00÷14,00 m, o powierzchni ok. 0,20 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 14KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 14KD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) zatoki postojowe dla samochodów osobowych;
- 3) zieleńce;
- 4) chodniki;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 14KD klasy „L” ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą W. Witosa oznaczoną na planie symbolem 13KD - zwykłe.

§ 36. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej A. Patli klasy „L” – lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających 17,00÷20,00 m, o powierzchni ok. 0,42 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 15KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 15KD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) zatoki postojowe dla samochodów osobowych;
- 3) zieleńce;
- 4) chodniki;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 15KD klasy „L” ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą W. Witosa oznaczoną na planie symbolem 13KD - zwykłe.

§ 37. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej Obozowej klasy „L” – lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających 17,00÷19,00 m, o powierzchni ok. 0,34 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 16KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 16KD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) zieleńce;
- 3) chodniki;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 16KD klasy „L” ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą Gen. K. Pułaskiego, oznaczoną na planie symbolem 1KD oraz ulicą Tysiąclecia Litwy - zwykłe.

§ 38. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi wewnętrznej bez nazwy, o szerokości w liniach rozgraniczających 15,00÷18,00 m, o powierzchni ok. 0,50 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 17KDW.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 17KDW należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) zatoki postojowe dla samochodów osobowych;
- 3) zieleńce;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 17KD klasy „W” ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicami W. Witosa oznaczoną na planie symbolem 13KD i A. Putry, oznaczoną na planie symbolem 6KD - zwykłe.

§ 39. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi wewnętrznej bez nazwy, o szerokości w liniach rozgraniczających 14,00÷25,00 m, o powierzchni ok. 0,23 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 18KDW.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 18KDW należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) zatoki postojowe dla samochodów osobowych;
- 3) chodniki;
- 4) zieleńce;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 18KD klasy „W” ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą A. Wierusz-Kowalskiego, oznaczoną na planie symbolem 4KD - zwykłe.

§ 40. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pasy ciągów pieszo jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 49CPJ o szerokości 18,00 m i o powierzchni ok. 0,14 ha, 63CPJ o szerokości 16,00 m i o powierzchni ok. 0,20 ha.

2. W granicach terenów 49CPJ i 63CPJ dopuszcza się organizowanie imprez masowych i lokalizowanie tymczasowych obiektów do ich obsługi.

3. W granicach ciągów 49CPJ i 63CPJ należy zrealizować docelowo:

- 1) utwardzoną nawierzchnię pieszo jezdnią;
- 2) zieleńce;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) uzbrojenie techniczne.

§ 41. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pasy ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 46CP o szerokości 6,00÷9,00 m i o powierzchni ok. 0,14 ha, 61CP o szerokości 8,00 m i o powierzchni ok. 0,03 ha, 65CP o szerokości 6,00 m i o powierzchni ok. 0,03 ha, 74CP o szerokości 5,00÷6,00 m i o powierzchni ok. 0,07 ha,.

2. W granicach ciągów pieszych należy zrealizować docelowo:

- 1) chodniki;
- 2) zieleńce;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) uzbrojenie techniczne.

Oddział 2.

Parkingi, zabudowa garażowa i parkingowo-usługowa

§ 42. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny projektowanej zabudowy parkingowo-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 21KP/U o powierzchni ok. 0,32 ha, 24KP/U o powierzchni ok. 0,35 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów wymienionych w ust. 1 projektuje się budynki garaży wielopiętrowych przeznaczonych dla samochodów osobowych.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja lokali handlowo-usługowych wbudowanych w przyziemie budynku od strony elewacji frontowej i dostępnych z poziomu terenu przyległych ulic.

4. Do czasu realizacji ustaleń planu adaptuje się istniejące zagospodarowanie w szczególności parkingi dla samochodów osobowych z zakazem zmniejszania ilości miejsc postojowych w celu przeznaczenia terenu pod inne funkcje.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy do 90%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,7 do 4,2;
- 3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do terenów dróg;
- 4) zakaz realizacji elementów budynku np. schodów, zadaszeń w pasach drogowych;
- 5) wysokość zabudowy do 12, 50 m.

§ 43. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny istniejącej zabudowy usługowo - garażowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 28KP/U o powierzchni ok. 0,25 ha, 38KP/U o powierzchni ok. 0,28 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów wymienionych w ust. 1 adaptuje się istniejące zespoły budynków usługowych i garażowych, dopuszcza się remonty, przebudowy i rozbudowy budynków usługowych bez prawa powiększania powierzchni usługowej podstawowej.

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy do 90%;
- 2) nie ustala się minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego;

- 3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do terenów dróg;
- 4) zabudowa szeregowa;
- 5) wysokość zabudowy usługowej do 7, 00 m;
- 6) wysokość zabudowy garażowej do 3, 00 m;
- 7) dachy płaskie.

§ 44. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny istniejącej zabudowy garażowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 22KP o powierzchni ok. 1,63 ha, 31KP o powierzchni ok. 0,50 ha, 35KP o powierzchni ok. 0,43 ha, 51KP o powierzchni ok. 0,40 ha, 58KP o powierzchni ok. 0,59 ha, 68KP o powierzchni ok. 0,56 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów wymienionych w ust. 1 adaptuje się istniejące zespoły budynków garażowych, dopuszcza się remonty i przebudowy, bez uzupełniania nowymi boksami garażowymi.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego w granicach terenów wymienionych w ust. 1 ustala się lokalizację parkingów dla samochodów osobowych, dróg manewrowych oraz zieleni towarzyszącej z zakazem zmniejszania ilości miejsc postojowych w celu przeznaczenia terenu pod inne funkcje.

4. Dopuszcza się budowę śmietników.

5. Zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych i garaży blaszanych.

6. Zakazuje się przeznaczania garaży pod inne funkcje niż podstawowa za wyjątkiem śmietników.

7. Zakazuje się umieszczania na budynkach reklam.

8. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy do 100% powierzchni działek budowlanych;
- 2) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do terenów dróg;
- 3) nakaz zachowania jednolitej wysokości i wystroju architektonicznego dla całego zespołu boksów przylegających do siebie; obowiązuje biały kolor ścian i ciemno brązowy stolarki i ślusarki;
- 4) zakazuje się podwyższania budynków;
- 5) dachy płaskie.

§ 45. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren parkingów dla samochodów osobowych i zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem 71KP/ZP o powierzchni ok. 0,50 ha.

2. Nakazuje się zagospodarowanie min. 20% powierzchni terenu zielenią.

§ 46. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny parkingów dla samochodów osobowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 75KP o powierzchni ok. 0,14 ha, 77KP o powierzchni ok. 0,49 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się istniejące parkingi z nakazem zachowania wyznaczonej ilości miejsc postojowych.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego projektuje się uzupełnienie funkcji podstawowej zielenią towarzyszącą i izolacyjną.

Oddział 3. **Zabudowa usługowa**

§ 47. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren istniejącej zabudowy usługowej i handlowej, o powierzchni ok. 2,22 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 19U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej do 2000 m², piekarni i stacji paliw.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość realizacji innych funkcji nie wymienionych w ustępie 1 i 2, które uzupełniają funkcje podstawowe i nie powodują pogorszenia warunków ich realizacji.

4. Dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących oraz realizację nowych obiektów uzupełniających zabudowę, o której mowa w ustępie 1.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w szczególności 20,00 m od linii rozgraniczającej ulicy Armii Krajowej i Gen. K. Pułaskiego;
- 2) powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni terenu;
- 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego minimum 10% powierzchni terenu 19U;
- 4) ilość miejsc postojowych - 1 miejsce na 10 m² powierzchni sprzedażowej;
- 5) wysokość zabudowy do 12,00 m;
- 6) dachy płaskie.

§ 48. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny zabudowy usługowej publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 25U o powierzchni ok. 0,32 ha, 33U o powierzchni ok. 0,52 ha, 40U o powierzchni ok. 0,43 ha, 43U o powierzchni ok. 0,53 ha, i 73U o powierzchni ok. 0,38 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów wymienionych w ust. 1 adaptuje się istniejące budynki usługowe o funkcji edukacyjnej i ochrony zdrowia - przedszkola, żłobek, szkoły.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja innych funkcji usługowych nie kolidujących z funkcjami podstawowymi.

4. Dopuszcza się remonty, przebudowy i rozbudowy budynków o elementy niezbędne do ich właściwego funkcjonowania.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy do 40%;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 25%;
- 3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do terenów dróg;
- 4) wysokość zabudowy do 12,00 m.

§ 49. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny istniejącej zabudowy usługowej publicznej oznaczone na rysunku planu symbolami: 37U o powierzchni ok. 3,14 ha, 59U o powierzchni ok. 3,17 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów wymienionych w ust. 1 adaptuje się istniejące budynki usługowe o funkcji edukacyjnej - szkoły.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja funkcji z zakresu sportu, ochrony zdrowia lub kultury.

4. Dopuszcza się remonty, przebudowy i rozbudowy budynków o elementy niezbędne do ich właściwego funkcjonowania.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy do 40%;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 25%;

- 3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do terenów dróg;
- 4) wysokość zabudowy do 12,00 m.

§ 50. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren istniejącej i projektowanej zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 39U o powierzchni ok. 0,14 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu wymienionego w ust. 1 ustala się funkcje usługowe, w tym handlowe o powierzchni sprzedażowej do 400 m².

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej powyżej parteru o wielkości do 30% powierzchni użytkowej podstawowej budynku.

4. Adaptuje się istniejącą zabudowę usługową z dopuszczeniem jej rozbudowy do 30% jej powierzchni użytkowej, bez prawa nadbudowy.

5. Do czasu realizacji ustaleń planu adaptuje się istniejące zagospodarowanie, w tym tymczasowe obiekty handlowe i istniejącą stację trafo; dopuszcza się jej wbudowanie w budynek projektowany.

6. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy do 45%;
- 2) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do terenów dróg;
- 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 10%;
- 4) wysokość zabudowy istniejącej do 4,50 m;
- 5) wysokość zabudowy projektowanej do 12,00 m;
- 6) dachy płaskie;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,5 do 2,0;
- 8) ilość miejsc postojowych dla obsługi terenu 39U minimum 12 stanowisk.

§ 51. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren istniejącej zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 53U o powierzchni ok. 0,02 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu wymienionego w ust. 1 ustala się lokale usługowe w tym handlowe o powierzchni sprzedażowej do 100 m².

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy do 100% powierzchni działki;
- 2) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do terenów dróg;
- 3) nie ustala się powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 4) wysokość zabudowy do 5,00 m.

§ 52. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren istniejącej i projektowanej zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 55U o powierzchni ok. 0,43 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu wymienionego w ust. 1 adaptuje się budynek rejonowej przychodni zdrowia.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja innych usług o charakterze komplementarnym do funkcji podstawowej.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy do 40%;
- 2) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do terenów dróg;
- 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 15%;

4) wysokość zabudowy do 10, 00 m.

§ 53. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren istniejącej zabudowy usługowej o funkcji handlowej, o powierzchni ok. 0,36 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 70U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się istniejący obiekt handlu detalicznego.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość realizacji innych funkcji nie wymienionych w ustępie 1 i 2, które uzupełniają funkcje podstawowe i nie powodują pogorszenia warunków ich realizacji, bez funkcji mieszkaniowej.

4. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynku istniejącego przy zachowaniu ustalonych planem wskaźników wykorzystania terenu i warunków zabudowy.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) powierzchnia zabudowy do 45% powierzchni terenu;
- 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego minimum 15% powierzchni terenu 70U;
- 4) ilość miejsc postojowych według ustaleń § 20, nie mniej niż 50 miejsc;
- 5) wysokość zabudowy do 9,00 m;
- 6) dachy płaskie.

§ 54. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren istniejącej zabudowy usługowej o funkcji sakralnej, o powierzchni ok. 1,04 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 76U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się istniejący kościół Parafii Rzymsko-Katolickiej pod wezwaniem Św. Kazimierza Królewicza, zabudowania plebanii oraz kaplicę pogrzebową.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość realizacji innych funkcji nie wymienionych w ustępie 1 i 2, które uzupełniają funkcję podstawową i nie powodują pogorszenia warunków jej realizacji.

4. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę oraz budowę innych budynków przy zachowaniu ustalonych planem wskaźników wykorzystania terenu i warunków zabudowy.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy do 45% powierzchni terenu;
- 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego minimum 25% powierzchni terenu;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,5 do 1,2;
- 5) wysokość zabudowy do 50,00 m;
- 6) nie ustala się geometrii dachów.

§ 55. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zabudowy usługowej publicznej, o powierzchni ok. 1,60 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 78U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się budynki Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w Suwałkach.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość realizacji innych funkcji nie wymienionych w ustępie 1 i 2, które nie kolidują z funkcją podstawową i nie powodują pogorszenia warunków jej realizacji, bez funkcji mieszkalnej.

4. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę oraz budowę innych budynków przy zachowaniu ustalonych planem wskaźników wykorzystania terenu i warunków zabudowy.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy do 45% powierzchni terenu;
- 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego minimum 15% powierzchni terenu;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,5 do 1,2;
- 5) ilość miejsc postojowych według ustaleń § 20;
- 6) wysokość zabudowy do 20,00 m, za wyjątkiem wież, anten i innych urządzeń montowanych na dachu, które mogą osiągnąć wysokość do 50.00 m;
- 7) dachy płaskie.

§ 56. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zabudowy usługowej, w tym handlowej o powierzchni sprzedażowej do 1200 m², o powierzchni ok. 0,65 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 79U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się istniejące budynki salonu sprzedaży i warsztatu napraw samochodów .

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość realizacji innych funkcji nie wymienionych w ustępie 1 i 2, które nie kolidują z funkcją podstawową za wyjątkiem funkcji mieszkaniowej.

4. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę oraz budowę innych budynków przy zachowaniu ustalonych planem wskaźników wykorzystania terenu i warunków zabudowy.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) powierzchnia zabudowy do 45% powierzchni terenu;
- 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego minimum 10% powierzchni terenu;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,5 do 1,7;
- 5) ilość miejsc postojowych według ustaleń § 20;
- 6) wysokość zabudowy do 20,00 m;
- 7) dachy płaskie.

Oddział 4.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami

§ 57. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami: 47MNU o powierzchni ok. 0,23 ha, 48MNU o powierzchni ok. 0,56 ha, 50MNU o powierzchni ok. 0,67 ha, 60MNU o powierzchni ok. 0,23 ha, 62MNU o powierzchni ok. 0,18 ha, 64MNU o powierzchni ok. 0,26 ha, 66MNU o powierzchni ok. 0,29 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów wymienionych w ust. 1 adaptuje się istniejące budynki o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oraz obiekty techniczne i gospodarcze obsługujące funkcje podstawowe w tym garaże, dopuszcza się remonty, przebudowy i rozbudowy budynków mieszkalnych, z zachowaniem warunków ustalonych planem.

3. Wjazdy na działki odpowiednio z terenów 7KD, 51KP, 14KD, 15KD, zakaz wjazdów z terenów ciągów pieszo jezdnych 49CPJ i 63CPJ.

4. Zakaz dokonywania wtórnych podziałów działek.

5. Dopuszcza się realizację zabudowy garażowej na terenach 48MNU i 50MNU w formie bliźniaczej lub ciągłej z możliwością wykorzystania poddaszy na cele pomocnicze.

6. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy do 40%;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 15%;
- 3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do terenów dróg;
- 4) zabudowa szeregową;
- 5) wysokość zabudowy do 12, 00 m, obowiązuje zasada przyległości z różnicą wysokości do 3 m między zabudową na działkach sąsiednich;
- 6) dachy dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych na działkach skrajnych;
- 7) wysokość zabudowy garażowej na terenach 48MNU i 50MNU ustala się do 3,00 m od poziomu terenu do okapu i do 6,00 m od poziomu terenu do kalenicy, dopuszcza się dachy płaskie.

Oddział 5.

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

§ 58. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 20MW o powierzchni ok. 2,92 ha, 23MW o powierzchni ok. 4,75 ha, 26MW o powierzchni ok. 0,35 ha, 29MW o powierzchni ok. 3,39 ha, 32MW o powierzchni ok. 5,11 ha, 36MW o powierzchni ok. 2,64 ha, 41MW o powierzchni ok. 3,63 ha, 42MW o powierzchni ok. 4,71 ha, 52MW o powierzchni ok. 3,99 ha, 54MW o powierzchni ok. 1,16 ha, 57MW o powierzchni ok. 6,19 ha, 67MW o powierzchni ok. 2,89 ha, 72MW o powierzchni ok. 2,23 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów wymienionych w ust. 1 adaptuje się istniejące budynki o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, budynki i lokale usługowe, handlowe oraz obiekty techniczne i gospodarcze obsługujące funkcje podstawowe, dopuszcza się remonty, przebudowy i rozbudowy budynków bez prawa ich nadbudowy.

3. Zakazuje się zmniejszania ilości miejsc postojowych w granicach terenów wymienionych w planie, dopuszcza się przebudowę i budowę nowych parkingów przy zachowaniu ustalonego planem minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

4. Zakazuje się budowy nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych; ewentualna rozbudowa budynków istniejących wymaga zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych, zgodnie z ustaleniami §20, bez prawa włączania do bilansu miejsc istniejących.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy do 30%;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 25%;
- 3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do terenów dróg.

§ 59. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem: 27MW o powierzchni ok. 1,77 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów wymienionych w ust. 1 projektuje się budynki o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, oraz obiekty techniczne i gospodarcze obsługujące funkcje podstawowe.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja nieuciążliwych usług podstawowych wbudowanych w partery budynków mieszkalnych, dobudowanych do nich lub realizowanych jako wolno stojące.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy do 30%;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 25%;

- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,5 do 1,9;
- 4) miejsca postojowe, należy realizować według ustaleń zawartych w § 20 niniejszej uchwały;
- 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do terenów dróg;
- 6) wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 18, 50 m, usługowej do 9,00 m;
- 7) dachy płaskie.

§ 60. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 56MW, o powierzchni ok. 0,42 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu wymienionych w ust. 1 projektuje się budynek mieszkalny wielorodzinny.

3. Do czasu realizacji ustaleń planu adaptuje się istniejące zagospodarowanie w szczególności parkingi dla samochodów osobowych.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy do 45%;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 25%;
- 3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do terenów dróg;
- 4) wysokość zabudowy do 17,50 m;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 1,0 do 2,2;
- 6) architektura współczesna;
- 7) dach płaski;
- 8) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy przewidzieć w ilości 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;
- 9) dopuszcza się włączenie do bilansu miejsc postojowych, miejsc położonych w pasie drogowym oznaczonym na rysunku planu symbolem 6KD.

Oddział 6. Tereny zieleni

§ 61. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zieleni urządzonej o funkcji izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 30ZP o powierzchni ok. 0,21 ha, 69ZP o powierzchni ok. 0,48 ha.

§ 62. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zieleni urządzonej o funkcji rekreacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 34ZP o powierzchni ok. 0,82 ha, 45ZP o powierzchni ok. 1,82 ha.

2. W granicach terenów zieleni rekreacyjnej należy zrealizować docelowo: trawniki, kompozycje przestrzenne kształtowane z drzew i krzewów, ścieżki spacerowe, tereny zabaw dla dzieci, boiska, urządzenia do ćwiczeń i rekreacji, oświetlenie.

Oddział 7. Tereny infrastruktury technicznej

§ 63. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny awaryjnych studni o powierzchni ok. 0,03 ha każdy, oznaczonych na rysunku planu symbolem W.

§ 64. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny urządzeń elektroenergetycznych o powierzchni ok. 0,01 ha każdy, oznaczonych na rysunku planu symbolem E.

2. Dopuszcza się wydzielenie terenów istniejących i projektowanych stacji transformatorowych w granicach wszystkich terenów objętych planem, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

3. Dopuszcza się zmiany lokalizacji stacji transformatorowych na warunkach zarządcy sieci i przy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej.

Rozdział 6. USTALENIA KOŃCOWE

§ 65. 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.

§ 66. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ulic M. Reja i Świerkowej oraz drogi łączącej ulicę Reja z ul. Pułaskiego w Suwałkach uchwalonego Uchwałą Nr XVIII/195/04 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 stycznia 2004 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Podlaskiego Nr 17 z dnia 16 lutego 2004 r., poz. 340 oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. Z. Podhorskiego, Gen. K. Pułaskiego, Nowomiejską, Świerkową, Modrzewiową i Grabową w Suwałkach uchwalonego Uchwałą Nr XLVIII/541/06 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 24 maja 2006 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Podlaskiego Nr 178 z dnia 01 lipca 2006 r., poz. 1659.

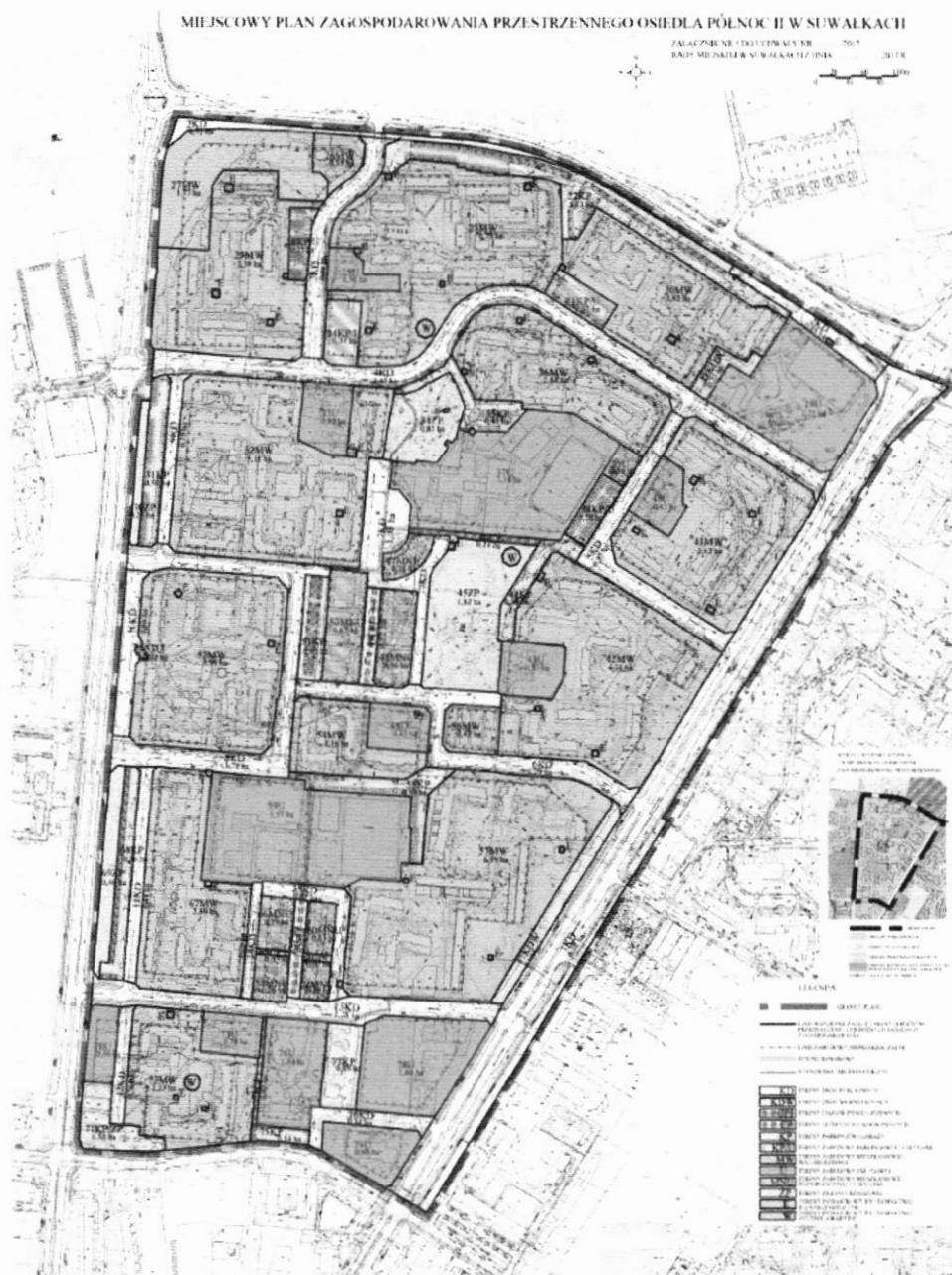
§ 67. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

§ 68. 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. 10 LIP. 2017

Adwokat
Maria Langner

Załącznik do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia.....2017 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Osiedla Północ II w Suwałkach.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) 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, poz. 831, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579, poz. 2003, z 2017 r. poz. 820) rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

- 1) umożliwienia lokalizacji garażu na działce o numerze geodezyjnym 21533/6, położonej w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 39U,
- 2) zmiany, w odniesieniu do działki o numerze geodezyjnym 21546 położonej w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 42MW, wskaźnika miejsc parkingowych i wskaźnika terenów biologicznie czynnych oraz dopuszczenia możliwości nadbudowy o drugą kondygnację istniejącego budynku o funkcji usługowo – handlowej i jego rozbudowy do granicy działki,
- 3) umożliwienia realizacji budownictwa mieszkaniowego o wysokości do 10 pięter na działkach o numerach geodezyjnych: 25224, 21656/4, 21655/10, 21655/12, 21656/3 i 21657/1, zawierających się w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 79U i 16KD,
- 4) przekształcenia istniejącego budynku garażowego, zlokalizowanego na działce o numerze geodezyjnym 21377, zawierającej się w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 50MNU, na budynek mieszkalno – garażowy,
- 5) terenu osiedla będącego w zarządzie Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w zakresie:
 - ograniczenia wysokości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w granicach terenu oznaczonego symbolem 27MW do wysokości istniejących budynków, bądź zróżnicowania wysokości zabudowy,
 - dopuszczenia w granicach terenu oznaczonego symbolem 21KP/U możliwości budowy budynków handlowo - usługowych o wysokości zabudowy do 12,50 m, z parkingami lub wyznaczenia odrębnych terenów na wykonanie parkingów przyległych do planowanych budynków handlowo - usługowych,
 - dopuszczenia w granicach terenu oznaczonego symbolem 24KP/U możliwości budowy budynków handlowo - usługowych o wysokości zabudowy do 12,50 m, z parkingami podziemnym lub wyznaczenia odrębnych terenów na wykonanie parkingów przyległych do planowanych budynków handlowo - usługowych,
 - wyznaczenia w granicach terenu 29MW nowego terenu oznaczonego symbolem 38U, dla którego dopuszczona będzie możliwość budowy boiska rekreacyjnego, miejsc parkingowych oraz siłowni plenerowej zgodnie z wydanymi decyzjami.

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 rejonu Osiedla Północ II 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 2017 r. poz. 1073) 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 rejonu Osiedla Północ II w Suwałkach.

Realizując uchwałę intencyjną Nr XI/123/2015 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 września 2015 r., opracowano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Osiedla Północ II w Suwałkach, obejmujący teren o powierzchni ok. 94,36 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 2017 r., poz. 1073). Plan ten po uchwaleniu będzie przepisem gminy i będzie stanowił regulację prawną w zakresie wykonywania prawa własności nieruchomości oraz kształtowania przestrzeni.

Granice opracowania planu objęto teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej Osiedla Północ II. Od północy teren opracowania planu ograniczony jest ulicą Armii Krajowej, od zachodu ulicą Mikołaja Reja. Od południa ulicą Tysiąclecia Litwy. Wschodnią granicę planu stanowi fragment ulicy Gen. K. Pułaskiego.

Obszar ten, poza niewielkim fragmentem w rejonie skrzyżowania ulic Mikołaja Reja i Armii Krajowej, nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Osiedla Północ II w Suwałkach, umożliwi w przyszłości uporządkowanie zagospodarowania tego obszaru miasta, ustalenie zasad i możliwości przekształceń istniejącej zabudowy oraz jednolitych warunków i sposobów zagospodarowania tego terenu. Plan pozwoli ponadto na dokonanie regulacji prawnych w stosunku do terenów nim objętych. W szczególności regulacji własnościowych w zakresie wydzielenia dróg publicznych i wewnętrznych.

Granice planu w granicach administracyjnych miasta Suwałk ustalono na podstawie rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk. 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 rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym (szkoły, przedszkola, ośrodki zdrowia), obszary zurbanizowane oraz tereny zieleni parkowej.

Obszar objęty granicami opracowania znajduje się w całości w granicach wyznaczonej na rysunku Studium jednostki podstawowej C2.

Jak wynika z ustaleń tekstu Studium dla jednostki podstawowej C2 funkcjami dominującymi są zabudowa wielorodzinna o dużej intensywności oraz usługi publiczne o znaczeniu lokalnym. Jako funkcje pozostałe wymienia się usługi komercyjne, w tym obiekty handlowe do 2000 m² powierzchni sprzedażowej, zabudowę jednorodziną o niskiej intensywności, obiekty sakralne, tereny zieleni parkowej i sportu.

Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów pod realizację inwestycji, stanowiących kontynuację i uzupełnienie istniejących obszarów zurbanizowanych, jest zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 5 maja 2017 r. do 5 czerwca 2017 r. Uwagi do projektu planu można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 21 czerwca 2017 r.

Do projektu planu, po jego wyłożeniu wpłynęło 8 uwag, z których uwzględniono 3, pozostałych 5 nie uwzględniono.

Po przeanalizowaniu zgłoszonych uwag postanowiono o uwzględnieniu:

1. uwagi Zarządu Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS Sp. z o.o., odnoszącej się do terenu oznaczonego symbolem 27MW, dotyczącej przesunięcia w kierunku zachodnim ustalonej w planie linii zabudowy od strony ulicy Mikołaja Reja oraz dopuszczenia maksymalnej wysokości zabudowy do 28 m,
2. uwagi Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej w Suwałkach, odnoszącej się do działek o numerach geodezyjnych: 21819/1, 21819/2, 21805/3 i 21735/9, zawierających się w granicach terenów oznaczonych symbolami: 78U i 13KD, w zakresie korekty linii rozgraniczającej ww. tereny oraz korekty linii zabudowy na działce o numerze geodezyjnym 21819/1,
3. uwagi Zastępcy Prezydenta Miasta Suwałk, dotyczącej wykreślenia z § 5 tekstu planu, ustępu 5, dotyczącego dopuszczenia zmiany położenia linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych oraz odnoszącej się do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 56KP/MW, dotyczącej korekty ustaleń § 47 tekstu planu, w związku z jednoznacznym określeniem funkcji tego terenu jako terenu przeznaczanego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Wnioskowana zmiana ustaleń projektu planu, podyktowana jest Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Podlaskiego Nr NK-II.4131.75.2017.AK z dnia 2 czerwca 2017 r., stwierdzającym nieważność uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach Nr XXXII/391/2017 z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części rejonu ulicy Sportowej w Suwałkach.

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

Na rysunku planu, teren dotychczas oznaczony symbolem 56KP/MW, oznaczono symbolem 56MW (obszar otrzymał wypełnienie w kolorze brązowym, zgodnie z oznaczeniami zawartymi w legendzie rysunku).

Dokonano korekty linii rozgraniczającej tereny 78U i 13KD przy terenie 77KP.

W granicach terenu oznaczonego symbolem 78U dokonano korekty linii zabudowy od strony ulicy 13KD.

Ponadto w granicach terenu 27MW dokonano korekty linii zabudowy od strony ulicy Mikołaja Reja.

W tekście planu wprowadzono następujące zmiany:

– z § 5 usunięto ustęp 5 w brzmieniu:

„5. Dopuszcza się zmianę położenia linii rozgraniczającej teren drogi publicznej lub wewnętrznej na podstawie projektu budowlanego:

1) przez wykorzystanie terenów sąsiednich na poszerzenie drogi;

2) przez włączenie terenów zbędnych na cele komunikacji do terenów sąsiednich oraz ich zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami i na warunkach ustalonych dla tych terenów, przy czym zmianie nie podlega ustalone planem usytuowanie linii zabudowy.”

– ustalenia § 47, cyt.:

„§ 47. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren istniejącego parkingu dla samochodów osobowych przeznaczony docelowo pod parking wielopoziomowy lub budynek mieszkalny wielorodzinny z wbudowanym parkingiem, oznaczony na rysunku planu symbolem 56KP/MW o powierzchni ok. 0,42 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu wymienionych w ust. 1 projektuje się parking wielopoziomowy.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego z wbudowanym parkingiem, lub wielofunkcyjnego placu osiedlowego, pełniącego na co dzień funkcję parkingu publicznego.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy do 45%;

- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 15%;
- 3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do terenów dróg;
- 4) wysokość zabudowy do 17,50 m;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 1,0 do 2,2;
- 6) architektura współczesna;
- 7) dach płaski."

zastąpiono ustaleniami o następującej treści:

„§ 60.1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 56MW, o powierzchni ok. 0,42 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu wymienionych w ust. 1 projektuje się budynek mieszkalny wielorodzinny.

3. Do czasu realizacji ustaleń planu adaptuje się istniejące zagospodarowanie w szczególności parkingi dla samochodów osobowych.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy do 45%;

2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 25%;

3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do terenów dróg;

4) wysokość zabudowy do 17,50 m;

5) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 1,0 do 2,2;

6) architektura współczesna;

7) dach płaski;

8) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy przewidzieć w ilości 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;

9) dopuszcza się włączenie do bilansu miejsc postojowych, miejsc położonych w pasie drogowym oznaczonym na rysunku planu symbolem 6KD."

W związku z jednoznacznym określeniem funkcji tego terenu, przesunięciu uległa kolejność paragrafów w tekście planu. Dotychczasowy § 47 z Oddziału 2. przeniesiony został do Oddziału 5. Po przenie numerowaniu tekstu ustalenia, o których mowa stanowią treść § 60.

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*, współwłaściciela działki o numerze geodezyjnym 21533/6, zawierającej się w granicach terenu oznaczonego symbolem 39U, w zakresie umożliwienia lokalizacji garażu na przedmiotowej działce,
2. Pana XY*, współwłaściciela działki o numerze geodezyjnym 21546, zawierającej się w granicach terenu oznaczonego symbolem 42MW, w zakresie zmiany wskaźnika miejsc parkingowych i wskaźnika terenów biologicznie czynnych oraz możliwości nadbudowy o drugą kondygnację istniejącego budynku o funkcji usługowo – handlowej i jego rozbudowy do granicy działki,
3. XY* Sp. z o.o., właściciela działek o numerach geodezyjnych: 25224, 21656/4, 21655/10, 21655/12 i 21656/5, zawierających się w granicach terenów oznaczonych symbolami 79U i 16KD, w zakresie umożliwienia realizacji budownictwa mieszkaniowego o wysokości do 10 pięter, (w uwadze wymieniono działki o numerach: 25224, 21656/4 i 21655/7 oraz działki o numerach geodezyjnych: 21656/3 i 21657/1, stanowiące własność Gminy Miasto Suwałki pozostające w trwałym zarządzie Zarządu Dróg i Zieleni w Suwałkach),
4. Pana XY*, współwłaściciela działki o numerze geodezyjnym 21377, zawierającej się w granicach terenu oznaczonego symbolem 50MNU, w zakresie przekształcenia istniejącego budynku garażowego na budynek mieszkalno – garażowy,

5. Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w zakresie:

- ograniczenia wysokości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w granicach terenu oznaczonego symbolem 27MW do wysokości istniejących budynków, bądź zróżnicowania wysokości zabudowy,
- dopuszczenia w granicach terenu oznaczonego symbolem 21KP/U możliwości budowy budynków handlowo - usługowych o wysokości zabudowy do 12,50 m, z parkingami lub wyznaczenia odrębnych terenów na wykonanie parkingów przyległych do planowanych budynków handlowo - usługowych,
- dopuszczenia w granicach terenu oznaczonego symbolem 24KP/U możliwości budowy budynków handlowo - usługowych o wysokości zabudowy do 12,50 m, z parkingami podziemnym lub wyznaczenia odrębnych terenów na wykonanie parkingów przyległych do planowanych budynków handlowo - usługowych,
- wyznaczenia w granicach terenu 29MW nowego terenu oznaczonego symbolem 38U, dla którego dopuszczona będzie możliwość budowy boiska rekreacyjnego, miejsc parkingowych oraz siłowni plenerowej, zgodnie z wydanymi decyzjami.

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 umożliwienia lokalizacji garażu na działce o numerze geodezyjnym 21533/6, należy stwierdzić, iż żądanie w niej zawarte nie znajduje uzasadnienia.

Zgodnie z ustaleniami projektu planu przedmiotowa działka zawiera się w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 39U, wyznaczającego obszar istniejącej i projektowanej zabudowy usługowej. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach tego terenu ustala się funkcje usługowe, w tym handlowe o powierzchni sprzedażowej do 400 m². Adaptuje się istniejącą zabudowę usługową, dopuszczając jej rozbudowy do 30% powierzchni użytkowej, bez prawa nadbudowy.

Działka wskazana w przedmiotowej uwadze o powierzchni zaledwie ok. 30 m² (o wymiarach ok. 5x6 m) jest niezabudowana. Północną granicę działki stanowi ściana istniejącego parterowego budynku usługowego (z wejściem od strony zaplecza). Od południa działka styka się z działką o numerze 21533/4, o szerokości zaledwie ok. 2,6 m, stanowiącą własność Gminy Miasta Suwałki, według ewidencji gruntów sklasyfikowaną jako droga. Bezpośrednio za południową granicą działki o numerze 21533/4 znajduje się kompleks murowanych garaży.

Jak wynika z ustaleń planu na przedmiotowej działce utrzymuje się jej dotychczasową funkcję usługową, dopuszczając jej ewentualną rozbudowę. Plan nie przewiduje wprowadzenia na omawianym terenie funkcji garażowej.

Podkreślić należy, iż dopuszczenie na omawianej działce budowy garażu, ze względu na jej gabaryty i fakt, iż działki w granicach konturu 39U należą do kilku odrębnych właścicieli, uniemożliwiłoby w przyszłości właściwe zagospodarowanie całego terenu 39U. Ponadto, ze względu na usytuowanie samej działki, korzystanie z garażu na niej zlokalizowanego, byłoby znacznie utrudnione. Droga wewnętrzna o szerokości zaledwie ok. 2,6 m, nie umożliwia właściwego, wjazdu do budynku.

W związku z powyższym, postanowiono o nieuwzględnieniu przedmiotowej uwagi.

Ad. 2.

Odnosnie uwagi Pana XY*, dotyczącej działki o numerze geodezyjnym 21546, zawierającej się w granicach terenu oznaczonego symbolem 42MW, w zakresie zmiany wskaźnika miejsc parkingowych i wskaźnika terenów biologicznie czynnych oraz możliwości nadbudowy o drugą kondygnację istniejącego budynku o funkcji usługowo – handlowej i jego rozbudowy do granicy działki, należy stwierdzić, iż żądanie w niej zawarte nie znajduje uzasadnienia.

Zgodnie z ustaleniami projektu planu przedmiotowa działka zawiera się w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 42MW, wyznaczającego obszar istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach tego terenu adaptuje się istniejące budynki o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, budynki i lokale usługowe, handlowe oraz obiekty techniczne i gospodarcze obsługujące funkcje podstawowe, dopuszcza się remonty, przebudowy i rozbudowy budynków bez prawa ich nadbudowy.

Działka wskazana w przedmiotowej uwadze o powierzchni zaledwie ok. 94 m² (wymiarach ok. 8,3x11,2 m) jest zabudowana (w ok. 50%) parterowym budynkiem o funkcji usługowej – handlowej, teren wokół budynku stanowią utwardzone dojścia i dojazdy.

Ze względu na istniejące parametry działki, brak możliwości wykonania miejsc parkingowych dla użytkowników lokalu oraz spełnienia wymaganych planem pozostałych warunków zagospodarowania, nie znajduje uzasadnienia żądanie dopuszczenia nadbudowy istniejącego obiektu, a tym samym zwiększania jego powierzchni. Ze względu na stan faktyczny i położenie omawianej działki w granicach konturu 42MW, nie ma możliwości zmiany wskaźnika miejsc parkingowych i wskaźnika terenów biologicznie czynnych. Sytuacji tej nie zmieniłby też fakt wydzielenia przedmiotowej działki jako odrębnego konturu, gdyż inwestor na swojej działce, nie byłby w stanie spełnić wymaganych obowiązującymi przepisami warunków dotyczących zachowania podstawowych parametrów odnoszących się do zabudowy i zagospodarowania terenu.

Istniejący budynek położony jest w odległości od ok. 0,5 m do 2,8 m od granic działki o numerze geodezyjnym 21546. Ustalenia planu dopuszczają remonty, przebudowy

i rozbudowy istniejących budynków bez prawa ich nadbudowy, nie mniej jednak przy zachowaniu ustalonych w planie wskaźników zagospodarowania terenu.

W związku z powyższym, postanowiono o nieuwzględnieniu przedmiotowej uwagi.

Ad. 3.

Odnosnie uwagi XY Sp. z o.o.*, odnoszącej się do działek o numerach geodezyjnych: 25224, 21656/4, 21655/10, 21655/12, 21656/3 i 21657/1 (w uwadze wymieniono działkę o numerze 21655/7, zgodnie ze stanem faktycznym, obecnie w ewidencji gruntów w miejscu tej działki figurują działki o numerach geodezyjnych: 21655/10, 21655/12), zawierających się w granicach terenów oznaczonych symbolami 79U i 16KD (działki o numerach geodezyjnych: 21656/3 i 21657/1, objęte uwagą stanowią własność Gminy Miasto Suwałki w trwałym zarządzie Zarządu Dróg i Zieleni w Suwałkach), w zakresie umożliwienia realizacji budownictwa mieszkaniowego o wysokości do 10 pięter, należy stwierdzić, iż żądanie w niej zawarte nie znajduje uzasadnienia.

Jak wynika z treści uwagi, właściciel terenu rozważa zmianę przeznaczenia istniejącego obiektu z możliwością rozbudowy o funkcje mieszkalne i usługi nieuciążliwe, w tym dopuszczenie funkcjonowania obecnego obiektu. Wnioskowane przeznaczenie części nieruchomości na cele mieszkaniowe, przy równoczesnym dopuszczeniu funkcjonowania istniejącej funkcji usługowej (salon samochodowy z myjnią dla samochodów typu TIR i stacja diagnostyczna kontroli pojazdów) na tym terenie jest nieuzasadnione. Ponadto zgodnie z Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Podlaskiego Nr NK-II.4131.75.2017.AK z dnia 2 czerwca 2017 r., stwierdzającym nieważność uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach Nr XXXII/391/2017 z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części rejonu ulicy Sportowej w Suwałkach, zastosowanie równoczesnego przenikania się funkcji terenu, bez jednoznacznego wskazania przeznaczenia i funkcji tego terenu, jest niezgodne z obowiązującymi przepisami i stanowi naruszenie zasad sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym, postanowiono o nieuwzględnieniu przedmiotowej uwagi w procedurze opracowywania omawianego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Osiedla Północ II w Suwałkach.

Nieuwzględnienie niniejszej uwagi w proponowanej treści, nie wyklucza jednak faktu, iż w przyszłości, w momencie sprecyzowania zamiarów obecnych, lub przyszłych właścicieli przedmiotowych działek miasto może przystąpić do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie mniejszym niż obecnie opracowany projekt, obejmującym planowaną inwestycję i terene do niej przyległe.

Ad. 4.

Odnosnie uwagi Pana XY*, dotyczącej działki o numerze geodezyjnym 21377, zawierającej się w granicach terenu oznaczonego symbolem 50MNU, w zakresie przekształcenia istniejącego budynku garażowego na budynek mieszkalno – garażowy, należy stwierdzić, iż żądanie w niej zawarte nie znajduje uzasadnienia.

Zgodnie z ustaleniami projektu planu przedmiotowa działka zawiera się w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 50MNU, wyznaczającego obszar istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach tego terenu adaptuje się istniejące budynki o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oraz obiekty techniczne i gospodarcze obsługujące funkcje podstawowe w tym garaże, dopuszcza się remonty, przebudowy i rozbudowy budynków mieszkalnych, z zachowaniem warunków ustalonych planem. Ponadto dopuszcza się realizację zabudowy garażowej na terenach w formie bliźniaczej lub ciągłej z możliwością wykorzystania poddaszy na cele pomocnicze.

Odnosząc powyższe do treści przedmiotowej uwagi należy wyjaśnić, iż bezpośrednie sąsiedztwo istniejącego budynku garażowego, zlokalizowanego na działce o numerze

geodezyjnym 21377, zarówno od stony północnej (działka o numerze 21378), jak i południowej (działka o numerze 21376), stanowią budynki o funkcji garażowej. Budynki mieszkalno - usługowe w formie zabudowy pierzejowej zlokalizowane są wzdłuż ulicy wewnętrznej. Zabudowa mieszkalno - usługowa, o której mowa powstawała w latach 90-tych XX wieku i zlokalizowana jest na wszystkich działkach w tym rejonie. Wolno stojące garaże nie zostały zrealizowane na wszystkich działkach. Zgodnie z przyjętą zasadą mającą na celu zachowanie ładu przestrzennego i umożliwienie właściwego korzystania z nieruchomości, ustalenia planu dopuszczają możliwość uzupełnienia działek o budynki garażowe w przypadku ich braku na danej działce, przy zachowaniu warunków ściśle ustalonych w planie. Główną zasadą jest jednak rozdział funkcji. Zabudowa garażowa może być uzupełniana zabudową o tej samej funkcji i przeznaczeniu. Zgodnie z powyższym umożliwienie wprowadzenia funkcji mieszkalnej do budynku garażowego nie znajduje uzasadnienia. Jest to tym bardziej zasadne, iż obiekty bezpośrednio przyległe do omawianego budynku pozostają w dotychczasowym użytkowaniu. Ich właściciele, nie wnioskowali o zmianę przeznaczenia funkcjonujących garaży. Na zmianę funkcji tego obiektu nie mają wpływu zarówno podnoszone w uwadze czas powstania (budynek faktycznie został oddany do użytkowania jako garaż dopiero w 2011 r.) i legalność pozwolenia, ani sama forma obiektu.

W związku z powyższym, postanowiono o nieuwzględnieniu przedmiotowej uwagi.

Ad. 5.

Odnosnie uwagi Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, dotyczącej:

- ograniczenia wysokości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w granicach terenu oznaczonego symbolem 27MW do wysokości istniejących budynków, bądź zróżnicowania wysokości zabudowy,
- dopuszczenia w granicach terenu oznaczonego symbolem 21KP/U możliwości budowy budynków handlowo - usługowych o wysokości zabudowy do 12,50 m, z parkingami lub wyznaczenia odrębnych terenów na wykonanie parkingów przyległych do planowanych budynków handlowo - usługowych,
- dopuszczenia w granicach terenu oznaczonego symbolem 24KP/U możliwości budowy budynków handlowo - usługowych o wysokości zabudowy do 12,50 m, z parkingami podziemnym lub wyznaczenia odrębnych terenów na wykonanie parkingów przyległych do planowanych budynków handlowo - usługowych,
- wyznaczenia w granicach terenu 29MW nowego terenu oznaczonego symbolem 38U, dla którego dopuszczona będzie możliwość budowy boiska rekreacyjnego, miejsc parkingowych oraz siłowni plenerowej zgodnie z wydanymi decyzjami,

należy stwierdzić, iż żądania w niej zawarte nie znajdują uzasadnienia.

Żądanie ograniczenia wysokości zabudowy w granicach terenu 27MW, zawarte w uwadze nie zostało poparte żadnymi argumentami. Wysokość zabudowy dla przedmiotowego terenu ustalono na podstawie koncepcji i modelu przestrzennego projektowanego budynku, uwzględniającego obowiązujące warunki techniczne (w szczególności dotyczące zachowania odległości między budynkami i kwestii zacieniania), zgodnie z wytycznymi Zarządu Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS Sp. z o.o. W koncepcji tej określono maksymalne parametry dla projektowanej zabudowy, których weryfikacja i uściślenie faktycznie nastąpi dopiero na etapie sporządzania projektu budowlanego. Opracowana koncepcja pozwoliła na ustalenie podstawowych parametrów dotyczących realizacji budynku. Kwestia zagospodarowania terenu należy do właściciela lub jego zarządcy. Budynek, o którym mowa lokalizowany jest w granicach terenu pozostającego w zarządzie ZBM TBS Sp. z o.o. Podkreślić też należy, iż Prezydent Suwałk uwzględnił uwagę ZBM TBS Sp. z o.o., dotyczącą dopuszczenia maksymalnej wysokości zabudowy w granicach terenu 27MW do 28 m. Ze względu na powyższe nie można uwzględnić równocześnie w tym zakresie uwagi Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, dotyczącej obniżenia wysokości budynków lub jej zróżnicowania w granicach terenu 27MW. Ponadto Suwalska Spółdzielnia Mieszkaniowa,

jako zarządca terenów przyległych, nie ma interesu prawnego do wprowadzania zmian w zakresie wnioskowanym w uwadze, dotyczących terenów pozostających w zarządzie ZBM TBS Sp. z o.o. Natomiast w odniesieniu do pozostałej części działek w granicach konturu 27MW, Suwalska Spółdzielnia Mieszkaniowa, jako właściciel terenu, ma prawo lokalizować budynki niższe, niż ustalone planem, zgodnie z własnym programem funkcjonalno-użytkowym.

Żądanie zmiany funkcji terenów 21KP/U i 24KP/U z projektowanej zabudowy parkingowo - usługowej na zabudowę handlowo - usługową i ewentualne wyznaczenie odrębnych terenów na wykonanie parkingów przyległych do planowanych budynków handlowo - usługowych, jest niezasadne, a wręcz nie wykonalne. Założeniem planu, w związku z ogromnym deficytem terenów pod realizację parkingów na istniejących osiedlach jest umożliwienie realizacji garaży wielopoziomowych, na terenach jeszcze niezabudowanych dotychczas wykorzystywanych jako parkingi. Dopuszczeniem dla tego typu obiektów jest możliwość realizacji lokali handlowo - usługowych, wbudowanych w przyziemie projektowanych garaży wielopoziomowych, świadczących podstawowe usługi dla mieszkańców osiedla (na zasadzie, jak istniejące obecnie niewielkie obiekty tymczasowe funkcjonujące w obrębie parkingów osiedlowych). Odwrócenie tej zasady zgodnie z treścią wniesionej uwagi, poprzez zmianę podstawowej funkcji terenów z parkingowej na usługową jest niedopuszczalne. Wprowadzenie w obręb osiedla kolejnych obiektów handlowo - usługowych, w miejscu niezbędnych parkingów i garaży nie może mieć miejsca. Na terenach, których dotyczy uwaga (każdy z nich to ok. 3000 m²), nie można zrealizować równocześnie nowych budynków handlowo - usługowych o wysokości zabudowy do 12,50 m, z parkingami, a dodatkowo lub równocześnie wyznaczyć odrębnych terenów na wykonanie parkingów przyległych do planowanych budynków handlowo - usługowych.

Wyznaczenie w granicach terenu 29MW nowego terenu oznaczonego symbolem 38U, dla którego dopuszczona będzie możliwość budowy boiska rekreacyjnego, miejsc parkingowych oraz siłowni plenerowej zgodnie z wydanymi decyzjami, również nie znajduje uzasadnienia.

Zgodnie z ustaleniami planu teren 29MW, jest terenem istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach tego terenu adaptuje się istniejące budynki o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, budynki i lokale usługowe, handlowe oraz obiekty techniczne i gospodarcze obsługujące funkcje podstawowe, dopuszcza się remonty, przebudowy i rozbudowy budynków bez prawa ich nadbudowy. Ustalenia planu zakazują ponadto zmniejszania ilości miejsc postojowych oraz, co najistotniejsze dla tego terenu, budowy nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Nie zabraniają lokalizacji boisk, siłowni plenerowych, placów zabaw, ani nowych parkingów. Podkreślić należy ponadto, iż realizacja terenów rekreacyjnych, o których mowa i parkingów jest integralnym elementem osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i może być realizowana w granicach wszystkich terenów o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, pod warunkiem, że pozwalają na to warunki terenowe oraz obowiązujące w tym zakresie przepisy i normy, w szczególności rozporządzenie 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 nie ma konieczności wydzielania z terenu 29MW terenu 38U z przeznaczeniem pod boisko, siłownię i parkingi. Obiekty te mają służyć mieszkańcom osiedla i stanowić jego część, zawierającą się w granicach terenu 29MW.

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 1 215 600 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:

- 317 200 zł – na wykup gruntów,
- 6 600 zł – podział geodezyjny i wycena nieruchomości,
- 891 800 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.

Plan ma charakter regulacyjny, realizacja planu, po stronie przychodów, nie przyniesie Gminie Miasta Suwałki wpływów, związanych ze sprzedażą nieruchomości, wzrostem podatków, lub rentą planistyczną.

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

PREZYDENT
Czesław Rakiewicz

Suwałki, dnia 07... lipca 2017 r.