

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia ..... 2017 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948, z 2017 r. poz. 730, 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.2017.1073 t.j.), w związku uchwałą Nr XX/233/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części rejonu ulicy Sportowej w Suwałkach – Rada Miejska uchwała, co następuje:

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

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

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

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

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

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

**Rozdział 1.**  
**USTALENIA OGÓLNE**

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

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

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

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

§ 5. 1. W niniejszym planie określa się:

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

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

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

§ 6. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

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

- 11) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
- 12) teren parkingów dla samochodów osobowych, oznaczony na rysunku planu symbolem KP;
- 13) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 14) teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem ZD;
- 15) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem E.

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

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

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

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

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

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

**§ 9.** Na obszarze objętym planem nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych wielko powierzchniowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszy akt prawa miejscowego uchwalony przez Radę Miejską w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części rejonu ulicy Sportowej w Suwałkach wraz z rysunkiem planu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) tekście planu – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń i informacji wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) ustaleniach planu – należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 6) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Postępowania Administracyjnego);
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

- 9) przeznaczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może występować w wyznaczonym obszarze w ograniczonym czasie, określonym w decyzji administracyjnej, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych i odrębnych;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym objaśnionym w legendzie rysunku i tekście planu;
- 11) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 12) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte zewnętrzne lico ściany budynku w poziomie parteru, przy czym ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, obiektów małej architektury, urządzeń pomocniczych oraz budynków istniejących, również w przypadku ich przebudowy bez powiększania gabarytów;
- 13) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku za wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 14) zakazie zabudowy – należy przez to rozumieć zakaz budowy obiektów budowlanych nadziemnych i podziemnych;
- 15) zasadach wyposażenia w urządzenia sieciowe lub uzbrojenia technicznego – należy przez to rozumieć zasady: doprowadzenia energii elektrycznej, gazu, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i wód opadowych, telekomunikacji oraz sposobu ogrzewania obiektów;
- 16) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą lub usługową, których ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez tę działalność nie może wykraczać poza granice obiektu lub działki, a tym samym powodować konieczność ustanowienia stref ochronnych lub stref ograniczonego użytkowania na terenach osób trzecich, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) imprezach masowych – należy przez to rozumieć imprezy sportowe, artystyczne lub rozrywkowe, na której liczba miejsc wynosi, na stadionie lub innym obiekcie niebędącym budynkiem lub na terenie umożliwiającym przeprowadzenie imprezy masowej - nie mniej niż 1000;
- 18) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi, które nie kolidują z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu o przeznaczeniu podstawowym;
- 19) zorganizowanej działalności inwestycyjnej - należy przez to rozumieć, że na wskazanym terenie może odbywać się tylko kompleksowa realizacja zamierzenia inwestycyjnego przez jednego lub zespół inwestorów;
- 20) urządzeniach służących utrzymaniu porządku – należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia i osłony;
- 21) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną, urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup> oraz wodę powierzchniową na tym terenie; do powierzchni terenu biologicznie czynnego nie wlicza się powierzchni dojeżdż i dojazdów;
- 22) zabudowie – należy przez to rozumieć budynki i zespoły budynków oraz budowle w rozumieniu przepisów budowlanych, z wyłączeniem sieci telekomunikacyjnej i infrastruktury telekomunikacyjnej, stanowiących inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

- 23) zabudowie zorganizowanej – należy przez to rozumieć zabudowę realizowaną w ramach kompleksowego przedsięwzięcia prowadzonego przez jednego lub zespół inwestorów;
- 24) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, w tym również pochylni, schodów, tarasów, balkonów, loggi itp.;
- 25) zieleni towarzyszącej – należy przez to rozumieć zieleni urządzonej, towarzyszącej zabudowie lub ciągom komunikacyjnym, spełniającą funkcje estetyczne;
- 26) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć zieleni niską i wysoką komponowaną pod kątem izolacji akustycznej, widokowej oraz kształtowania krajobrazu;
- 27) urządzeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, urządzenie ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenie służące informacji o terenie, a także ogólnodostępny automat telefoniczny czy parkometr;
- 28) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na danym terenie przez powierzchnię tego terenu;
- 29) powierzchni całkowitej budynku, przyjmowanej do ustalenia wskaźnika intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku z wyłączeniem całości lub części kondygnacji podziemnych przykrytych stropem, który znajduje się w całości poniżej poziomu terenu oraz kondygnacji technicznych, nieużytkowych poddaszy, tarasów i tarasów na dachach.

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

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

- 1) minimalna szerokość działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 20,00 m;
- 2) minimalna szerokość działek dla zabudowy usługowej i usługowo-produkcyjnej - 60,00 m;
- 3) minimalna wielkość działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 600 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem działek na uzupełnienie, celem uzyskania korzystniejszych warunków zabudowy;
- 4) minimalna wielkość działek budowlanych pod budowę obiektów usługowych, usługowo-produkcyjnych, administracyjnych i edukacyjnych - 3000 m<sup>2</sup>;
- 5) minimalna wielkość działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 800 m<sup>2</sup>;
- 6) wydzielone działki winny posiadać dostęp do istniejącego lub projektowanego układu drogowego;
- 7) nie ustala się minimalnych wielkości działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

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

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

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

4. Dopuszcza się podział terenu 24ZP na działki o powierzchni poniżej 3000 m<sup>2</sup> na cele sportowo-rekreacyjne dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na podstawie projektów zagospodarowania poszczególnych etapów inwestycji.

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

## **Rozdział 2.**

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

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

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

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

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

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej oraz infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności;
- 2) zakaz lokalizowania magazynów substancji chemicznych, w tym produktów ropopochodnych;
- 3) zakaz tworzenia składowisk i przetwarzania wszelkich rodzajów odpadów;
- 4) zrzut do wód powierzchniowych i gruntu wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) dopuszczenie bezpośredniego zrzutu do wód powierzchniowych i do gruntu wód deszczowych pochodzących z powierzchni dachowych oraz terenów zielonych;
- 6) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 7) nakaz odprowadzania ścieków socjalno - bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej;
- 8) zakaz wydobywania kopalin, jeżeli nie jest to związane z dostępnością terenu pod zabudowę;
- 9) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu, prowadzenia nasadzeń oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu.

## **Rozdział 3.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE ZACHOWANIA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

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

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

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

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

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

#### **Rozdział 4.**

#### **USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ**

**§ 19.** Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

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

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

- 1) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej miejskiej kanalizacji sanitarnej, istniejącej lub po jej rozbudowie;
- 2) zakazuje się budowy oczyszczalni ścieków oraz szczelnych zbiorników na nieczystości;
- 3) przepompownie ścieków należy traktować jak urządzenia liniowe, które można lokalizować na dowolnym terenie przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 4) kanały sanitarne, jak również przyłącza, muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 5) do budowy kanałów sanitarnych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, dopuszcza się lokalizację kanałów sanitarnych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;

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

- 1) ścieki opadowe z ulic i parkingów należy odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub do gruntu, przed wprowadzeniem ścieków do odbiornika należy je oczyścić w stopniu określonym w przepisach szczególnych;

- 2) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez np., bezpośrednie odprowadzenie do ziemi; dopuszcza się odprowadzanie od istniejącej lub projektowanej miejskiej kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez eksploatatora sieci;
- 3) do budowy kanałów deszczowych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, dopuszcza się lokalizację kanałów deszczowych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 4) kanały i przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, a tym samym uniemożliwienia oddziaływania na wody gruntowe, nie dotyczy to rurociągów służących do wprowadzania ścieków do gruntu ;
- 5) jakość odprowadzanych ścieków do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych;

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

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

**§ 23.** Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz:

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

**§ 24.** Ustala się następujące zasady dotyczące gospodarki odpadami:

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

**§ 25.** Ustala się następujące zasady zasilania w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców odbywać się będzie ze stacji 110/20 kV za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii średniego napięcia 20kV oraz w oparciu o projektowane i istniejące stacje transformatorowe SN/nn (20/0,4 kV); bezpośrednia obsługa odbiorców odbywać się będzie projektowanymi i istniejącymi liniami niskiego napięcia oraz przyłączami napowietrznymi i kablowymi;
- 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nn na wszystkich terenach;
- 3) projektowane stacje transformatorowe 20/0,4 kV zasilające jednego odbiorcę należy lokalizować na jego działce, natomiast stacje służące do zasilania kilku odbiorców – na działkach wydzielonych; powyższe należy uwzględnić przy opracowywaniu projektów



zagospodarowania działek, przewidzieć dojazdy do stacji transformatorowych z dróg publicznych;

- 4) nie wskazuje się konkretnej lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych SN/nn; stacje winny być realizowane zgodnie z potrzebami Inwestora w ramach jego działki z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej; dokładną lokalizację stacji transformatorowych należy określić w projekcie budowlanym,
- 5) w granicach terenów wyznaczonych w planie dopuszcza się możliwość wydzielenia innych niż wskazane w planie działek pod stacje transformatorowe;
- 6) projektowane stacje transformatorowe zasilić liniami kablowymi z miejskiej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 7) wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania;
- 8) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;
- 9) projektowane oświetlenie uliczne i innych terenów publicznych realizować jako wydzieloną sieć kablową, zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym, przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 10) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 11) trasy adaptowanych w planie istniejących urządzeń elektrycznych mogą ulec zmianie w wyniku ich modernizacji;
- 12) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci;
- 13) wszystkie linie elektroenergetyczne realizować jako kablowe lub napowietrzne zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci.

**§ 26.** Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:

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

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

- 1) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, należy przewidywać w granicach terenów objętych inwestycją, według poniższych wskaźników:
  - a) 1,4 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej,
  - b) 2 miejsca postojowe na terenie nieruchomości z zabudową jednorodzinną,
  - c) 1 miejsce postojowe na 20 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej,
  - d) 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowo-handlowego, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal użytkowy,
  - e) 1 miejsce postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii,

- f) 1 miejsce postojowe na 2 pokoje hotelowe,
  - g) 1 miejsce postojowe na 30 uczniów przy obiektach oświatowych,
  - h) 1 miejsce postojowe na 10 pracowników przy obiektach produkcyjnych,
- 2) parametry techniczne ulic takie jak szerokości jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych korygowane w granicach pasa drogowego;
  - 3) rozwiązania skrzyżowań ulic, określone w planie, mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą dróg;
  - 4) parametry techniczne wydzielonych parkingów takie jak szerokości dróg manewrowych, miejsc postojowych oraz chodników są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych korygowane z zachowaniem przepisów szczególnych;
  - 5) należy zapewnić dostępność terenów publicznych i usług osobom niepełnosprawnym; przy realizacji układu drogowego należy wprowadzić urządzenia umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych (obniżenia krawężników przy przejściach dla pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne);
  - 6) w obrębie parkingów należy wydzielić miejsca parkowania rowerów i wyposażyć je w niezbędne do tego urządzenia;
  - 7) dopuszcza się parkingi podziemne lub wbudowane w bryłę budynku, przy założeniu zapewnienia minimum 30% niezbędnych miejsc parkingowych na poziomie terenu;
  - 8) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych związanych z działalnością usługową, handlową i produkcyjną dla potrzeb użytkowników i klientów w granicach działek, z uwzględnieniem przepisów szczególnych;
  - 9) dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań technicznych, niż określone w planie, zgodnie z przepisami szczególnymi, na warunkach zarządcy drogi.

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

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

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

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

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

## **Rozdział 5.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE**

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

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

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

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

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

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

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

**§ 32. 1.** Ustala się linie rozgraniczające ulicy Sportowej, wyznaczające pas drogi publicznej klasy "Z" – zbiorcza o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 20,00÷28,00 m, o powierzchni ok. 2,16 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KD**.

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

- 1) jezdnię;
- 2) zieleńce oddzielające jezdnie od chodników i ścieżek rowerowych, dopuszcza się alternatywnie w miejscach zieleńców lokalizowanie zatok autobusowych lub zatok postojowych;
- 3) obustronne chodniki;

- 4) drogi rowerowe lub chodniki z dopuszczeniem ruchu rowerowego;
- 5) skrzyżowanie z ulicą Wojska Polskiego winno być zaprojektowane jako skanalizowane z sygnalizacją świetlną;
- 6) skrzyżowanie z nowoprojektowaną ulicą 5KD winno być zaprojektowane jako skrzyżowanie skanalizowane typu średnie rondo;
- 7) skrzyżowanie z ulicą Walerego Romana zwykle.

3. W granicach pasa drogowego ulicy 4KD przewidzieć rezerwę terenu na lokalizację sieci ciepłowniczej w celu zaopatrzenia w ciepło terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej symbolem 31MW.

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

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

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

3. W granicach pasa drogowego ulicy 5KD przewidzieć rezerwę terenu na lokalizację sieci ciepłowniczej w celu zaopatrzenia w ciepło terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej symbolem 31MW.

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

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

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

**§ 35.** 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających 10,00÷6,00 m, o powierzchni ok. 0,10 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **7KDW**.

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

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) uzbrojenie techniczne;
- 5) skrzyżowanie z ul. Wojska Polskiego zwykle.

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

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

2. Dopuszcza się korzystanie z ciągów jako dojazdów do przyległych działek i drogi rowerowej.

3. W granicach terenów 10CP i 11CP, należy zrealizować docelowo:

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

§ 38. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami: **12ZP** o powierzchni ok. 0,53 ha.

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

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

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

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

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

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

3. Adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu.

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

5. Dopuszcza się budowę altan i budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 25 m<sup>2</sup>, wysokości do 5,0 m przy dachach stromych i do 4,0 m przy dachach płaskich oraz budynku - świetlicy dla społeczności ogrodu o powierzchni zabudowy do 300 m<sup>2</sup> i wysokości do 6,00 m. oraz wiat rekreacyjnych do 100m<sup>2</sup> każda i wysokości do 6,00 m.

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

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

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

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

4. Dopuszcza się realizację:

- 1) nowej zabudowy mieszkaniowej;
- 2) zabudowy usługowej pod warunkiem zapewnienia miejsc postojowych w granicach działki;

3) budynków gospodarczych, w zabudowie jednorodzinnej w zależności od potrzeb użytkownika, w głębi działek – z nakazem ich sytuowania w granicy z podobnymi obiektami na działce sąsiedniej - istniejącymi lub projektowanymi.

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

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

§ 41. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren usług publicznych z zakresu oświaty oznaczony na rysunku planu symbolem **15UO**, o powierzchni ok.0,32 ha.

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

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

4. Dopuszcza się budowę nowych obiektów i urządzeń.

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

6. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) sumaryczna powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 50% powierzchni całego terenu, powierzchnia biologicznie czynna winna zajmować minimum 10% powierzchni terenu;
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,3 do 1,5;
- 3) miejsca postojowe należy realizować zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 27 niniejszej uchwały na terenie własnym;
- 4) obsługę komunikacyjną przewiduje się z projektowanego ciągu pieszo jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 7KDW.

7. Ustala się następujące warunki architektoniczne dla nowej zabudowy:

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

6) należy zapewnić dostęp do budynków osobom niepełnosprawnym.

**§ 42.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren usług publicznych z zakresu oświaty oznaczony na rysunku planu symbolem **16UO**, o powierzchni ok.1,64 ha.

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

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

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

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

6. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,3 do 1,5;

3) miejsca postojowe należy realizować w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników, dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych w granicach obszaru obejmującego tereny 15UO, 16UO i 17U z uwzględnieniem wymienności w czasie;

4) obsługę komunikacyjną przewiduje się z ulicy Wojska Polskiego oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD.

7. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

1) wysokość od średniego poziomu terenu do gzymsu lub górnej krawędzi elewacji frontowej - do 15,0 m;

2) dachy o kącie nachylenia do 35° lub dachy płaskie;

3) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorach: ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym, zielonym, szarym lub grafitowym;

4) zakazuje się stosowania dachów mansardowych;

5) zakazuje się umieszczania na ścianach budynku, od strony dróg publicznych, urządzeń technicznych np. anten, klimatyzatorów, skrzynek energetycznych itp.;

6) należy zapewnić dostęp do budynków osobom niepełnosprawnym.

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

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 17U adaptuje się obiekt handlowy o powierzchni sprzedażowej do 800 m<sup>2</sup>.

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) sumaryczna powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 40% powierzchni całego terenu, powierzchnia biologicznie czynna winna zajmować minimum 10% powierzchni terenu;

2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,3 do 0,7;

3) miejsca postojowe (parkingi i garaże samochodów osobowych i dostawczych, w tym również dla osób niepełnosprawnych) dla potrzeb klientów i usług zlokalizowanych na tym terenie, realizować należy w granicach obszaru 16U i 17UO według wskaźników określonych w § 27 niniejszej uchwały;

4) obsługę komunikacyjną przewiduje się z ulicy Sportowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD oraz z ulicy Wojska Polskiego oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem 16UO;

- 5) zakaz dojazdu samochodów dostawczych od strony ulicy Wojska Polskiego;
- 6) należy zachować istniejące skupiska drzew, głównie iglastych;
- 7) nakaz budowy ogrodzenia o wysokości minimum 3,60 m oddzielającego teren Szkoły Podstawowej i boiska od terenu zabudowy usługowo-handlowej.

4. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

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

§ 44. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zabudowy mieszkalno-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **18MN/U** o powierzchni ok. 0,64 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Ustala się minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego na 40% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,7;
- 2) obsługę komunikacyjną do terenu 18MN/U przewiduje się z ulicy Sportowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD;
- 3) realizacja usług wymaga zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych zlokalizowanych na terenie własnej działki, zgodnie z ustaleniami § 27 niniejszej uchwały.
- 4) maksymalna wysokość od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do górnej krawędzi elewacji frontowej lub kalenicy - 9,0 m;
- 5) dachy dwuspadowe symetryczne o kącie pochylenia do 42°, dopuszcza się dachy wielospadowe lub płaskie;
- 6) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorach: ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym, zielonym, szarym lub grafitowym.

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

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



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

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

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejące obiekty i urządzenia sportowe z możliwością ich remontów i rozbudowy w celu poprawienia ich estetyki i wartości użytkowej;
- 2) ustala się możliwość budowy krytych trybun z pomieszczeniami magazynowymi, nowej bieżni oraz budynków lub budowli związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 3) dopuszcza się realizację innych obiektów o funkcjach uzupełniających podstawowe przeznaczenie terenu;
- 4) obsługa komunikacyjna od strony istniejących ulic: Wojska Polskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD i ulicy Sportowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD;
- 5) miejsca postojowe należy realizować w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników, bez zastosowania wskaźników podanych w paragrafie 27;
- 6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu do 30% z wyłączeniem nawierzchni ciągów komunikacji pieszej i kołowej oraz boisk, trybun i innych urządzeń sportowych;
- 7) tereny niezabudowane i nieutwardzone zagospodarować zielenią;
- 8) zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku.

6. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

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

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

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość organizowania imprez masowych.

4. Zakazuje się budowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych.

5. Zakazuje się parkowania samochodów.

6. Nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni.

7. Wszelka działalność inwestycyjna w granicach terenu 20ZP powinna być organizowana i realizowana w oparciu o projekt zagospodarowania całego terenu.

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

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

- 1) mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zbiorowego zamieszkania, hoteli, biur oraz innych usług i handlu, w tym o powierzchni sprzedażowej do 600 m<sup>2</sup>;
- 3) usługowej z zakresu gastronomii i obsługi ludności, również administracji i usług publicznych;
- 4) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej z możliwością jej przekształceń i zmianą funkcji zgodnie z projektowanym przeznaczeniem terenu.

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

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

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) sumaryczna powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 30%;
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,3 do 1,1;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna winna zajmować minimum 25%;
- 4) miejsca postojowe (parkingi i garaże samochodów osobowych i dostawczych) dla potrzeb klientów i usług zlokalizowanych na tym terenie, w tym również dla osób niepełnosprawnych, realizować należy w granicach obszarów 21MW/U według ustaleń zawartych w § 27 niniejszej uchwały; nie dotyczy realizowanych inwestycji objętych prawomocnymi decyzjami o pozwoleniu na budowę, dla których dopuszcza się wskaźnik 1,1 miejsca na jedno mieszkanie;
- 5) miejsca postojowe należy realizować w poziomie terenu, w formie parkingów podziemnych lub jako wbudowane w budynek;
- 6) obsługę komunikacyjną przewiduje się z ulicy Sportowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD oraz ulicy Wojska Polskiego oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD;
- 7) należy zachować istniejący wartościowy drzewostan; ewentualna wycinka drzew wymaga uzyskania stosownych decyzji;
- 8) tereny niezabudowane i nieutwardzone poza układem ciągów jezdnych i pieszych zagospodarować zielenią.

6. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

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

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

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

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja innych funkcji niekolidujących i uzupełniających w stosunku do funkcji podstawowych, w tym obiektów handlowych do 600 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) przewiduje się podział terenu na działki wg zasad określonych na rysunku planu i zgodnie z ustaleniami § 11 niniejszej uchwały;

- 2) dojazd do nieruchomości z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KD oraz ulicy Sportowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD;
- 3) należy przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników i klientów w granicach poszczególnych nieruchomości oraz miejsca postojowe dla rowerów, zgodnie z § 27 niniejszej uchwały;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,3 do 1,2;
- 5) powierzchnia zabudowy do 40%;
- 6) na powierzchni nie mniejszej niż 15% wydzielonej działki zapewnić zieleń urządzoną;
- 7) zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku;

5. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

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

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

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

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

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się budowy obiektów kubaturowych, w tym rolniczych;
- 2) dopuszcza się budowę urządzeń sportowych i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się realizację ścieżek spacerowych z urządzeniami infrastruktury towarzyszącej;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury np. ławki, siedziska, wiaty, oświetlenie, place zabaw;
- 5) dopuszcza się zagospodarowanie terenu 24 ZP, jako terenów sportowo-rekreacyjnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

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

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

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

5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

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

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

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję terenów zieleni urządzonej z zakazem zabudowy, za wyjątkiem obiektów wymienionych w ustępie 3.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest lokalizacja obiektów technicznych np. trafostacji.

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

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

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

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,7;
- 2) podział terenu na działki budowlane, zgodnie z zasadami określonymi w § 11 niniejszej uchwały wymaga uwzględnienia wspólnego dojazdu od ulicy SKD lub od strony osiedla Polna;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy należy ustalać zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego nie może być większa niż 350 m<sup>2</sup> i 40 m<sup>2</sup> dla budynku gospodarczego lub garażowego, powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować nie mniej niż 40% powierzchni działki;
- 5) na wydzielonej działce budowlanej dopuszcza się realizację budynku gospodarczego z nakazem jego usytuowania w granicy z podobnym obiektem na działce sąsiedniej;
- 6) ogrodzenia o maksymalnej wysokości do 1,8 m, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupków;
- 7) nakazuje się wydzielenie w granicach działek miejsc z dostępem do drogi, przeznaczonych na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych.

5. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

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

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

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się usługę sakralną.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość realizacji innego rodzaju zabudowy usługowej, w tym handlowej o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>.

4. W granicach terenu 29U dopuszcza się możliwość realizacji obiektów tymczasowych o powierzchni do 50 m<sup>2</sup> i wysokości do 4 m, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych, przy lokalizacji tych obiektów nie obowiązują ustalone na rysunku planu linie zabudowy.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) sumaryczna powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 40% powierzchni całego terenu, powierzchnia biologicznie czynna winna zajmować minimum 25% powierzchni terenu;
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2;
- 3) miejsca postojowe (parkingi i garaże) realizować należy w granicach 29U według wskaźników określonych w § 27 niniejszej uchwały;
- 4) obsługę komunikacyjną przewiduje się z projektowanej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KD.

6. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

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

§ 54. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zespołów parkingów dla samochodów osobowych, oznaczony na rysunku planu symbolem: **30KP** o powierzchni ok. 1,16 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję parkingową.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję zieleni izolacyjnej oddzielającej tereny zabudowy mieszkaniowej od terenów komunikacji i parkingów.

4. Ustala się minimalną powierzchnię terenów biologicznie czynnych na 30% całego terenu 30KP.

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

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

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

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

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) sumaryczna powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 30% powierzchni całego terenu 31MW;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna winna zajmować minimum 35% powierzchni terenu;
- 3) do bilansu terenów biologicznie czynnych dopuszcza się włączenie terenu 24ZP, lecz nie więcej niż 30% powierzchni terenu 24ZP;

- 4) miejsca postojowe, należy realizować według ustaleń zawartych w § 27 niniejszej uchwały;
- 5) miejsca postojowe należy realizować w poziomie terenu, lub w formie parkingów podziemnych;
- 6) minimum 20% miejsc postojowych należy wykonać jako ogólnodostępne, poza ogrodzeniem osiedla; dopuszcza się włączenie do bilansu miejsc postojowych, miejsc położonych w pasach drogowych ulic publicznych oraz realizowanych w granicach terenu 30KP pod warunkiem ich wykonania przez inwestora;
- 7) obsługę komunikacyjną należy przewidzieć z projektowanej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KD; dopuszcza się wjazd z ulicy 1KD przez teren 30KP;
- 8) tereny niezabudowane i nieutwardzone poza układem ciągów jezdnych i pieszych zagospodarować zielenią;
- 9) dopuszcza się realizację wolno stojących obiektów usługowych, w tym handlowych, o wysokości do 9,00 m, o łącznej powierzchni sprzedażowej na terenie 31MW do 2000 m<sup>2</sup>;
- 10) dopuszcza się realizację lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych o powierzchni do 600 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w jednym budynku;
- 11) dopuszcza się etapowanie inwestycji, przy czym, w każdym etapie objętym pozwoleniem na budowę należy zachować wszystkie wskaźniki ustalone planem;
- 12) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,3 do 1,4.

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

- 1) architektura współczesna lub tradycyjna z zachowaniem jednolitych zasad kompozycji i kolorystyki dla całego zespołu zabudowy;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy ustala się do 18,00 m;
- 3) dachy o kącie nachylenia do 42°; dopuszcza się dachy płaskie;

7. Ustala się:

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

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

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

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

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) podział obszaru na działki budowlane, zgodnie z zasadami określonymi w § 11 niniejszej uchwały i określonymi na rysunku planu;
- 2) obowiązujące linie zabudowy należy ustalać zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,7;
- 4) powierzchnia zabudowy na wydzielonej działce budowlanej o funkcji mieszkaniowej lub mieszkalno-usługowej nie może być większa niż 250 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego i 40 m<sup>2</sup> dla budynku gospodarczego, powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować nie mniej niż 50% powierzchni działki;
- 5) na wydzielonej działce budowlanej dopuszcza się realizację budynku gospodarczego;
- 6) ogrodzenia o maksymalnej wysokości do 1,8 m, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupków;
- 7) nakazuje się wydzielenie w granicach działek miejsc z dostępem do drogi, przeznaczonych na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 8) obsługę komunikacyjną terenów przewiduje się z ulicy: 5KD;

5. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

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

§ 57. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem: **33ZP** o powierzchni ok. 1,14 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję zieleni urządzonej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję parkingową.

4. Ustala się minimalną powierzchnię terenów biologicznie czynnych na 70% całego terenu 33ZP.

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

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

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

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

## **Rozdział 6.** **USTALENIA KOŃCOWE**

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

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

**§ 61.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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