

**UCHWAŁA NR XXXVI/450/2017  
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia 25 września 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Osiedla Północ I  
w Suwałkach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579 i poz. 1948, 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 VII/67/2015 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Osiedla Północ I 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 I w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 52,80 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 m<sup>2</sup>.

**§ 5. 1.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 2) tereny parkingów i garaży, oznaczone na rysunku planu symbolem KP;
- 3) tereny parkingów niepublicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KPW;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem MNU;
- 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 8) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem E;
- 9) teren infrastruktury technicznej - studnia awaryjna, oznaczony 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 I 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 dojeżdż i dojazdów oraz 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 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;
- 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 w 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 i nadbudowie, w tej sytuacji obowiązuje zasada kontynuacji istniejącej linii zabudowy;
  - c) wiatrolapów;
  - d) zadaszeń oraz wiat o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> 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 podstawową funkcją terenu;
- 7) zakaz budowy nowych obiektów usługowych, w tym handlowych, garaży i budynków gospodarczych o charakterze tymczasowym;
- 8) dopuszcza się funkcjonowanie tymczasowych obiektów handlowych do czasu obowiązywania zawartych umów;
- 9) nakaz sukcesywnej likwidacji garaży blaszanych;
- 10) zakaz stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekanej;
- 11) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu;

- 12) w ramach tymczasowego zagospodarowania dopuszcza się użytkowanie obiektów istniejących zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem, jeśli z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej;
- 13) 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.** Tereny położone w granicach planu nie podlegają ochronie konserwatorskiej.

2. W granicach planu nie występują obiekty wpisane do rejestru lub ewidencji zabytków.

3. Na wszystkich terenach w granicach planu, w przypadku odkrycia, w trakcie wykonania jakichkolwiek robót ziemnych, przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem inwestor i wykonawca robót są zobowiązani wstrzymać prace i zawiadomić o tym fakcie 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;
- 5) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków oraz szczelnych zbiorników na nieczystości.

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

- 1) wody opadowe z ulic i parkingów należy odprowadzić do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej istniejącej lub po jej rozbudowie lub do gruntu;
- 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 lub gazowej;
- 2) dopuszcza się w budynkach usługowych ogrzewanie elektryczne oraz stosowanie ogniw fotowoltanicznych;
- 3) ustala się, że energia cieplna będzie dostarczana na potrzeby ogrzewania pomieszczeń, ciepłej wody użytkowej, wentylacji i klimatyzacji;
- 4) zaopatrzenie w ciepło terenów budowlanych objętych planem przewiduje się z istniejących kanałów ciepłowniczych i projektowanych sieci gazowych.

**§ 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 zasilić 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 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej,
  - c) 1 miejsce na 35 m<sup>2</sup> 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) 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) 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 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 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 ulicy Klonowej - drogi publicznej klasy „L” – lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających 16,00÷24,00 m, o powierzchni ok. 1,13 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD.

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

- 1) jezdnię;
- 2) zieleńce;
- 3) drogi rowerowe;
- 4) chodniki;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne
- 7) plac do zawracania wraz z parkingiem, w rejonie zespołu szkół nr 9 na terenie 10U.

3. Dla ulicy 1KD klasy „L” ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą: Świerkową - zwykłe., z ulicą Różaną - małe rondo.



**§ 23.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas południowej części ulicy Emila Młynarskiego - drogi publicznej klasy "L" – lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,00÷30,00 m, o powierzchni ok. 1,36 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD.

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

- 1) jezdnię;
- 2) parkingi dla samochodów osobowych;
- 3) zieleńce;
- 4) drogę rowerową lub ciągi pieszo-rowerowe;
- 5) chodniki;
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 2KD klasy „L” ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowania z ulicą: Świerkową i Michała Kleofasa Ogińskiego - zwykle.

**§ 24.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas ulicy Michała Kleofasa Ogińskiego - drogi publicznej klasy "L" – lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających 13,00÷18,00 m, o powierzchni ok. 0,47 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD.

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

- 1) jezdnię;
- 2) parkingi dla samochodów osobowych;
- 3) zieleńce;
- 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 ulicą: Świerkową i Emila Młynarskiego - zwykle.

**§ 25.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas północnej części ulicy Emila Młynarskiego - drogi publicznej klasy "L" – lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,00÷30,00 m, o powierzchni ok. 0,79 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD.

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

- 1) jezdnię;
- 2) parkingi dla samochodów osobowych;
- 3) zieleńce;
- 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 ulicą: Fryderyka Chopina i Michała Kleofasa Ogińskiego - zwykle.

§ 26. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające trójkąt widoczności pomiędzy ulicami Gen. K. Pułaskiego i Fryderyka Chopina, o powierzchni ok. 0,01 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 5KD.

2. W granicach terenu 5KD należy zrealizować docelowo zieleniec.

§ 27. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas ulicy Karola Szymanowskiego - drogi publicznej klasy "D" – dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,00 m, o powierzchni ok. 0,32 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KD.

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

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowania z ulicą: Fryderyka Chopina i Stanisława Moniuszki - 7KD - zwykłe.

§ 28. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas ulicy Stanisława Moniuszki - drogi publicznej klasy "L" – Lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających 15,00 m, o powierzchni ok. 0,32 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KD.

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

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowania z ulicą: Fryderyka Chopina i Karola Szymanowskiego - 6KD - zwykłe.

## **Oddział 2.**

### **Parkingi, zabudowa i garażowa**

§ 29. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny istniejącej zabudowy garażowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 8KP o powierzchni ok. 1,08 ha, 11KP o powierzchni ok. 1,22 ha, 45KP o powierzchni ok. 1,02 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.
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; dopuszcza się inną kolorystykę do całego zespołu garażowego.
  - 4) zakazuje się podwyższania budynków;
  - 5) dachy płaskie.

**§ 30.** 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny parkingów publicznych dla samochodów osobowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 24KP o powierzchni ok. 0,55 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.

4. Zakaz budowy garaży.

**§ 31.** 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny parkingów niepublicznych dla samochodów osobowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 22KPW o powierzchni ok. 0,44 ha, 32KPW o powierzchni ok. 0,09 ha, 40KPW o powierzchni ok. 0,08 ha, 48KPW o powierzchni ok. 0,15 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.

4. Zakaz budowy garaży.

### **Oddział 3. Zabudowa usługowa**

**§ 32.** 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren istniejącej zabudowy usługowej publicznej oznaczony na rysunku planu symbolami: 10U o powierzchni ok. 4,11 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu wymienionych w ust. 1 adaptuje się istniejący budynki usługowy o funkcji edukacyjnej - zespół szkół nr 9.

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

4. Dopuszcza się remonty, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy 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;
- 5) dachy płaskie;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2.

**§ 33.** 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren istniejącej zabudowy usługowej 13U o powierzchni ok. 0,15 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu wymienionych w ust. 1 adaptuje się istniejący budynek usługowy, w którym funkcjonują: poczta i filia biblioteki publicznej.

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

4. Dopuszcza się remonty, przebudowy i rozbudowę.

5. Zakaz nadbudowy.

6. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy do 40%;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 5%;
- 3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do terenów dróg;
- 4) wysokość zabudowy do 5,00 m;
- 5) dachy płaskie;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,7.

**§ 34.** 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren istniejącej zabudowy usługowej, w tym handlowej, o powierzchni ok. 0,82 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 14U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej do 2000 m<sup>2</sup> i świetlicy osiedlowej.

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. Zakaz funkcji mieszkaniowej.

5. Dopuszcza się przebudowy i rozbudowy budynków istniejących oraz wymianę obiektów na nowe .

6. Zakaz nadbudowy.

7. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni terenu;
- 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego minimum 10% powierzchni terenu 14U;
- 4) ilość miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami § 20;
- 5) wysokość zabudowy do 10,00 m;
- 6) dachy płaskie;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy do 1,0.

**§ 35.** 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny istniejącej zabudowy usługowej, w tym handlowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 18U o powierzchni ok. 0,09 ha, 19U o powierzchni ok. 0,03 ha, 21U o powierzchni ok. 0,08 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się istniejące obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej do 400 m<sup>2</sup> oraz usługi osiedlowe.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość funkcjonowania lokali mieszkalnych w poddaszu budynków.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni terenu;
- 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego minimum 10% powierzchni terenu 14U;
- 4) wysokość zabudowy do 9,00 m;
- 5) dachy płaskie lub wielospadowe;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy do 1,0.

**§ 36. 1.** Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren istniejącej zabudowy usługowej 17U o powierzchni ok. 0,44 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu wymienionych w ust. 1 adaptuje się istniejący budynek usługowy o funkcji edukacyjnej - poradnia psychologiczno-pedagogiczna.

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

4. Dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynku.

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;
- 5) dachy płaskie;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2.

**§ 37. 1.** Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren istniejącej zabudowy usługowej 23U o powierzchni ok. 0,35 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu wymienionych w ust. 1 adaptuje się istniejący budynek usługowy o funkcji edukacyjnej - przedszkole.

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

4. Dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynku.

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;
- 5) dachy płaskie;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2.

**§ 38. 1.** Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren istniejącej i projektowanej zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 25U o powierzchni ok. 0,15 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, bez funkcji mieszkaniowej;

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy do 60%;
- 2) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do terenów dróg;
- 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 5%;
- 4) wysokość zabudowy do 10,00 m;
- 5) dachy płaskie;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy do 1,0.

**§ 39.** 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren istniejącej zabudowy usługowej 26U o powierzchni ok. 0,50 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu wymienionych w ust. 1 adaptuje się istniejący budynek usługowy o funkcji edukacyjnej - szkoła.

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

4. Dopuszcza się remonty, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy 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;
- 5) dachy płaskie;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy do 1,4.

**§ 40.** 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren istniejącej zabudowy usługowej 30U o powierzchni ok. 0,32ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu wymienionych w ust. 1 adaptuje się istniejący budynek usługowy Poczty Polskiej.

3. Dopuszcza się zmianę funkcji na inne cele usługowe, w tym handlowe o powierzchni sprzedażowej do 1200 m<sup>2</sup>, bez funkcji mieszkaniowej.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy do 40%;
- 2) nie ustala się powierzchnia terenu biologicznie czynnego;
- 3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do terenów dróg;
- 4) wysokość zabudowy do 12,00 m;
- 5) dachy płaskie;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy do 1,4.

**§ 41.** 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren istniejącej zabudowy usługowej - handlowej, o powierzchni ok. 0,58 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 31U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej do 2000 m<sup>2</sup>.

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, za wyjątkiem funkcji mieszkaniowej.

4. Dopuszcza się przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub wymianę budynków na nowe 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;
- 2) powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni terenu;
- 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego minimum 10% powierzchni terenu 31U;
- 4) ilość miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 20;
- 5) wysokość zabudowy do 10,00 m;
- 6) dachy płaskie;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy do 1,0.

§ 42. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren istniejącej zabudowy usługowej, w tym handlowej, o powierzchni ok. 1,05 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 36U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej do 2000 m<sup>2</sup>.

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 za wyjątkiem funkcji mieszkaniowej.

4. Dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących oraz wymianę obiektów na nowe .

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i zabudowy za wyjątkiem nieruchomości, o których mowa w ust. 6 i 7:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni terenu;
- 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego minimum 10% powierzchni terenu 36U;
- 4) ilość miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 20;
- 5) wysokość zabudowy do 10,00 m;
- 6) dachy płaskie;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 1,0.

6. W granicach nieruchomości obejmującej działki o numerach geodezyjnych: 23959/1, 23955/2 i 23956/2 dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku usługowego o maksymalnie 300 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy

7. Dla inwestycji zapisanej w ustępie 6 ustala się następujące szczegółowe warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) powierzchnia zabudowy do 55%;
- 2) nie ustala się minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 3) ilość miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 20; nakazuje się utrzymanie obecnej liczby miejsc postojowych na terenie nieruchomości; do bilansu miejsc postojowych dopuszcza się włączenie miejsc położonych w przyległych pasach drogowych ulic

publicznych, prawo korzystania z miejsc na terenach sąsiednich powinno wynikać z przepisów prawa, czynności prawnych, orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej; prawo korzystania z terenów dróg publicznych wymaga zgody zarządcy drogi;

- 4) wysokość zabudowy do 10,00 m;
- 5) dachy płaskie;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,6 do 1,2.

**§ 43.** 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren istniejącej zabudowy usługowej, w tym handlowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 41U o powierzchni ok. 0,07 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się istniejące obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej do 400 m<sup>2</sup> oraz usługi osiedlowe.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość funkcjonowania lokali mieszkalnych w poddaszu budynków .

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni terenu;
- 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego minimum 10% powierzchni terenu 41U;
- 4) wysokość zabudowy do 9,00 m;
- 5) dachy płaskie lub wysokie dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 40°.

**§ 44.** 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren projektowanej zabudowy usługowej, w tym handlowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 44U o powierzchni ok. 0,34 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję usługową o uciążliwości zamykającej się w granicach terenu 44U, w tym handlową o powierzchni sprzedażowej do 800 m<sup>2</sup>.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość funkcjonowania lokali mieszkalnych w poddaszu budynków .

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) dojazd od ulicy Stanisława Moniuszki oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KD.
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni terenu;
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego minimum 20% powierzchni terenu 44U;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,5 do 1,2;
- 6) wysokość zabudowy do 9,00 m;
- 7) dachy płaskie lub wysokie dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 40°.

#### **Oddział 4.**

##### **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami**

**§ 45.** 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami: 33MNU o powierzchni ok. 0,13 ha, 34MNU o powierzchni ok. 0,04 ha, 43MNU o powierzchni ok. 0,54 ha, 46MNU o powierzchni ok. 0,15 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, rozbudowy i nadbudowy budynków mieszkalnych, z zachowaniem warunków ustalonych planem.

3. Wjazdy na działki odpowiednio z terenów 3KD, 4KD, 7KD.

4. Dopuszcza się realizację zabudowy garażowej i usługowej na terenach 34MNU, 43MNU i 46MNU.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu za wyjątkiem terenu 34MNU:

- 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) wysokość zabudowy do 9, 00 m;
- 5) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, dopuszcza się płaskie;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2.

6. Dla terenu 34MNU ustala się następujące szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy do 60%;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 5%;
- 3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do terenów dróg;
- 4) wysokość zabudowy do 9, 00 m;
- 5) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, dopuszcza się płaskie;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy do 1,8.

## **Oddział 5.**

### **Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**

**§ 46.** 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 9MW o powierzchni ok. 2,91 ha, 12MW o powierzchni ok. 3,92 ha, 15MW o powierzchni ok. 2,78 ha, 20MW o powierzchni ok. 1,76 ha, 28MW o powierzchni ok. 4,64 ha, 29MW o powierzchni ok. 1,41 ha, 35MW o powierzchni ok. 2,88 ha, 39MW o powierzchni ok. 2,90 ha, 42MW o powierzchni ok. 1,04 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. Budowa nowych i 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;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy do 1,7 dla zabudowy do 5 kondygnacji oraz do 3,0 dla zabudowy do 11 kondygnacji naziemnych.

§ 47. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 49MW o powierzchni ok. 0,46 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu wymienionego w ust. 1 projektuje się budynek o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej.

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy do 35%;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 30%;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,9 do 1,5;
- 4) ) miejsca postojowe, należy realizować według ustaleń zawartych w § 20 niniejszej uchwały; do bilansu miejsc postojowych nie można wliczać istniejących parkingów; do bilansu miejsc postojowych dopuszcza się włączenie miejsc położonych w przyległych pasach drogowych ulic publicznych, prawo korzystania z miejsc na terenach sąsiednich powinno wynikać z przepisów prawa, czynności prawnych, orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej; prawo korzystania z terenów dróg publicznych wymaga zgody zarządcy drogi; dopuszcza się realizację parkingu wbudowanego w budynek mieszkalny;
- 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do terenów dróg;
- 6) wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej od 3 do 5 kondygnacji naziemnych, nie wyżej niż do 18,00 m;
- 7) dachy płaskie.

## **Oddział 6. Tereny zieleni**

§ 48. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 16ZP o powierzchni ok. 2,35 ha, 27ZP o powierzchni ok. 0,31 ha, 37ZP o powierzchni ok. 1,79 ha, 38ZP o powierzchni ok. 0,73 ha i 47ZP o powierzchni ok. 3,90 ha.

2. Tereny wymienione w ustępie 1 pełnią także funkcję ciągów komunikacji pieszej i rowerowej oraz 38ZP i 47ZP - funkcję izolacyjną od komunikacji i zabudowy garażowej.

3. Ustala się zakaz lokalizowania budynków oraz parkingów.

4. W granicach terenów zieleni urządzonej należy zrealizować docelowo:

- 1) zieleńce;
- 2) oczka wodne;
- 3) chodniki;
- 4) drogi rowerowe;
- 5) boiska sportowe i terenowe urządzenia do uprawiania ćwiczeń fizycznych,
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) uzbrojenie techniczne;
- 8) dopuszcza się budowę wiat rekreacyjnych i obiektów socjalnych towarzyszącym obiektom sportowym.

## **Oddział 7. Tereny infrastruktury technicznej**

§ 49. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren awaryjnej studni o powierzchni ok. 0,05 ha, oznaczonych na rysunku planu symbolem W.

§ 50. 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, przy zapewnieniu 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**

§ 51. 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.

§ 52. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w ciągu ulicy Armii Krajowej na odcinku od ulicy gen. K. Pułaskiego do ulicy Północnej uchwalonego Uchwałą Nr XXII/189/08 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 marca 2008 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Podlaskiego Nr 283 z dnia 19 listopada 2008 r., poz. 2824.

§ 53. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Suwałkach

**Zdzisław Przelomiec**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVI/450/2017  
Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia 25 września 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Osiedla Północ I 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 2017 r. poz. 1405) rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

- 1) włączenia działki o numerze geodezyjnym 32988 do obszaru opracowania planu i przekształcenia jej pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) poszerzenia pasa drogowego ulicy Fryderyka Chopina;
- 3) terenu oznaczonego symbolem 49MW (wydzielonego z terenu 39MW) w zakresie:
  - ustalenia wskaźnika powierzchni zabudowy wynoszącego 50%,
  - dopuszczenia zabudowy o wysokości do 11 kondygnacji o współczynniku intensywności zabudowy na poziomie 4,0;
  - ustalenia współczynnika intensywności zabudowy dla zabudowy do 5 kondygnacji na poziomie 2,7;
- 4) ustalenia wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie 60%, w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 36U.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVI/450/2017  
Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia 25 września 2017 r.

**Sposób realizacji oraz zasad finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Osiedla Północ I 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.