

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu południowej części
ulicy Stanisława Staszica w Suwałkach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 i poz. 2232, z 2018 r. poz. 130) 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 i poz. 1566) w związku z uchwałą Nr XXVI/312/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu południowej części ulicy Stanisława Staszica 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 południowej części ulicy Stanisława Staszica w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 12,30 ha.

§ 2. 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.

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

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

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy;
- 2) ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej oraz parametrów dróg;
- 3) ustalenie zasad inwestowania, w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne;
- 4) stworzenie 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 środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i zagospodarowywania terenów;
- 11) 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 górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa dotyczących określenia granic krajobrazów priorytetowych;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dokonywanych zgodnie z Działem III, Rozdz. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 z późniejszymi zmianami) ze względu na brak wyznaczonych w planie obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości, dokonywane w celu uzyskania działek o parametrach zgodnych z ustaleniami planu zawarte są w § 9 tekstu niniejszej uchwały.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 2) tereny ciągów komunikacyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem CK;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP.

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

3. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości 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.

5. W granicach opracowania planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

6. Na wszystkich terenach, położonych w granicach planu, dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej.

§ 6. 1. 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;
- 5) symbole literowe określające przeznaczenie terenów oraz ich numery porządkowe.

§ 7. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu dotyczące lokalnych wymagań szczególnych dla inwestowania i zagospodarowania terenu, są oznaczeniami wynikającymi z dokumentów i decyzji według przepisów odrębnych:

- 1) granica strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia komunalnego wód podziemnych;
- 2) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy - 50,0 m;
- 3) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy - 150,0 m;
- 4) granice strefy występowania na głębokości 0,0 m do 2,0 m p.p.t. pierwszego zwierciadła wód podziemnych;
- 5) udokumentowane stanowisko archeologiczne.

§ 8. 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 rejonu południowej części ulicy Stanisława Staszica 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, stanowiącej 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 ustaleń § 11 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) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą lub usługową, których ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez tę działalność nie może wykraczać poza granice obiektu lub działki, a tym samym powodować konieczności ustanowienia stref ochronnych lub stref ograniczonego użytkowania na terenach osób trzecich, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) 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;
- 15) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami i wiatami;
- 16) 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;
- 17) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na danym terenie przez powierzchnię tego terenu;
- 18) 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;
- 19) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie; do powierzchni terenu biologicznie czynnego nie wlicza się powierzchni dojeżdż i dojazdów;
- 20) 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;
- 21) infrastrukturze technicznej i urządzeniach sieciowych – należy przez to rozumieć urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną i ciepłą, gaz, łączność, wodę oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe;
- 22) urządzeniach służących utrzymaniu porządku – należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia i osłony wraz z zielenią izolacyjną.

2. Ustalony wskaźniki dotyczące powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę.

3. Ustalony w planie wysokości należy odnosić do nowej zabudowy, za wyjątkiem realizacji zabudowy w granicy działek, gdzie należy stosować zasadę przyległości, zgodnie z przepisami szczególnymi oraz istniejących budynków piętrowych z dachami o kącie nachylenia połąci do 30°, których wysokość obecnie przekracza maksymalną wysokość ustaloną w planie, dla których należy stosować zasadę rozbudowy i przebudowy istniejących dachów do ich obecnej wysokości lub nie wyżej niż 11,5 m do najwyższego punktu dachu.

4. Zabudowa lokalizowana w granicy działek nie może być wyższa od budynków istniejących, za wyjątkiem sytuacji, gdy istniejący na granicy budynek jest niższy niż ustalona w planie wysokość dla nowej zabudowy; w takim przypadku wysokość budynku projektowanego określa się zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

5. Ustalono w planie wysokości nie dotyczą infrastruktury technicznej, słupów, masztów itp.

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

- 1) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 20,00 m;
- 2) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 10,00 m;
- 3) minimalna wielkość działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 600 m²,
- 4) minimalna wielkość działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 400 m²,
- 5) wskaźniki dotyczące szerokości i wielkości działek nie dotyczą sytuacji wydzielania działek na uzupełnienie działek sąsiednich, celem uzyskania korzystniejszych warunków zabudowy;
- 6) wydzielane działki winny posiadać dostęp do dróg publicznych.

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.

§ 10. 1. 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) 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - b) 1 miejsce postojowe na 45 m² powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego,
 - c) 1 miejsce na 10 miejsc konsumpcyjnych w gastronomii,
 - d) 1 miejsce postojowe na 2 pokoje hotelowe, lub zbiorowego zamieszkania,
 - e) w granicach wydzielonych parkingów należy przewidzieć miejsca przeznaczone do parkowania rowerów i wyposażyć je w niezbędne do tego urządzenia;
- 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 w zależności od potrzeb i zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami szczególnymi;
- 3) elementy funkcjonalne, wymienione do realizacji w granicach linii rozgraniczających dróg, należy traktować jako postulowane i mogą być one na etapie projektów realizacyjnych uzupełnione o nowe elementy lub zastąpione innymi rozwiązaniami, w zależności od potrzeb, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) rozwiązania skrzyżowań ulic, określone w planie mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych;

2. Dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań technicznych w zakresie komunikacji publicznej, niż określone w planie, zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

- 1) projektowane inwestycje należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych;
- 2) ustalone na rysunku planu linie zabudowy odnoszą się do nowych inwestycji, obiekty istniejące nieprzeznaczone do rozbiórki mogą funkcjonować i być przekształcane, za wyjątkiem elementów budynków, np. ganków, znajdujących się w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających pasy dróg publicznych;
- 3) ustalone na rysunku planu linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) dociepleń budynków istniejących,
 - b) rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących w linii stanowiącej przedłużenie linii zabudowy tych budynków, za wyjątkiem elementów budynków, np. ganków, znajdujących się w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających pasy dróg publicznych;
 - c) urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, urządzeń telekomunikacyjnych, urządzeń pomocniczych,
 - d) zadaszeń przy budynkach, w tym zadaszeń na słupach o wysięgu maksymalnie do 2,0 m,
 - e) elementów zewnętrznych budynków takich jak: tarasy, balkony, gzymsy, schody wyrównawcze, pochylnie, podesty, okapy, wykusze, żaluzje zewnętrzne, rampy;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego należy zagospodarować zielenią urządzoną niską i wysoką;
- 5) zakazuje się sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu, o ile z ustaleń niniejszego planu nie wynika inaczej;
- 6) zakazuje się stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekanej;
- 7) architektura nowych obiektów winna być dostosowana do otoczenia i krajobrazu;
- 8) w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 8MN, 9MN, 10MN, 15MN, 16ZP, 17ZP, 18Zp i 19ZP, na obszarze, na którym głębokość do pierwszego zwierciadła wód podziemnych wynosi 0,0 m do 2,0 m p.p.t., obowiązuje bezwzględne ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

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

§ 12. Północna część obszaru w granicach planu, w rejonie ulicy Gen. W. Sikorskiego, położona jest w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia komunalnego wód podziemnych miasta Suwałk, na terenie której obowiązują zakazy określone w Rozporządzeniu Nr 1/2010 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 27 maja 2010 r. z późniejszymi zmianami, w czasie obowiązywania rozporządzenia.

§ 13. 1. W granicach obszaru objętego planem, w zasięgu 50-cio metrowej strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy usługowej, związanej z żywieniem zbiorowym, produkcją i przechowywaniem artykułów żywnościowych;
- 2) zakaz powyższy nie dotyczy ewentualnej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, w granicach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) obowiązuje nakaz zaopatrzenia istniejących budynków w wodę do picia i celów spożywczych ze zbiorczej sieci wodociągowej.

2. W granicach obszaru objętego planem, dla istniejącej i nowej zabudowy, znajdującej się w zasięgu od 50,0 m do 150,0 m od cmentarzy ustala się nakaz zaopatrywania w wodę do picia i celów spożywczych ze zbiorczej sieci wodociągowej.

§ 14. 1. W granicach opracowania planu nie występują tereny uzdrowiskowe, ani pozostałe obszary chronione ustanowione na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

2. W granicach opracowania planu zawiera się strefa występowania na głębokości 0,0 m do 2,0 m p.p.t. pierwszego zwierciadła wód podziemnych.

3. Granice strefy o której mowa w ustępie 2 oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

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

- 1) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem elementów małej architektury oraz obiektów sezonowych związanych z prowadzeniem działalności usługowej i handlowej;
- 2) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu.

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

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

Rozdział 3.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZACHOWANIA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

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

2. W granicach planu nie występują zabytki nieruchome.

3. W granicach planu występuje udokumentowane stanowisko archeologiczne – osada (późne średniowiecze, okres nowożytny) na obszarze 17-84, nr w miejscowości – 42, nr na obszarze – 46.

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

Rozdział 4.

USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

§ 18. 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.

§ 19. 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) dla działek położonych wzdłuż ulicy 5CK, dopuszcza się dodatkowo realizację szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości lub indywidualnych systemów oczyszczania ścieków z odprowadzeniem ścieków po oczyszczeniu do gruntu;
- 3) kanały sanitarne jak również przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 4) do budowy kanału sanitarnego należy zarezerwować pas terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 5) dopuszcza się lokalizację kanału sanitarnego poza ciągiem komunikacyjnym, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

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

- 1) wody opadowe i roztopowe z ulic i parkingów należy odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, a w miejscach gdzie jej brak - po jej zaprojektowaniu i wybudowaniu;
- 2) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów i 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.

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

- 1) zaopatrzenie w ciepło terenów budowlanych objętych planem przewiduje się z indywidualnych źródeł ciepła spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 2) dopuszcza się stosowanie źródeł ciepła nie emitujących zanieczyszczeń (energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła) lub źródła ciepła opalane drewnem (lub innymi paliwami odnawialnymi), olejem, gazem;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie z sieci gazowej lub miejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 22. 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.

§ 23. 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.

§ 24. 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.

§ 25. 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.

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

- 1) realizacji sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;
- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratorów sieci;
- 4) sieci infrastruktury technicznej, o ile nie wynika to z warunków technicznych, powinny być projektowane i prowadzone poza jezdniami ulic;
- 5) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w 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, przełożenie sieci, kolizje sieci z innym uzbrojeniem, wymagają uzgodnienia z administratorem sieci;
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

Rozdział 5.

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 27. 1. Ustala się linie rozgraniczające pas drogi publicznej klasy "L" – lokalna, w ciągu ulicy Stanisława Staszica, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania od 10,00 do 17,00 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD, o powierzchni ok. 0,80 ha.

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

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

3. Dla ulicy 1KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą Gen. W. Sikorskiego jako zwykłe;
- 3) skrzyżowanie z ulicą Szymona Konarskiego, oznaczoną na rysunku planu symbolem 4KD, jako zwykłe;
- 4) skrzyżowanie z ulicą Piastowską, oznaczoną na rysunku planu symbolem 3KD, jako zwykłe.

§ 28. 1. Ustala się linie rozgraniczające pas drogi publicznej klasy "L" – lokalna, w ciągu ulicy Łanowej, o szerokości w liniach rozgraniczających od 12,00 do 21,00 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD, o powierzchni ok. 0,65 ha.

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

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

3. Dla ulicy 2KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą Szymona Konarskiego, oznaczoną na rysunku planu symbolem 4KD, jako zwykłe;
- 3) skrzyżowanie z ulicą Piastowską, oznaczoną na rysunku planu symbolem 3KD, jako zwykłe.

§ 29. 1. Ustala się linie rozgraniczające pas drogi publicznej klasy „D” – dojazdowa, w ciągu ulicy Piastowskiej, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,00 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD, o powierzchni ok. 0,06 ha.

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

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

3. Dla ulicy 3KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą Stanisława Staszica, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KD, jako zwykłe;
- 3) skrzyżowanie z ulicą Łanową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KD, jako zwykłe.

§ 30. 1. Ustala się linie rozgraniczające pas drogi publicznej klasy „D” – dojazdowa, w ciągu ulicy Szymona Konarskiego, o szerokości w liniach rozgraniczających ok. 11,00 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD, o powierzchni ok. 0,11 ha.

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

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

3. Dla ulicy 4KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą Stanisława Staszica, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KD, jako zwykłe;
- 3) skrzyżowanie z ulicą Łanową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KD, jako zwykłe.

§ 31. 1. Ustala się linie rozgraniczające teren publicznego ciągu komunikacyjnego, o istniejącej szerokości w liniach rozgraniczających ok. 3,00 m, oznaczony na rysunku planu symbolem 5CK, o powierzchni ok. 0,03 ha.

2. Dla ciągu komunikacyjnego 5CK ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

3. W granicach terenu 5CK dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń małej architektury oraz infrastruktury i zieleni urządzonej.

§ 32. 1. Ustala się linie rozgraniczające teren publicznego ciągu komunikacyjnego, o szerokości w liniach rozgraniczających ok. 3,00 m, oznaczony na rysunku planu symbolem 6CK, o powierzchni ok. 0,03 ha.

2. Dla ciągu komunikacyjnego 6CK ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

3. W granicach terenu 6CK dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń małej architektury oraz infrastruktury i zieleni urządzonej.

§ 33. 1. Ustala się linie rozgraniczające teren publicznego ciągu komunikacyjnego, o szerokości w liniach rozgraniczających od 5,00 do 7,00 m, oznaczony na rysunku planu symbolem 7CK, o powierzchni ok. 0,03 ha.

2. Dla ciągu komunikacyjnego 7CK ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

3. W granicach terenu 7CK dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń małej architektury oraz infrastruktury i zieleni urządzonej.

§ 34. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem 8MN, o powierzchni ok. 0,68 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego dla terenu 8MN ustala się funkcję mieszkaniową jednorodziną.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych, o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

4. Dopuszcza się rozbudowę i adaptację budynków mieszkalnych na cele związane z prowadzoną nieuciążliwą działalnością gospodarczą.

5. Zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych.

6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy nowej i rozbudowywanej:

- 1) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni terenu;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 30% powierzchni terenu;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,3 do 0,6;
- 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) wysokość zabudowy do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji frontowej, mierzona od poziomu rzędnej terenu w osi ulicy Stanisława Staszica do 8,5 m;
- 6) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30°- 45°, nie dotyczy przebudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz zadaszeń, lukarn, wejść do budynków, tarasów, wiat i garaży;
- 7) pokrycie połaci z materiałów np.: blacha płaska, dachówka, blacha dachówkopodobna w kolorach czerwieni, brązów, szarości, zieleni, grafitu;
- 8) zakaz stosowania blach stalowych niepowlekanych;
- 9) usytuowanie kalenicy głównej równolegle lub prostopadle do osi otaczających dróg; dopuszcza się realizację lukarn, o kalenicy poniżej głównej kalenicy dachu oraz naczółków;
- 10) zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych uniemożliwiających zagospodarowanie terenu zgodnie z warunkami określonymi w uchwale.

§ 35. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 9MN o powierzchni ok. 0,51 ha i 10MN o powierzchni ok. 2,18 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się dla terenów wymienionych w ustępie 1 funkcję mieszkaniową jednorodziną.

3. Przy szerokości istniejących działek do 10,00 m dopuszcza się realizację zabudowy szeregowej.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych, o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

5. Dopuszcza się rozbudowę i adaptację budynków mieszkalnych na cele związane z prowadzoną nieuciążliwą działalnością gospodarczą.

6. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest adaptacja istniejących budynków gospodarczych i garażowych na cele usług nieuciążliwych, przy założeniu, iż powierzchnia użytkowa usług zlokalizowanych w tych budynkach nie przekracza powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych zlokalizowanych na tych działkach.

7. W granicach wyznaczonych na rysunku planu stref ochrony sanitarnej od cmentarzy obowiązują ustalenia zawarte w § 13 niniejszej uchwały.

8. Zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych bez bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, przez co rozumie się położenie bezpośrednio przy linii rozgraniczającej drogi publicznej.

9. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy nowej i rozbudowywanej:

- 1) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni terenu;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 30% powierzchni terenu;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,3 do 1,0;
- 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dopuszcza się budowę budynków bliźniaczych;
- 6) dopuszcza się budowę budynków w zabudowie szeregowej, gdy wynika to z istniejących podziałów katastralnych, przy spełnieniu warunku wynikającego z ustępu 3;
- 7) wysokość zabudowy do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji frontowej, mierzona od poziomu rzędnej terenu w osi ulicy Stanisława Staszica do 8,5 m;
- 8) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30°- 45°, nie dotyczy przebudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz zadaszeń, lukarn, wejść do budynków, tarasów, wiat i garaży;
- 9) pokrycie połaci z materiałów np.: blacha płaska, dachówka, blacha dachówkopodobna w kolorach czerwieni, brązów, szarości, zieleni, grafitu;
- 10) zakaz stosowania blach stalowych niepowlekanych;
- 11) usytuowanie kalenicy głównej równoległe lub prostopadle do osi otaczających dróg; dopuszcza się realizację lukarn, o kalenicy poniżej głównej kalenicy dachu oraz naczółków;
- 12) zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych uniemożliwiających zagospodarowanie terenu zgodnie z warunkami określonymi w uchwale.

§ 36. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej, o powierzchni ok. 0,23 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 11U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego dla terenu 11U ustala się funkcję usługową w tym handlową, o powierzchni sprzedażowej do 200 m², gastronomiczną i hotelową.

3. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. W granicach wyznaczonych na rysunku planu stref ochrony sanitarnej od cmentarzy obowiązują ustalenia zawarte w § 13 niniejszej uchwały.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) dojazd do terenu od ulic 1KD i 2KD;
- 2) należy przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników i klientów zgodnie z ustaleniami § 9, dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie ze stanowiskami zrealizowanymi w przyległym do nieruchomości pasie drogowym;
- 3) powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni terenu;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10% powierzchni terenu;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną zagospodarować zielenią urządzoną niską i wysoką;
- 6) zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych uniemożliwiających zagospodarowanie terenu zgodnie z warunkami określonymi w uchwale.

5. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) wysokość zabudowy do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji frontowej, mierzona od poziomu rzędnej terenu w osi ulicy Stanisława Staszica do 9,00 m;

- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale 0,5 do 0,9;
- 3) nie ustala się geometrii dachów;
- 4) elewacje eksponowane od strony istniejących ulic należy traktować jako uprzywilejowane; zakazuje się montowania na nich urządzeń technicznych, w tym: anten, instalacji klimatyzacji itp.;
- 5) w wystroju elewacji należy stosować rozczłonkowania, skalą i charakterem nawiązujące do tradycyjnej zabudowy występującej w tym rejonie miasta.

§ 37. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 12MN o powierzchni ok. 1,02 ha, 13MN o powierzchni ok. 1,12 ha, 14MN o powierzchni ok. 1,51 ha i 15MN o powierzchni ok. 1,11 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się dla terenów wymienionych w ustępie 1 funkcję mieszkaniową jednorodziną.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych, o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

4. Dopuszcza się rozbudowę i adaptację budynków mieszkalnych na cele związane z prowadzoną nieuciążliwą działalnością gospodarczą.

6. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest adaptacja istniejących budynków gospodarczych i garażowych na cele usług nieuciążliwych, przy założeniu, iż powierzchnia użytkowa usług zlokalizowanych w tych budynkach nie przekracza powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych zlokalizowanych na tych działkach.

7. W granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy obowiązują ustalenia zawarte w § 13 niniejszej uchwały.

8. Zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych bez bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, przez co rozumie się położenie bezpośrednio przy linii rozgraniczającej drogi publicznej.

8. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy nowej i rozbudowywanej:

- 1) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni terenu objętego inwestycją;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 30% powierzchni terenu objętego inwestycją;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,3 do 1,0;
- 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dopuszcza się budowę budynków bliźniaczych, przy ich jednoczesnej realizacji lub jako dobudowywanych do budynków już istniejących;
- 6) wysokość zabudowy do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji frontowej, mierzona, dla budynków usytuowanych od strony ulicy Stanisława Staszica od poziomu rzędnej terenu w osi ulicy Stanisława Staszica, dla budynków usytuowanych od strony ulicy Łanowej od poziomu rzędnej terenu w osi ulicy Łanowej, dla budynków usytuowanych od strony ulicy Piastowskiej od poziomu rzędnej terenu w osi ulicy Piastowskiej, dla budynków usytuowanych od strony ulicy Szymona Konarskiego od poziomu rzędnej terenu w osi ulicy Szymona Konarskiego, do 8,5 m;
- 7) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30°- 45°, nie dotyczy przebudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz zadaszeń, lukarn, wejść do budynków, tarasów, wiat i garaży;

- 8) pokrycie połaci z materiałów np.: blacha płaska, dachówka, blacha dachówkopodobna w kolorach czerwieni, brązów, szarości, zieleni, grafitu;
- 9) zakaz stosowania blach stalowych niepowlekanych;
- 10) usytuowanie kalenicy głównej równolegle lub prostopadle do osi otaczających dróg; dopuszcza się realizację lukarn, o kalenicy poniżej głównej kalenicy dachu oraz naczółków;
- 11) zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych uniemożliwiających zagospodarowanie terenu zgodnie z warunkami określonymi w uchwale.

§ 38. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami: 16ZP o powierzchni ok. 0,37 ha, 17ZP o powierzchni ok. 0,25 ha i 19ZP o powierzchni ok. 1,44 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach oznaczonych symbolami ZP przewiduje się urządzenie terenów rekreacyjnych, zagospodarowanych zielenią i terenowymi urządzeniami służącymi do wypoczynku, jako ogrody przydomowe uzupełniające zagospodarowanie przyległych terenów mieszkaniowych.

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się budowy obiektów kubaturowych w pasie szerokości 4,0 m, licząc od granicy rzeki;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń rekreacyjnych i sportowych oraz oczek wodnych;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów rekreacyjnych typu sauna o powierzchni do 25 m² i wysokości do 3,50 m, ażurowych altan oraz budowę stałych zadaszeń nad siedziskami i stojakami dla rowerów, których forma i konstrukcja wpisuje się harmonijnie w otaczający krajobraz, w szczególności zabrania się stosowania materiałów i kolorów o wyglądzie agresywnym w stosunku do środowiska naturalnego występującego na tym terenie; ustala się wysokość zabudowy do 3,50 m, liczoną od najniższej rzędnej powierzchni przyległego terenu;
- 4) minimum 75% powierzchni terenu należy zagospodarować zielenią niską i wysoką, z przewagą zieleni ozdobnej.

§ 39. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren publicznej zieleni urządzonej o funkcji rekreacyjnej, o powierzchni ok. 0,11 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 18ZP.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 17ZP przewiduje się urządzenie ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych, zagospodarowanych zielenią i terenowymi urządzeniami służącymi do wypoczynku.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się czasowe wykorzystanie terenu do celów wystawienniczych i organizacji imprez plenerowych.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych i sezonowych;
- 2) dopuszcza się budowę stałych zadaszeń nad siedziskami i stojakami dla rowerów oraz altan, których forma i konstrukcja wpisuje się harmonijnie w otaczający krajobraz, w szczególności zabrania się stosowania materiałów i kolorów o wyglądzie agresywnym w stosunku do środowiska naturalnego występującego na tym terenie;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń technicznych, rekreacyjnych i sportowych;
- 4) wysokość obiektów do 3,50 m, liczona od najniższej rzędnej powierzchni przyległego terenu;
- 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,3;
- 6) minimum 50% powierzchni terenu należy zagospodarować zielenią ozdobną niską i wysoką.

Rozdział 6.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 40. Dla nieruchomości położonych w granicach planu, dla których w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrasta ustala się jednorazową stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30% (słownie trzydzieści procent) dla terenów budowlanych i 5% (słownie pięć procent) dla terenów komunikacji.

§ 41. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. W. Sikorskiego, Grunwaldzką, 23 Października, Bakalarzewską i St. Staszica w Suwałkach, uchwalonego Uchwałą Nr XLV/490/06 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 22 lutego 2006 r., opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Podlaskiego Nr 94 z dnia 4 kwietnia 2006 r., poz. 924 oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic: Staszica, Sikorskiego, Gałaja i Mickiewicza w Suwałkach, uchwalonego Uchwałą Nr XXIX/277/08 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 listopada 2008 r., opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Podlaskiego Nr 318 z dnia 16 grudnia 2008 r., poz. 3380.

§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

Załącznik do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2018 r.

