

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic
Franciszkańskiej i 11 Listopada w Suwałkach**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378 i z 2021 r. poz. 11), w związku uchwałą Nr XX/259/2020 z dnia 18 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Franciszkańskiej i 11 Listopada w Suwałkach – Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Suwałki”, uchwalonego uchwałą Nr XX/232/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Franciszkańskiej i 11 Listopada w Suwałkach.

2. Plan obejmuje tereny osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ulicy Franciszkańskiej oraz tereny niezainwestowane, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały, o powierzchni ok. 16,8 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;
- 5) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

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

- 1) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów oraz form i zasad ochrony konserwatorskiej, z jednoczesną minimalizacją skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze;
- 2) przeznaczenie terenów na potrzeby zabudowy mieszkaniowej wraz z obsługującą infrastrukturą techniczną;
- 3) rewaloryzacja środowiska przyrodniczego miasta;
- 4) porządkowanie istniejącej zabudowy;
- 5) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w granicach objętych planem.

§ 4. W niniejszym planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 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 terenów biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) 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.

§ 5. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym MW, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy, numerujący poszczególne tereny;
- 2) teren publicznej zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym ZP, do którego przyporządkowany jest, nadający mu numer, człon cyfrowy;
- 3) tereny komunikacji publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym KD, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy, numerujący poszczególne tereny;
- 4) tereny parkingów publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem literowym KP, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy, numerujący poszczególne tereny;
- 5) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym E, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy, numerujący poszczególne tereny.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu (załącznik Nr 1) są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) rodzaj przeznaczenia terenu oznaczony symbolem cyfrowo - literowym, w którym człon cyfrowy jest porządkowy (numerujący poszczególne tereny), a człon literowy określa podstawowe przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) klasyfikacja ulic;
- 6) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają znaczenie informacyjne:

- 1) treść numerycznej mapy zasadniczej;
- 2) linie wymiarowe;
- 3) powierzchnia terenu.

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

- 1)) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) infrastrukturze technicznej i urządzeniach sieciowych – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody i urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną (w tym oświetlenie uliczne) i ciepłą, gaz, łączność, wodę oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe, z wyłączeniem przyłączy do budynków;
- 3) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linie wyznaczające teren przeznaczony w planie pod zainwestowanie;
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny największy wymiar budynku lub budowli w metrach; podana definicja wysokości zabudowy nie dotyczy infrastruktury technicznej (masztów radiokomunikacyjnych, urządzeń instalacyjnych, kominów, masztów na dachach budynków, itp.);
- 5) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć linię, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, gospodarczych, garaży oraz określonych w ustaleniach planu budowlanych naziemnych niebędących liniami przesyłowymi oraz sieciami uzbrojenia terenu i której nie mogą przekroczyć kondygnacje nadziemne wznoszonych budynków oraz budowli; linia ta nie dotyczy:
 - a) dociepleń budynków istniejących,
 - b) elementów zewnętrznych budynku takich, jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza – o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku,
 - c) elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich, jak np.: parapet, pilaster, gzyms, ryzalit, żaluzja zewnętrzna - o maksymalnym wysięgu do 0,5 m poza lico ściany zewnętrznej budynku,
 - d) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów ziemnych, ramp oraz podestów, osłon i doświetlaczy okien piwnicznych,
 - e) stacji transformatorowych, budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury i urządzeń porządkowych i reklamowych,
 - f) urządzeń komunikacyjnych, w tym parkingów,
 - g) istniejących budynków, ich przebudowy i nadbudowy w obecnych lokalizacjach;
- 6) obiektach małej architektury - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, o których mowa w przepisach budowlanych;
- 7) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Franciszkańskiej i 11 Listopada w Suwałkach, wraz z rysunkiem planu;
- 8) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć definicję zgodną z obowiązującymi przepisami prawa;
- 9) 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;
- 10) powierzchni zabudowanej działki - należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami

i wiatami mierzona po ich obrysie zewnętrznym, łącznie z nawierzchniami utwardzonymi dojeżdż i dojazdów, parkingów, pochylni i placów; do powierzchni tej nie wlicza się placów zabaw i boisk;

- 11) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnie pod budynkami i wiatami, do której nie wlicza się dojeżdż i dojazdów oraz parkingów podziemnych poza obrysem budynków;
- 12) przebudowie budynku - należy przez to rozumieć działania, którym jest poddawany budynek w rozumieniu przepisów budowlanych;
- 13) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 14) przestrzeniach publicznych - należy przez to rozumieć ogólnodostępne przestrzenie o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno - przestrzenne;
- 15) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe i uzupełniające przeznaczenie podstawowe, określone w ustaleniach szczegółowych;
- 16) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i obejmuje ponad 80% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na nim zlokalizowanych;
- 17) 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;
- 18) 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;
- 19) tekście planu – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 20) 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;
- 21) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszy akt prawa miejscowego, uchwalony przez Radę Miejską w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 22) ustaleniach planu - należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 23) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków, w tym kondygnacji podziemnych, na danym terenie przez powierzchnię tego terenu.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku, zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

3. Ustalone wskaźniki dotyczące powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej oraz inne, należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę.

Rozdział 2.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH, OCHRONY ZDROWIA, BEZPIECZEŃSTWA LUDZI I MIENIA ORAZ POTRZEB OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA

§ 8. 1. Podstawą ustaleń miejscowego planu jest zasada zrównoważonego rozwoju, przez którą rozumie się taki rozwój społeczno – gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania potrzeb mieszkańców miasta Suwałki.

2. Na terenach, o których mowa w § 5, ustala się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie dopuszczalne lub tymczasowe oraz warunki i zasady realizacji tego przeznaczenia.

3. Tereny, o których mowa w § 5, mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub dopuszczalnym i tymczasowym, na zasadach podanych w ustaleniach szczegółowych.

4. Plan dopuszcza właścicielom lub użytkownikom istniejących nieruchomości lub ich części zlokalizowanych na obszarze objętym planem:

- 1) korzystanie z nich bez istotnych ograniczeń w dotychczasowy sposób;
- 2) remontowanie i przebudowę stanu istniejącego zarówno w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, jak i innych, znajdujących się w granicach opracowania planu;
- 3) doprowadzenie infrastruktury technicznej.

5. Zmiany zaistniałe w wyniku ww. przedsięwzięć nie mogą uniemożliwiać realizacji określonego planem przeznaczenia poszczególnych terenów.

6. Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, stacji paliw, myjni, zakładów mechaniki pojazdowej, warsztatów rzemieślniczych, obiektów produkcyjnych, baz transportowych i składowych, farm fotowoltaicznych oraz innych obniżających jakość i walory zabudowy na terenach, o których mowa w § 5.

§ 9. Zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) inwestycje należy realizować według zasad i z zachowaniem parametrów ustalonych niniejszym planem, z wyłączeniem terenów dróg publicznych i wewnętrznych oraz innych terenów publicznych;
- 2) ustalone w planie wskaźniki powierzchni zabudowy należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę;
- 3) ustaloną w planie wysokość zabudowy należy odnosić od naturalnego poziomu terenu przy wejściach do budynku w poziomie parteru do górnej krawędzi elewacji, gzymsu lub attyki, o ile z ustaleń szczegółowych planu nie wynika inaczej;
- 4) intensywność zabudowy - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) lokalizacja budynków i budowli w wyznaczonych liniach zabudowy - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
 - b) wysokość:
 - budynków w zabudowie mieszkalnej wielorodzinnej - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,

- budowli – zgodnie z ustaleniami rozdziału 5 oraz zależnie od potrzeb i uwarunkowań technologicznych przeznaczenia budowli,
 - c) geometria i wysokość dachów - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
 - d) kolorystyka budynków pastelowa z wyłączeniem odcieni fioletów, różu i niebieskich (nie dotyczy detali architektonicznych oraz elementów informacyjnych i reklamowych),
 - e) zakazuje się stosowania na elewacjach elementów winylowych, (za wyjątkiem parapetów i rynien spustowych), prefabrykowanego detalu typu tralki, czy figury oraz okładzin z blach trapezowych, falistych i płyt warstwowych,
 - f) dopuszcza się przeszklenia na elewacjach nowo projektowanych budynków w wielkości nie przekraczającej 20% powierzchni elewacji w formie fasad szklanych, do powierzchni tych nie wlicza się okien, drzwi balkonowych i wejściowych,
 - g) dopuszcza się stosowanie rolet i krat składanych lub zwijanych, zabezpieczających otwory okienne i drzwiowe, montowanych w grubości ściany,
 - h) dopuszcza się montaż paneli słonecznych na dachach płaskich, ukrytych za attyką lub żaluzją, wyklucza się montaż ogniw fotowoltaicznych na elewacjach i na terenie,
- 7) zakaz umieszczania reklam na dachach budynków oraz na ogrodzeniach;
- 8) zakazuje się lokalizowania wiat na granicy działek budowlanych;
- 9) ustala się następujące zasady podziału terenów:
- a) dopuszcza się podziały na podstawie zatwierdzonego projektu zagospodarowania obejmującego cały teren inwestycji, w którym ustalone zostały zasady podziału,
 - b) dopuszcza się podziały na podstawie zainwestowania,
 - c) dopuszcza się podziały związane z wydzieleniem budynków, dróg wewnętrznych i parkingów,
 - d) dopuszcza się podziały w celu uzupełnienia lub regulacji granic pomiędzy nieruchomościami sąsiednimi,
 - e) dopuszcza się podziały na działki budowlane, których parametry powinny zapewniać możliwość wykonania inwestycji przewidzianych w planie wraz z parkingami, terenami zieleni oraz innymi niezbędnymi urządzeniami i elementami wymaganymi przepisami szczególnymi, stanowiących całość techniczno-użytkową,
 - f) warunkiem wydzielenia działek budowlanych jest zapewnienie prawnego i faktycznego dostępu do drogi publicznej.

§ 10. Zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na obszarze objętym planem obowiązuje:
- a) zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska,
 - b) zakaz składowania i magazynowania wszelkich odpadów,
 - c) nakaz ograniczenia emisji pyłów i gazów poprzez podłączenie budynków na terenach 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW do sieci ciepłowniczej lub gazowej,
 - d) zakaz budowy studni (poza studniami awaryjnymi, których budowa wynika z przepisów odrębnych) i szamb,
 - e) zakaz wydobywania kopaliny,
 - f) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu,
 - g) zakaz budowy elektrowni wiatrowych,

- h) zrzut do wód powierzchniowych i gruntu wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych - zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - i) dopuszczenie bezpośredniego zrzutu do wód powierzchniowych i do gruntu wód deszczowych pochodzących z powierzchni dachowych oraz terenów zielonych,
 - j) nakaz podłączenia do miejskich sieci wodociągowych,
 - k) nakaz odprowadzania ścieków bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej,
 - l) nakaz wykonywania dróg wewnętrznych, placów manewrowych i parkingów o nawierzchniach utwardzonych,
 - ł) nakaz przestrzegania emisji zanieczyszczeń powietrza wynikających z przepisów szczególnych,
 - m) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach szczególnych;
- 2) na obszarze objętym planem:
- a) nie zachodzą przesłanki do określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych,
 - b) nie określa się 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 2020 poz. 65 ze zm.) ze względu na brak wyznaczonych w planie obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości,
 - c) ustala się zasady i warunki podziałów geodezyjnych i łączeń nieruchomości, dokonywanych w celu uzyskania działek o parametrach zgodnych z ustaleniami planu, na terenach przeznaczonych pod zabudowę,
 - d) nie zachodzą przesłanki do określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poza ogólnymi zasadami wymienionymi w rozdziale 3 tekstu niniejszej uchwały,
 - e) nie zachodzą przesłanki do określenia warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych.

§ 11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na obszarze objętym planem występują przestrzenie publiczne i inwestycje publiczne w rozumieniu definicji podanej w § 7. ust. 1. pkt. 13 o znaczeniu lokalnym, do których należą:
- a) ulice lokalne 1KD i 2KD,
 - b) parkingi publiczne 3KP i 4KP,
 - c) teren zieleni urządzonej 12ZP,
 - d) infrastruktura techniczna, na którą składają się urządzenia i przewody przesyłowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 12. Zasady ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, zgodnie z Zarządzeniem nr 7/2020 r. Wojewody Podlaskiego z dnia 19 stycznia 2020 r. w sprawie wymagań obrony cywilnej, w tym:

- 1) realizacja i utrzymanie inwestycji (obiektów i urządzeń) celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej,

a także zapewnienia bezpieczeństwa publicznego w sytuacji innych zagrożeń, w tym budowa i utrzymanie:

- a) układu drogowego, spełniającego poniższe warunki: - ulice i drogi powinny posiadać szerokość uniemożliwiającą zagruzowanie, - połączenia z traktami przelotowymi powinny zapewniać sprawną ewakuację ludności w sytuacji podwyższenia gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia,
 - b) publicznych sieci i urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, w tym studni awaryjnych,
 - c) publicznych sieci oświetleniowych, przystosowanych do zaciemniania i wygaszania w sytuacji podwyższenia gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia,
 - d) publicznych sieci przesyłowych telekomunikacyjnych, służących powiadamianiu i alarmowaniu w sytuacji podwyższenia gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia;
- 2) realizacja w obiektach będących inwestycjami celu publicznego miejsc ochronnych w ukryciach podstawowej odporności dla takiej liczby osób, która wynika z założeń projektowych dla danego budynku lub zespołu budynków;
- 3) realizacja nowo powstających garaży podziemnych oraz innych pomieszczeń położonych na najniższych kondygnacjach budynków użyteczności publicznej oraz mieszkalnictwa wielorodzinnego, w sposób zapewniający w razie potrzeby wykorzystanie ich, po zaadoptowaniu do funkcji ochronnej dla takiej liczby osób, która wynika z założeń projektowych dla danego budynku lub zespołu budynków, jako ukrycia podstawowej odporności;
- 4) w przypadku, gdy planowane budowle ochronne projektowane są jako wspólne dla zespołu kilku budynków, należy zapewnić do nich promień dojazdu, od stałego przebywania ludzi mających z nich korzystać, nie większy niż 150 metrów.

Rozdział 3.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓLCZESNEJ

§ 13. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) strefy ochrony konserwatorskiej,
- 2) obiekty wpisane do rejestru zabytków,
- 3) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
- 4) ślady archeologiczne.

§ 14. W przypadku odkrycia podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na terenie objętym planem przedmiotów, które mogą być zabytkami, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 15. System komunikacji:

- 1) na terenie objętym planem występuje istniejący i projektowany system komunikacji publicznej i wewnętrznej wraz z parkingami przyulicznymi, wydzielonymi terenami parkingów publicznych i parkingami wewnątrzsiedlowymi,
- 2) skomunikowanie obszaru odbywać się będzie poprzez:
 - a) przylegającą do granic planu od południa ulicę Franciszkańską - drogę publiczną kategorii "Z" - zbiorczą,

- b) projektowaną od zachodu drogę publiczną kategorii „L” – lokalna, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KD,
 - c) przylegający do granic planu od wschodu ulicę 11 Listopada - drogę publiczną kategorii "L" - lokalna, i mającą swoją kontynuację w planie jako odcinek projektowany, oznaczony na rysunku planu symbolem 2KD;
- 3) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, sytuowane na poziomie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc do parkowania oraz jako stanowiska w garażach podziemnych, pod budynkami i pod terenem;
- 4) dopuszcza się zatoki postojowe w liniach rozgraniczających dróg publicznych pod warunkiem zapewnienia miejsca dla ruchu pieszego oraz dopuszcza się odpowiednie zatoki lub pasy postojowe w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 5) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio do funkcji:
- a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,5 miejsca na jeden lokal mieszkalny,
 - b) budynków zamieszkania zbiorowego - 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe,
 - c) usług administracji i biur - 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej podstawowej,
 - d) usług handlu - 1 miejsce na 20 m² powierzchni sprzedażowej,
 - e) usług gastronomii – 1 miejsce na 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - f) usług zdrowia – 1 miejsce na 1 gabinet lub 1 miejsce na 5 łóżek szpitalnych,
 - g) usług oświaty - 1 miejsce na 25 miejsc dydaktycznych,
 - h) usług kultury i sportu - 1 miejsce na 10 miejsc na widowni,
 - i) usług innych niż wymienione w od lit. c – do lit. h - 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej podstawowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce na lokal użytkowy;
- 6) przy realizacji miejsc do parkowania, obsługujących tereny wymienione w pkt. 5, należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
- a) 1 miejsce na każde 25 miejsc postojowych jeżeli liczba stanowisk wynosi do 100,
 - b) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi ≥ 101 ;
- 7) parametry techniczne ulic oraz elementy funkcjonalne, wymienione do realizacji w granicach linii rozgraniczających ulic i rozwiązania skrzyżowań należy traktować jako postulowane; mogą być one zmieniane na etapie projektów realizacyjnych, uzupełniane o nowe elementy lub zastąpione innymi rozwiązaniami, w zależności od potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi i bez konieczności zmiany planu;
- 8) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w pasach przyległych dróg publicznych i wewnętrznych oraz parkingów, jeśli prawo do korzystania z nich wynika z umowy zawartej z administratorem drogi, z przepisów prawa, czynności prawnych, orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej;
- 9) parkingi w wielkości 5% miejsc postojowych należy zrealizować poza ogrodzeniem terenu osiedla i dla min. 20% miejsc postojowych w poziomie terenu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 10) 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);

- 11) układ drogowy powinien spełniać następujące warunki:
 - a) ulice i drogi powinny posiadać szerokość uniemożliwiającą zagruzowanie,
 - b) połączenia z traktami przelotowymi powinny zapewniać sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia;
- 12) dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań technicznych w zakresie komunikacji publicznej, niż określone w planie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) dopuszcza się etapowanie infrastruktury drogowej w sposób zgodny z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi miasta;
- 14) przy realizacji parkingów na terenach niezaliczonych do żadnej z kategorii dróg publicznych i nie zlokalizowanych w pasach drogowych tych dróg należy zapewnić minimum 1 miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 25 miejsc parkingowych;
- 15) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ilość miejsc należy zapewnić zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r., poz. 470 ze zm.);
- 16) do czasu realizacji dróg publicznych 1KD i 2KD obsługa terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW odbywać się będzie poprzez istniejące na terenach już zainwestowanych drogi wewnętrzne mające połączenie z ulicą Franciszkańską i 11 Listopada, na zasadzie służebności dojazdu lub wydzielonymi drogami o szerokości min. 5,0 m..

§ 16. System 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 należy chronić przed zabudową;
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

§ 17. System 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) w ulicach lokalnych i dojazdowych sieć wodociągową wyposażać w hydranty uliczne spełniające wymagania według przepisów szczególnych;
- 5) do zasilania w wodę nowych terenów inwestycyjnych należy zaprojektować i wybudować sieć wodociągową w ulicach 1KD i 2KD;
- 6) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej poza ciągiem komunikacyjnym, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

§ 18. System odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej kanalizacji miejskiej;
- 2) do odprowadzenia ścieków z nowych terenów inwestycyjnych należy zaprojektować i wybudować kanalizację sanitarną w ulicach 1KD i 2 KD;
- 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;
- 6) zakaz budowy oczyszczalni ścieków oraz szczelnych zbiorników na nieczystości.

§ 19. System odprowadzania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe z ulic 1KD i 2KD oraz towarzyszących im parkingów należy odprowadzić do miejskiej kanalizacji deszczowej istniejącej lub po jej rozbudowie; wody opadowe i roztopowe z wewnętrznych ulic osiedlowych zaleca się odprowadzać do gruntu, a w przypadku braku możliwości do istniejącej lub projektowanej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez eksploatatora sieci;
- 2) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz terenów zabudowy mieszkaniowej 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;
- 3) do odprowadzenia ścieków z nowych terenów inwestycyjnych należy zaprojektować i wybudować kanalizację deszczową w ulicach 1KD i 2KD;
- 4) jako rozwiązanie podstawowe przyjmuje się usytuowanie kanałów deszczowych w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
- 5) kanały i przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, a tym samym uniemożliwiającej oddziaływanie na wody gruntowe;
- 6) jakość ścieków odprowadzanych do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych.

§ 20. System zaopatrzenia w ciepło:

- 1) nakaz realizacji zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub gazowej;
- 2) dopuszcza się ogrzewanie elektryczne, stosowanie ogniw fotowoltaicznych, pomp ciepła i inne rozwiązanie, które nie powodują emisji spalin;
- 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.

§ 21. System 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) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu średniego ciśnienia;
- 5) szafki gazowe powinny być lokalizowane zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

§ 22. System gospodarki odpadami:

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

§ 23. System zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną realizować w oparciu o stacje transformatorowe zlokalizowane na terenie oraz istniejące i projektowane stacje transformatorowe zlokalizowane na terenach sąsiednich;
- 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na wszystkich terenach;
- 3) nie wskazuje się konkretnej lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych SN/nn; stacje winny być realizowane zgodnie z potrzebami inwestora w ramach jego działki z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej; dokładną lokalizację stacji transformatorowych należy określić w projekcie budowlanym;
- 4) projektowane stacje transformatorowe 20/0,4 kV zasilające jednego odbiorcę należy lokalizować na jego działce, natomiast stacje służące do zasilania kilku odbiorców – na działkach wydzielonych; powyższe należy uwzględnić przy opracowywaniu projektów zagospodarowania działek; stacje transformatorowe realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;
- 5) projektowane stacje transformatorowe zasilic liniami kablowymi z miejskiej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 6) 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;
- 7) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;
- 8) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową należy dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu i przebudować zgodnie z warunkami wydanymi przez administratora sieci;

- 9) projektowane oświetlenie uliczne i innych terenów publicznych realizować jako wydzieloną sieć kablową zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 10) trasy istniejących i projektowanych sieci mogą ulec zmianie w wyniku ich przebudowy zgodnie z warunkami administratora sieci;
- 11) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 12) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;
- 13) dopuszcza się stosowanie ogniw i paneli fotowoltaicznych o mocy poniżej 50 kW, montowanych na elewacjach, lub na dachach budynków; zakaz montażu na gruncie.

§ 24. System obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy realizować w oparciu o istniejące, z możliwością ich rozbudowy i projektowane sieci teletechniczne;
- 2) sieci telekomunikacyjne realizować za pomocą kanalizacji teletechnicznej, kabli doziemnych lub napowietrznych i innych dostępnych operatorowi rozwiązań;
- 3) sieci telekomunikacyjne kolidujące z projektowaną zabudową należy przebudować;
- 4) przy realizacji ustaleń planu należy zachować od istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej podziemnej i naziemnej odległości zgodne z obowiązującymi normami;
- 5) ustala się, że nowe uzbrojenie terenu w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej realizowane będzie w miarę przyrostu zapotrzebowania na usługi telefoniczne.

Rozdział 5.

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

Oddział 1.

Komunikacja i parkingi

§ 25. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KD**, o powierzchni ok. 1,23 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy „L” – lokalna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 22,0 m,
 - b) jedna jezdnia szerokości minimum 6,0 m, o dwóch pasach ruchu,
 - c) obustronne chodniki,
 - d) drogi rowerowe lub ciągi pieszo – rowerowe,
 - e) skrzyżowania z ulicami publicznymi i wewnętrznymi (wjazdami na tereny mieszkaniowe) – zwykłe,
 - f) parkingi przyuliczne,
 - g) oświetlenie, kosze na śmieci i inne urządzenia pomocnicze,
 - h) sieci infrastruktury technicznej.

§ 26. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2KD**, o powierzchni ok. 0,76 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy „L” – lokalna, w ciągu ulicy 11 Listopada;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 22,0 m ÷ 23,0 m,
 - b) jedna jezdnia szerokości minimum 6,0 m, o dwóch pasach ruchu,

- c) obustronne chodniki,
- d) drogi rowerowe lub ciągi pieszo – rowerowe,
- e) skrzyżowania z ulicami publicznymi i wewnętrznymi (wjazdami na tereny mieszkaniowe) – zwykłe,
- f) parkingi przyuliczne,
- g) oświetlenie, kosze na śmieci i inne urządzenia pomocnicze,
- h) sieci infrastruktury technicznej.

§ 27. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3KP**, o powierzchni ok. 0,12 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – parking publiczny;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dostępność komunikacyjna z ulicy Franciszkańskiej, oraz z terenów zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej 5MW i 7MW,
 - b) jezdnie manewrowe,
 - c) wydzielone miejsca parkingowe,
 - d) zieleń izolacyjna, infrastruktura techniczna, w tym oświetlenie.

§ 28. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4KP**, o powierzchni ok. 0,16 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – parking publiczny;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dostępność komunikacyjna z ulicy 11 Listopada (2KD), oraz z terenów zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej 5MW i 7MW,
 - b) jezdnie manewrowe,
 - c) wydzielone miejsca parkingowe,
 - d) zieleń izolacyjna, infrastruktura techniczna, w tym oświetlenie.

Oddział 2.

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

§ 29. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5MW** o powierzchni ok. 3,32 ha, ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego:
 - a) adaptację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych na potrzeby przeznaczenia podstawowego z możliwością ich modernizacji w celu poprawienia ich estetyki i wartości użytkowej,
 - b) uzupełnienie terenu nowymi urządzeniami oraz małą architekturą służącą rekreacji i utrzymaniu porządku,
 - c) zmiana funkcji usług towarzyszących na inne usługi nieuciążliwe z zakresu obsługi ludności, w tym na lokale handlowe o łącznej powierzchni sprzedażowej do 400,0 m² w jednym budynku, wbudowane w partery budynków mieszkalnych;
- 3) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - od 7,0 m do 10,0 m od południowej granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu,

- od 5,0 m do 13,0 m od wschodniej i północno wschodniej granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 10,0 m od granicy z terenem 2KD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 5.0 m od granicy z terenami 3KP, 4KP i 12ZP, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) skomunikowanie:
- z ulic przyległych,
 - z drogi wewnętrznej z parkingami (działka o nr ewid. 25657),
 - z drogi wewnętrznej z parkingami, położonej pomiędzy budynkami przy ulicy Franciszkańskiej 2, 2A, 4 i 4A,
- c) miejsca postojowe – adaptacja parkingów istniejących naziemnych i podziemnych, realizacja nowych zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały; zakazuje się zmniejszania ilości miejsc postojowych; nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych z miejscami na terenach przyległych dróg publicznych,
- d) zakaz realizacji garaży wolno stojących, w tym zespołów garażowych, poza garażami wielopoziomowymi i wbudowanymi w budynki mieszkalne,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy - do 30%,
- f) maksymalna powierzchnia zabudowana - do 70%,
- g) intensywność zabudowy - od 0,5 do 1,8,
- h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – minimum 35%,
- i) maksymalna wysokość zabudowy mieszkalnej – nie wyżej niż 17,0 m. do górnej krawędzi elewacji (do 5 kondygnacji nadziemnych),
- j) maksymalna wysokość zabudowy usługowej, w tym handlowej wolno stojącej oraz dobudowanej do budynków mieszkalnych – nie wyżej niż 9,0 m, do górnej krawędzi elewacji (do 2 kondygnacji nadziemnych),
- k) geometria dachu dla budynków mieszkalnych i usługowych – dachy płaskie,
- l) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków wielorodzinnych, zakaz ten nie dotyczy wiatrołapów,
- m) zakaz przekształcania lokali mieszkalnych na usługowe i usługowych na mieszkalne,
- n) dla terenu 5MW obowiązują ponadto ustalenia rozdziału 2.

§ 30. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **6MW** o powierzchni ok. 0,76 ha, , ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego:
 - a) adaptację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych na potrzeby przeznaczenia podstawowego z możliwością ich modernizacji w celu poprawienia ich estetyki i wartości użytkowej,
 - b) uzupełnienie terenu nowymi urządzeniami oraz małą architekturą służącą rekreacji i utrzymaniu porządku,
 - c) usługi nieuciążliwe z zakresu obsługi ludności, w tym na lokale handlowe o łącznej powierzchni sprzedażowej do 400,0 m² w jednym budynku, wbudowane w partery budynków mieszkalnych;
- 3) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 10,0 m od południowej granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 5,0 m od granicy z terenami 3KP i 12ZP, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) skomunikowanie:
- z ulicy przyległej do południowej granicy planu,
 - z dróg wewnętrznych z parkingami,
- c) miejsca postojowe – adaptacja parkingów istniejących naziemnych i podziemnych, realizacja nowych zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały; zakazuje się zmniejszania ilości miejsc postojowych; nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych z miejscami na terenach przyległych dróg publicznych,
- d) zakaz realizacji garaży wolno stojących, w tym zespołów garażowych, poza garażami wielopiętrowymi i wbudowanymi w budynki mieszkalne,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy - do 30%,
- f) maksymalna powierzchnia zabudowana - do 70%,
- g) intensywność zabudowy - od 0,5 do 1,8,
- h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – minimum 35%,
- i) zabudowę na działce o nr ewid. 21077/4 realizować jako kontynuację formy architektonicznej istniejącej zabudowy na terenie 6MW,
- j) maksymalna wysokość zabudowy mieszkalnej – nie wyżej niż 17,0 m. do górnej krawędzi elewacji (do 5 kondygnacji nadziemnych i 2 podziemnych),
- k) maksymalna wysokość zabudowy usługowej, w tym handlowej wolno stojącej oraz dobudowanej do budynków mieszkalnych – nie wyżej niż 9,0 m, do górnej krawędzi elewacji (do 2 kondygnacji nadziemnych),
- l) geometria dachu dla budynków mieszkalnych i usługowych – dachy płaskie,
- m) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków wielorodzinnych, zakaz ten nie dotyczy wiatrolapów,
- n) zakaz przekształcania lokali mieszkalnych na usługowe i usługowych na mieszkalne,
- o) dla terenu 6MW obowiązują ponadto ustalenia rozdziału 2.

§ 31. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **7MW** o powierzchni ok. 0,78 ha, ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego:
 - a) adaptację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych na potrzeby przeznaczenia podstawowego z możliwością ich modernizacji w celu poprawienia ich estetyki i wartości użytkowej,
 - b) uzupełnienie terenu nowymi urządzeniami oraz małą architekturą służącą rekreacji i utrzymaniu porządku;
- 3) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 10,0 m od południowej granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 15,0 m od granicy z terenem ulicy 1KD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) skomunikowanie:
 - z ulicy Franciszkańskiej, przyległej do południowej granicy planu,

- z dróg wewnętrznych z parkingami,
- c) miejsca postojowe – adaptacja parkingów istniejących naziemnych i podziemnych, realizacja nowych zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały; zakazuje się zmniejszania ilości miejsc postojowych,
- d) zakaz realizacji garaży wolno stojących, w tym zespołów garażowych, poza garażami wielopoziomowymi i wbudowanymi w budynki mieszkalne,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy - do 30%,
- f) maksymalna powierzchnia zabudowana - do 70%,
- g) intensywność zabudowy - od 0,5 do 1,8,
- h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – minimum 35%,
- i) maksymalna wysokość zabudowy mieszkalnej – nie wyżej niż 17,0 m. do górnej krawędzi elewacji (do 5 kondygnacji naziemnych i 1 podziemnej),
- j) geometria dachu dla budynków mieszkalnych – dachy płaskie,
- k) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków wielorodzinnych, zakaz ten nie dotyczy wiatrołapów,
- l) zakaz przekształcania lokali mieszkalnych na usługowe,
- m) dla terenu 7MW obowiązują ponadto ustalenia rozdziału 2.

§ 32. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **8MW** o powierzchni ok. 1,21 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego:
 - a) realizacja obiektów budowlanych, urządzeń technicznych, dróg wewnętrznych i parkingów oraz małej architektury służącej rekreacji i wypoczynkowi, na potrzeby przeznaczenia podstawowego,
 - b) realizacja usług towarzyszących nieuciążliwych z zakresu obsługi ludności, w tym na lokale handlowe o łącznej powierzchni sprzedażowej do 400,0 m² w jednym budynku, wbudowane w partery budynków mieszkalnych;
- 3) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 10,0 m od granicy z ulicą 2KD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 5,0 m od granicy z terenami 4KP i 12ZP, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) skomunikowanie:
 - z ulicy 2KD,
 - z dróg wewnętrznych z parkingami,
 - c) miejsca postojowe – parkingi naziemne i podziemne, wbudowane w budynki mieszkalne, zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały; dopuszcza się parking wielopoziomowy obsługujący inwestycję; dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z parkingiem publicznym 4KP i z miejscami na terenie przyległej drogi publicznej 2KD, zgodnie z ustaleniami § 15 pkt 8 tekstu niniejszej uchwały,
 - d) zakaz realizacji garaży wolno stojących, w tym zespołów garażowych, poza garażami wielopoziomowymi i wbudowanymi w budynki mieszkalne,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy - do 30%,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowana - do 70%,

- g) intensywność zabudowy - od 0,5 do 1,8,
- h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – minimum 35%,
- i) wysokość zabudowy mieszkalnej – od 9,5 m do 17,0 m, do górnej krawędzi elewacji (do 5 kondygnacji nadziemnych),
- j) maksymalna wysokość zabudowy usługowej, w tym handlowej wolno stojącej oraz dobudowanej do budynków mieszkalnych – nie wyżej niż 9,0 m, do górnej krawędzi elewacji (do 2 kondygnacji nadziemnych),
- k) dopuszcza się realizację 2 kondygnacji podziemnych,
- l) geometria dachu dla budynków mieszkalnych i usługowych – dachy płaskie,
- m) zakaz przekształcania lokali mieszkalnych na usługowe i usługowych na mieszkalne,
- n) dla terenu 8MW obowiązują ponadto ustalenia rozdziału 2.

§ 33. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **9MW** o powierzchni ok. 1,49 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego - realizacja obiektów budowlanych, urządzeń technicznych, dróg wewnętrznych i parkingów oraz małej architektury służącej rekreacji i wypoczynkowi, na potrzeby przeznaczenia podstawowego,
- 3) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 15,0 m od granicy z ulicą 1KD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 10,0 m od granicy z ulicą 2KD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) skomunikowanie:
 - z ulic 1 KD i 2KD - po jednym wjeździe na teren z każdej ulicy,
 - z dróg wewnętrznych z parkingami,
 - c) miejsca postojowe – parkingi naziemne i podziemne, wbudowane w budynki mieszkalne, zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały; dopuszcza się parking wielopoziomowy obsługujący inwestycję; dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z parkingami publicznymi na terenie przyległych do terenu 9MW dróg publicznych 1 KD i 2KD, zgodnie z ustaleniami § 15 pkt 8 tekstu niniejszej uchwały,
 - d) zakaz realizacji garaży wolno stojących, w tym zespołów garażowych, poza garażami wielopoziomowymi i wbudowanymi w budynki mieszkalne,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy - do 30%,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowana - do 80%,
 - g) intensywność zabudowy - od 0,5 do 2,8,
 - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – minimum 35%,
 - i) wysokość zabudowy mieszkalnej – od 12,0 m do 20,5 m, do górnej krawędzi elewacji (nie wyżej niż 7 kondygnacji),
 - j) dopuszcza się realizację maksymalnie 2 kondygnacji podziemnych,
 - k) geometria dachu dla budynków mieszkalnych – dachy płaskie,
 - l) zakaz przekształcania lokali mieszkalnych na usługowe,
 - m) dla terenu 9MW obowiązują ponadto ustalenia rozdziału 2.

§ 34. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **10MW** o powierzchni ok. 6,38 ha

ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego:
 - a) realizacja obiektów budowlanych, urządzeń technicznych, dróg wewnętrznych i parkingów oraz małej architektury służącej rekreacji i wypoczynkowi, na potrzeby przeznaczenia podstawowego,
 - b) realizacja usług towarzyszących nieuciążliwych z zakresu obsługi ludności, w tym na lokale handlowe o łącznej powierzchni sprzedażowej do 400,0 m² w jednym budynku, wbudowane w partery budynków mieszkalnych;
- 3) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 15,0 m od granicy z ulicą 1KD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 10,0 m od granicy z ulicą 2KD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 30,0 m od północnej granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) skomunikowanie:
 - z ulic 1KD i 2KD,
 - z dróg wewnętrznych,
 - c) miejsca postojowe – parkingi naziemne i podziemne, wbudowane w budynki mieszkalne, zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały; dopuszcza się parking wielopoziomowy obsługujący inwestycję; nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych z miejscami na terenach przyległych dróg publicznych,
 - d) zakaz realizacji garaży wolno stojących, w tym zespołów garażowych, poza garażami wielopoziomowymi i garażami wbudowanymi w budynki mieszkalne,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy - do 30%,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowana - do 80%
 - g) intensywność zabudowy - od 0,5 do 2,5,
 - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – minimum 35%,
 - i) wysokość zabudowy mieszkalnej – od 9,5 m do 18,5 m, do górnej krawędzi elewacji (do 6 kondygnacji nadziemnych),
 - j) maksymalna wysokość zabudowy usługowej, w tym handlowej wolno stojącej oraz dobudowanej do budynków mieszkalnych – nie wyżej niż 9,0 m, do górnej krawędzi elewacji (do 2 kondygnacji nadziemnych),
 - k) dopuszcza się realizację maksimum 2 kondygnacji podziemnych,
 - l) geometria dachu dla budynków mieszkalnych i usługowych – dachy płaskie,
 - m) zakaz przekształcania lokali mieszkalnych na usługowe i usługowych na mieszkalne,
 - n) dla terenu 10MW obowiązują ponadto ustalenia rozdziału 2.

Oddział 3.

Tereny infrastruktury technicznej

§ 35. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **11aE, 11bE, 11cE, 11dE, 11eE, 11fE i 11gE** o powierzchni ok. 0,09 ha każdy, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń elektroenergetycznych.

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 ustalonych w przepisach odrębnych i przy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej.

Oddział 4. Tereny zieleni

§ 36. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **12ZP** o powierzchni ok. 0,57 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zielen publiczna, urządzona, z elementami budowli i budynków terenowych na potrzeby funkcji podstawowej oraz organizacji spotkań integracyjnych dla mieszkańców osiedla, wypoczynku, rekreacji i innych wydarzeń jednoczących społeczność osiedla;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) nie ustala się linii zabudowy,
 - b) ustala się zakaz lokalizowania parkingów,
 - c) ustala się dojazd poprzez parkingi publiczne 3KP i 4KP oraz tereny zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej 5MW i 7MW,
 - d) na terenie 10ZP dopuszcza się realizację:
 - zieleni urządzonej wysokiej, średniowysokiej i niskiej,
 - utwardzonych ścieżek dla ruchu pieszego i rowerowego,
 - ławeczek, wiat, grilli terenowych, fontann i innych form małej architektury służących integracji społecznej,
 - koszy na śmieci, oświetlenia,
 - boisk do gier zespołowych,
 - placów zabaw dla dzieci,
 - siłowni terenowych i innych miejsc do ćwiczeń,
 - uzbrojenia technicznego;
 - e) dopuszcza się budowę parterowych budynków i budowli prozdrowotnych, obiektów socjalno - sanitarnych (w tym szaletów), których wysokość nie będzie przekraczać 6,0 m, a powierzchnia zabudowy wynosić będzie do 50 m²,
 - f) nie ustala się geometrii dachu,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 80%; do powierzchni tej wlicza się tereny boisk i placów zabaw,
 - h) powierzchnia zabudowy oraz utwardzeń terenu - maksimum 20%.

Rozdział 6. USTALENIA KOŃCOWE

§ 37. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent).

§ 38. W granicach objętych planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części rejonu ulicy Franciszkańskiej w Suwałkach, uchwalonego Uchwałą Nr XLI/521/2018 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 stycznia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2018 r. poz. 710).

§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

§ 40. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr

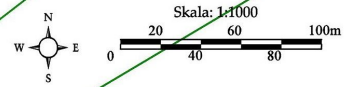
Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2021 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULIC FRANCISZKAŃSKIEJ I 11 LISTOPADA W SUWAŁKACH

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH Z DNIA

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU 2021 r.



LEGENDA

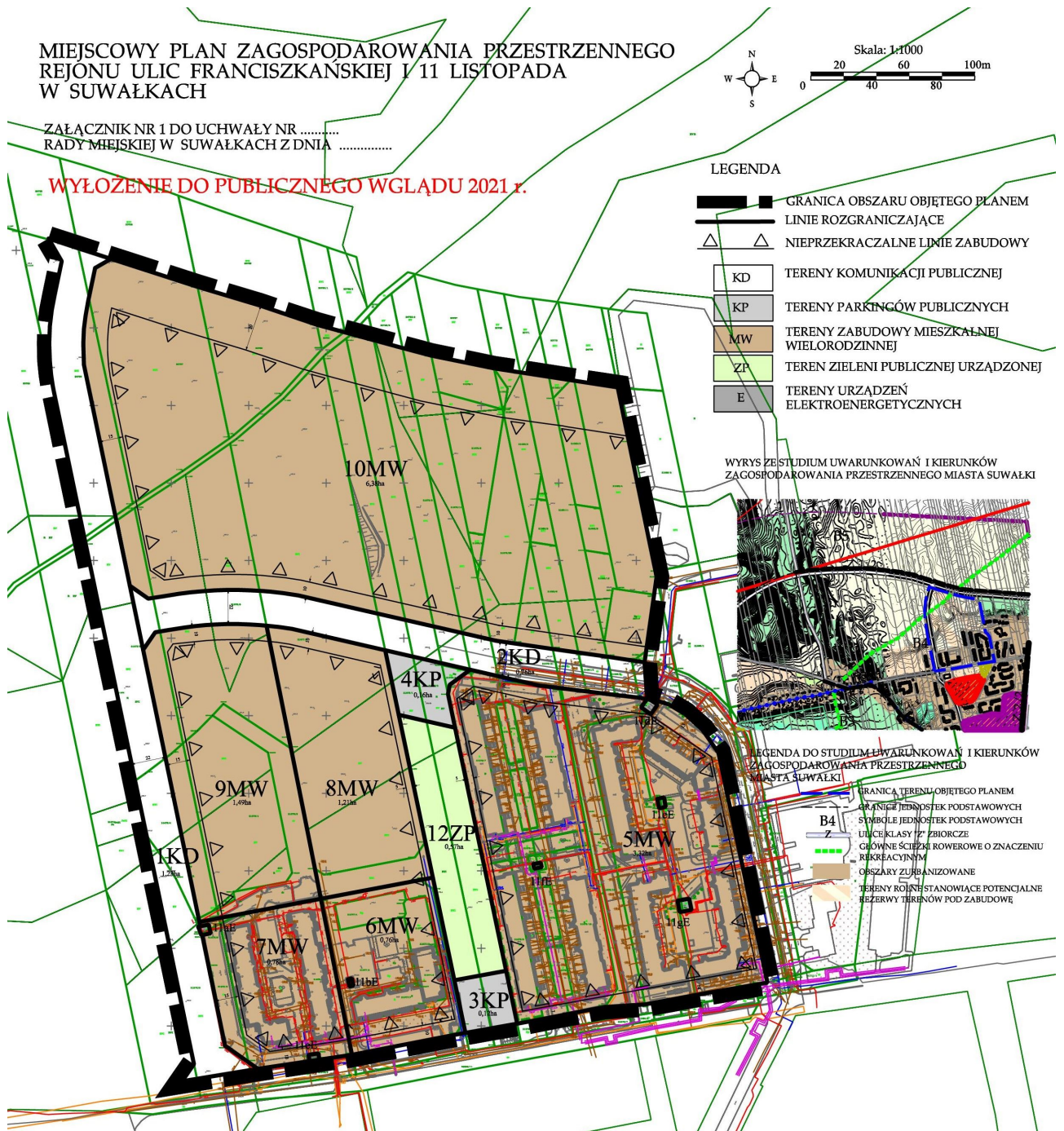
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- KD TERENY KOMUNIKACJI PUBLICZNEJ
- KP TERENY PARKINGÓW PUBLICZNYCH
- MW TERENY ZABUDOWY MIESZKAŁNEJ WIELORODZINNEJ
- ZP TEREN ZIELENI PUBLICZNEJ URZĄDZONEJ
- E TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SUWAŁKI



LEGENDA DO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA SUWAŁKI

- GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICE JEDNOSTEK PODSTAWOWYCH
- SYMBOLY JEDNOSTEK PODSTAWOWYCH
- ULICE KLASY II ZBIORCZE
- GŁÓWNE ŚCIEŻKI ROWEROWE O ZNACZENIU REKREACYJNYM
- OBSZARY ZURBANIZOWANE
- TERENY ROŚNIE STANOWIĄCE POTENCJALNE REZERWY TERENÓW POD ZABUDOWĘ



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Franciszkańskiej i 11 Listopada w Suwałkach

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2021 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Franciszkańskiej i 11 Listopada w Suwałkach, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2021 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378, z 2021 r. poz. 11)