

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

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczonego ulicami: Północną, Armii Krajowej, Prymasa Stefana Wyszyńskiego i granicą administracyjną miasta Suwałk**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) 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 2021 r. poz. 741, 784 i 922) w związku z uchwałą Nr XXXVIII/492/2017 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Północną, Armii Krajowej, Prymasa Stefana Wyszyńskiego i granicą administracyjną miasta Suwałk - Rada Miejska w Suwałkach uchwała, co następuje:

**§ 1. 1.** Po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk”, uchwalonego uchwałą Nr XX/232/2016 z dnia 25 maja 2016 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Północną, Armii Krajowej, Prymasa Stefana Wyszyńskiego i granicą administracyjną miasta Suwałk.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 169,5 ha.

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

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:2000, 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) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiących załącznik nr 4 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) ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych;
- 5) 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 i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych 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, 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;
- 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 użytkowania 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) granic i sposobów zagospodarowania terenów krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 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 2020 r. poz. 1990 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) teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem KDW;
- 3) teren pieszo-jezdnego ciągu komunikacyjnego, oznaczony na rysunku planu symbolem CK;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 7) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RM;
- 8) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 9) tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolem ZD;
- 10) tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZN;
- 11) teren zieleni urządzonej i parkingów oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/KP;

12) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;

13) teren ujęcia wód podziemnych, oznaczony na rysunku planu symbolem W.

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 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 m<sup>2</sup>.

6. Na wszystkich terenach, położonych w granicach planu, dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem instalacji fotowoltaicznych posadawianych na terenie.

§ 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) symbole literowe określające przeznaczenie terenów oraz ich numery porządkowe.

2. Pozostałe oznaczenia użyte w legendzie i na rysunku planu mają charakter informacyjny.

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

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszy akt prawa miejscowego uchwalony przez Radę Miejską w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) planie - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Północną, Armii Krajowej (obecnie Rotmistrza Witolda Pileckiego), Prymasa Stefana Wyszyńskiego i granicą administracyjną miasta Suwałk 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 1:2000, 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;
- 9) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana (lico) budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki za wyjątkami określonymi w § 10 pkt 2-3;

- 11) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje lub przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 12) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 13) 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;
- 14) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą lub usługową, których ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez tą 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;
- 15) 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;
- 16) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami i wiatami;
- 17) 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;
- 18) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na danym terenie przez powierzchnię tego terenu;
- 19) powierzchnia biologicznie czynna - należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> oraz wodę powierzchniową na tym terenie; do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dojazdów 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;
- 23) froncie działki - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, przyległej do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 24) dublerze - należy przez to rozumieć drogę serwisową towarzyszącą drodze publicznej kategorii głównej, z której mogą być wykonywane wjazdy na działki przyległe;
- 25) zabudowie bliźniaczej - należy przez to rozumieć zabudowę realizowaną w granicy przyległych do siebie działek, symetryczną w formie i wielkości względem tej granicy;
- 26) zabudowie szeregowej - należy przez to rozumieć zabudowę realizowaną w granicach wydzielonych działek, tworzącą zwarty ciąg zabudowy obejmującej minimum 5 do 15 działek;

27) zabudowie deweloperskiej - należy przez to rozumieć, zgodnie z przepisami szczególnymi, zabudowę realizowaną w ramach zorganizowanej działalności przez jednego inwestora obejmującą cały wydzielony na rysunku planu kontur terenu.

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

3. Ustalone w planie wysokości należy odnosić do nowej zabudowy, za wyjątkiem realizacji zabudowy w granicy działek, gdzie należy stosować zasadę przyległości, zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. Ustalone w planie wysokości nie dotyczą infrastruktury technicznej, słupów, w tym oświetleniowych i energetycznych, masztów itp.

**§ 8. 1.** Ustala się następujące zasady podziału terenów objętych planem:

- 1) nakazuje się wydzielenie jednocześnie drogi wewnętrznej 4KDW oraz terenów 10aMN i 10bMN;
- 2) przed przystąpieniem do podziału terenów: 10aMN i 10bMN, należy określić sposób i rodzaj zabudowy, precyzując czy będzie to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza, czy szeregowa;
- 3) nakazuje się wydzielenie jednocześnie wszystkich działek w poszczególnych konturach zabudowy oznaczonych symbolami: 10aMN i 10bMN, wykonany podział tych terenów determinuje sposób ich zabudowy; zakazuje się dokonywania wtórnych podziałów tych terenów.
- 4) przy podziale terenów na poszczególne działki budowlane, należy zachować szerokości i wielkości działek, zgodnie z zasadami określonymi w ustępie 2;
- 5) granice działek w konturze 10aMN należy wyznaczać prostopadle do linii rozgraniczającej drogi 4KDW, od strony zachodniej lub wzdłuż wydzielonych w granicach konturu 10aMN dróg wewnętrznych, w uzasadnionym przypadku, dopuszcza się wyznaczenie granic działek równoległe do granicy pomiędzy działkami o numerach geodezyjnych: 22766 i 22767;
- 6) granice działek w konturze 10bMN należy wyznaczać prostopadle do linii rozgraniczającej drogi 4KDW; w granicach konturu 10bMN zakazuje się wydzielania dróg wewnętrznych.

2. Przy podziale terenu, należy zachować szerokości i wielkości działek, zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej - 25,00 m;
- 2) szerokość frontu działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - od 13,00 m do 16,00 m;
- 3) szerokość frontu działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - od 6,5 m do 9,5 m;
- 4) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy usługowej - 35,00 m;
- 5) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą – 800 m<sup>2</sup>;
- 6) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą - 450 m<sup>2</sup>;
- 7) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną szeregową – 300 m<sup>2</sup>;
- 8) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę usługową - 3000 m<sup>2</sup>;

- 9) wskaźniki dotyczące szerokości i wielkości działek nie dotyczą sytuacji wydzielania działek na uzupełnienie działek sąsiednich, celem uzyskania korzystniejszych warunków zabudowy oraz działek przeznaczonych pod drogi i infrastrukturę techniczną;
- 10) w zabudowie wielorodzinnej podział gruntów pod budynki, drogi i parkingi, zgodnie z projektem zagospodarowania terenu, lub na podstawie zainwestowania;
- 11) wydzielane działki winny posiadać dostęp do dróg publicznych, lub dróg wewnętrznych odpowiednio:
  - a) minimalna szerokość drogi wewnętrznej obsługującej zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową - minimum 8,00 m,
  - b) minimalna szerokość drogi wewnętrznej obsługującej zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - 6,00 m,
  - c) minimalna szerokość drogi wewnętrznej obsługującej tereny rolne - 5,00 m.

3. 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) nie dopuszcza się łączenia działek przeznaczonych pod zabudowę bliźniaczą i szeregową.

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

§ 9. 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) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
    - 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 miejsc postojowych jeżeli liczba stanowisk wynosi do 100,
    - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi > 101,
  - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej przy obiektach handlowych,
  - c) 1,5 miejsca postojowego na jedno mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - d) 2 miejsca postojowe na jedną działkę budowlaną w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - e) 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 2021 r. poz. 1376),
  - f) w granicach wydzielonych parkingów publicznych należy przewidzieć miejsca przeznaczone do parkowania rowerów i wyposażyć je w niezbędne do tego urządzenia,
  - g) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z terenem 2KD, lecz nie więcej niż 10% wymaganej ilości miejsc,
  - h) przy łączeniu funkcji mieszkalnej z usługową lub handlową wykonać należy odpowiednio wymaganą ilość miejsc parkingowych dla każdej z funkcji;

- 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;
- 5) dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań technicznych w zakresie komunikacji publicznej, niż określone w planie, zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Liczbę miejsc postojowych, o których mowa w ust. 1 pkt. 1 zaokrągla się w górę do najbliższej liczby całkowitej.

**§ 10.** 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) kondygnacji podziemnej, która jest wysunięta poza obrys kondygnacji naziemnej i w całości znajduje się poniżej poziomu terenu,
  - b) dociepleń budynków istniejących,
  - c) 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,
  - d) urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, urządzeń telekomunikacyjnych, urządzeń pomocniczych,
  - e) żaluzji zewnętrznych, pilastrów, gzymsów, o wysięgu do 0,50 m poza lico budynku,
  - f) małej architektury,
  - g) wiat śmietnikowych i zadaszeń nad miejscami postojowymi,
  - h) elementów drugorzędnych budynków (tarasy, schody itd.);
- 4) powierzchnię biologicznie czynną 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 powinna być dostosowana do otoczenia i krajobrazu.

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, ŚRODOWISKA PRZYRODY I KRAJOBRAZU, OCHRONY ZDROWIA, BEZPIECZEŃSTWA LUDZI I MIENIA ORAZ POTRZEB OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA**

**§ 11.** W granicach opracowania planu występuje obszar chroniony, ustanowiony na podstawie ustawy o ochronie przyrody: Obszar Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny”, na którym obowiązują zapisy zawarte w uchwale Nr XII/88/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny” (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2015 r. poz. 2116, z 2018 r. poz. 2906 i z 2020 r. poz. 2246).

**§ 12.** W granicach opracowania planu, na działce o numerze geodezyjnym 22771/2 istnieje ujęcie wód podziemnych, w związku z tym, na rysunku planu wyznacza się granicę strefy ochronnej wokół tego ujęcia.

**§ 13.** W granicach opracowania planu nie występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią

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

**§ 15. 1.** Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MW oraz mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami MN należą do określonych w art. 113 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.) terenów faktycznie zagospodarowanych pod zabudowę mieszkaniową, dla których dopuszczalne poziomy hałasu należy przyjmować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2014 r. poz. 112).

2. Realizacja dopuszczonych ustaleniami niniejszego planu, w granicach terenów MW i MN usług, nie może powodować zmiany dopuszczalnych poziomów hałasu ustalonych dla zabudowy mieszkaniowej.

**§ 16.** 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, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu oraz prowadzenia działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu, wycinka drzew dopuszczalna jest ze względów sanitarnych lub w przypadku kolizji z obiektami budowlanymi.

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

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych;
- 2) zakaz tworzenia składowisk wszelkich rodzajów odpadów;
- 3) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 4) zakaz naruszania naturalnych skarp i zasypywania obniżeń terenów, za wyjątkiem obszaru w granicach terenu 6MW;
- 5) zakaz wydobywania kopalin.

**§ 18.** Zasady ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa należy realizować zgodnie z zarządzeniem Nr 7/2020 Wojewody Podlaskiego z dnia 19 stycznia 2020 r. w sprawie ustalenia wymagań obrony cywilnej i przepisami odrębnymi, z których wynika:

- 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 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 okresie zagrożenia,
- b) publicznych sieci i urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę,
  - c) publicznych sieci oświetleniowych, przystosowanych do zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa,
  - d) publicznych sieci przesyłowych telekomunikacyjnych, służących powiadamianiu i alarmowaniu w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 2) realizacja w obiektach usługowych miejsc ochronnych w ukryciach podstawowej odporności dla takiej liczby osób, która wynika z założeń projektowych dla danego budynku lub zespołu budynków umożliwiających adaptację tych obiektów do funkcji ochronnych w przypadku podwyższenia stanu gotowości obronnej państwa lub wystąpienia innego zagrożenia;
  - 3) projekty budowlane obiektów wymienionych w punkcie 2, podlegają uzgodnieniu pod kątem wymagań obrony cywilnej na terenie gminy przez właściwego szefa obrony cywilnej gminy.

**§ 19.** Budowa obiektów o wysokości powyżej 50,0 m wymaga uzgodnienia z Urzędem Lotnictwa Cywilnego; obiekty o wysokości równej i większej od 50,0 m nad poziom terenu, każdorazowo, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

### **Rozdział 3.**

#### **USTALENIA DOTYCZĄCE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

**§ 20. 1.** W granicach terenu objętego planem położone są następujące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV relacji "Reja" - "Suwałki".

2. W granicach terenu objętego planem położone są następujące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) droga publiczna klasy „G” - główna w terenie miejskim (ulica Rotmistrza Witolda Pileckiego, dawniej Armii Krajowej), oznaczona na rysunku planu symbolem 1KD, w ciągu drogi gminnej Nr 101251 B;
- 2) drogi publiczne, gminne, dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami: 2KD i 3KD (101271 B);
- 3) pieszo-jezdny ciąg komunikacyjny, oznaczony na rysunku planu symbolem 5CK;
- 4) linie elektroenergetyczne średniego napięcia.

### **Rozdział 4.**

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

#### **OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

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

2. W granicach planu nie występują obiekty wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

3. W granicach planu nie występują stanowiska archeologiczne.

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

## **Rozdział 5.**

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

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

- 1) realizacje sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;
- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu oraz w oparciu o warunki techniczne i przepisy szczególne;
- 4) sieci infrastruktury technicznej, o ile nie wynika to z warunków technicznych, powinny być projektowane w pasach drogowych 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 niewymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleniach 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;
- 10) w granicach opracowania planu, na działce o numerze geodezyjnym 22771/2 istnieje ujęcie wód podziemnych, wokół którego wyznacza się granicę strefy ochronny bezpośredniej;
- 11) na terenie strefy ochrony bezpośredniej otworów studziennych ujęcia miejskiego wody podziemnej w promieniu 10,00 m od osi studni obowiązują następujące ograniczenia:
  - a) zakazuje się użytkowania gruntów na cele nie związane z eksploatacją ujęcia,
  - b) nakazuje się odprowadzać wody opadowe w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody,
  - c) nakazuje się zagospodarować teren zielenią,
  - d) nakazuje się ograniczyć do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody,
  - e) nakazuje się ogrodzić i oznakować teren ochrony bezpośredniej poprzez umieszczenie na ogrodzeniu tablicy.

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

- 1) jako rozwiązanie docelowe dla nowych terenów inwestycyjnych należy przyjąć zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej; dla realizacji tego celu należy rozbudować istniejącą sieć wodociągową poza obszarem objętym planem dostosowując ją do zwiększonego zapotrzebowania na wodę, a następnie zaprojektować i przebudować istniejącą sieć wodociągową w istniejących drogach lub wybudować w projektowanych ulicach;

- 2) do czasu realizacji miejskich sieci wodociągowych zaopatrzenie w wodę realizować z indywidualnych ujęć wody lub gdy na realizację wodociągu nie pozwalają względy ekonomiczne;
- 3) pobór wody do celów przeciwpożarowych należy realizować bezpośrednio z miejskich sieci wodociągowych lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;
- 4) do budowy sieci wodociągowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 5) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej poza ciągiem komunikacyjnym, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

**§ 24.** Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) jako rozwiązanie docelowe dla terenów inwestycyjnych należy przyjąć odprowadzanie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej; dla realizacji tego celu należy zaprojektować i wybudować miejską sieć kanalizacji sanitarnej w istniejących i projektowanych ulicach;
- 2) dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników na nieczystości lub oczyszczalni przydomowych do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej lub w przypadku gdy na realizację sieci nie pozwalają warunki terenowe bądź też względy ekonomiczne;
- 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.

**§ 25.** Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe z powierzchni dachów oraz terenów utwardzonych zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej oraz usługowej należy zagospodarowywać na terenie własnym np. odprowadzić do gruntu;
- 2) do odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów projektowanych ulic należy zaprojektować i wybudować sieć kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem wód do istniejącej miejskiej kanalizacji deszczowej lub gruntu lub odprowadzić wody z wykorzystaniem spływu powierzchniowego bezpośrednio do rowów przydrożnych;
- 3) do budowy kanałów deszczowych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne; dopuszcza się lokalizację kanałów deszczowych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 4) kanały i przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, uniemożliwiając tym samym oddziaływanie na wody gruntowe; nie dotyczy to rurociągów służących do wprowadzania wód do gruntu;
- 5) urządzenia do retencjonowania i rozsączania wód opadowych mogą być lokalizowane na dowolnym terenie, przy zachowaniu przepisów szczególnych.

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

- 1) zaopatrzenie w ciepło terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przewiduje się z miejskiej sieci ciepłowniczej lub gazowej;
- 2) zaopatrzenie w ciepło terenów zabudowy usługowej z sieci c.o. lub gazowej lub indywidualnych źródeł bez emisji spalin (energia elektryczna, pompy ciepła, kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne itp.);
- 3) zaopatrzenie w ciepło pozostałych terenów budowlanych objętych planem przewiduje się z indywidualnych źródeł ciepła spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie

emisji zanieczyszczeń do powietrza lub bez emisji spalin (np. energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła, kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne, źródła ciepła opalane drewnem lub innymi paliwami odnawialnymi, olejem, gazem) dopuszcza się zaopatrzenie z sieci gazowej lub miejskiej sieci ciepłowniczej.

**§ 27.** 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;
- 6) w strefie kontrolowanej istniejących już gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych;
- 7) w strefach kontrolowanych gazociągów nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

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

- 1) nakaz składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów, stosownie do ich charakteru, na warunkach określonych przez gminę i w przepisach szczególnych;
- 2) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 3) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących zespół działek budowlanych.

**§ 29.** 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 zasilanie budynków z instalacji fotowoltaicznych;
- 3) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nn na wszystkich obszarach w granicach planu;
- 4) projektowane stacje transformatorowe zasilic liniami kablowymi z miejskiej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 5) 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;
- 6) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;
- 7) 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;

- 8) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 9) trasy adaptowanych w planie istniejących urządzeń elektrycznych mogą ulec zmianie w wyniku ich modernizacji;
- 10) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci;
- 11) nowe linie elektroenergetyczne należy projektować jako kablowe, w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się również linie napowietrzne;
- 12) dla jednotorowych napowietrznych linii 110kV, które są źródłem pola elektromagnetycznego i elektroenergetycznego, ustala się pas o szerokości 40 m (po 20 m z każdej strony linii, licząc od jej osi) o ograniczonym użytkowaniu, gdzie dopuszczalna jest lokalizacja obiektów, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach szczególnych, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez administratora sieci, planowane w sąsiedztwie linii 110kV obiekty muszą spełniać obowiązujące normy i przepisy regulujące odległości obiektów od linii elektroenergetycznych oraz sposób ich budowy;
- 13) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.

**§ 30.** 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.

## **Rozdział 6.**

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

**§ 31. 1.** Ustala się linie rozgraniczające ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego wyznaczające pas drogi publicznej klasy technicznej „G” - główna, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 49,00÷71,00 m, o powierzchni ok. 9,09 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD.

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

- 1) dwie jezdnie po dwa pasy ruchu każda;
- 2) chodniki;
- 3) drogi rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe;
- 4) od strony wschodniej dubler ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego wraz z parkingami, umożliwiające dojazd do terenów mieszkaniowych: 9aMW, 9bMW i 9cMW i terenu usługowego 8U;
- 5) zatoki i wiaty autobusowe;
- 6) uzbrojenie techniczne;
- 7) zielen izolacyjną;
- 8) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku.

3. Dla ulicy 1KD ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu i w odległości minimum 20,00 m i 32,00 m od linii rozgraniczającej pas drogowy ulicy;

2) dopuszcza się etapowanie budowy ulicy.

4. Należy ograniczać wjazdy z ulicy do terenów budowlanych poprzez zapewnienie dojazdu z dróg osiedlowych wewnętrznych lub dublera ulicy.

5. Dopuszcza się utrzymanie istniejących wjazdów i ich przebudowy do czasu realizacji dublera.

6. Dla ulicy 1KD obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 3, 4 i 5 niniejszej uchwały.

**§ 32.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej, gminnej klasy „L” - lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających 26,00 m, o powierzchni ok. 0,58 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD.

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

- 1) jezdnię;
- 2) miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
- 3) ciąg pieszo-rowerowy;
- 4) uzbrojenie techniczne;
- 5) zieleń izolacyjną;
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku.

3. Dla ulicy 2KD ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu, w odległości minimum 20,00 m od linii rozgraniczającej ulicy.

4. Dla ulicy 2KD obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 3, 4 i 5 niniejszej uchwały.

**§ 33.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” - lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających 9,00 m, o powierzchni ok. 0,64 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD.

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

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki
- 3) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 3KD ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu, w odległości minimum 10,00 m od linii rozgraniczającej ulicy;
- 2) dopuszcza się wykonanie wspólnej nawierzchni jezdni i chodników.

4. Dla ulicy 3KD obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 3, 4 i 5 niniejszej uchwały.

5. Do czasu realizacji drogi dopuszcza się utrzymanie jej obecnej szerokości i nawierzchni w celu zapewnienia dostępu do działek przyległych.

6. Ogrodzenia od strony drogi 3 KD powinny być realizowane w granicach konturów.

**§ 34.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 4KDW o powierzchni ok. 1,09 ha.

2. W granicach terenu 4KDW należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) uzbrojenie techniczne;
- 4) zjazd z ulicy 1KD.

**§ 35.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas ciągu komunikacyjnego o szerokości w liniach rozgraniczających 6,00 m, o powierzchni ok. 0,18 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5CK.

2. W granicach ciągu komunikacyjnego 5CK należy zrealizować:

- 1) nawierzchnię utwardzoną dla ruchu jezdni i pieszego o szerokości min. 5,00 m;
- 2) uzbrojenie techniczne;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku.

3. Dla ciągu komunikacyjnego 5CK ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu, w odległości minimum 7,00 m od linii rozgraniczającej ulicy.

4. Dla ciągu komunikacyjnego 5CK obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 3, 4 i 5 niniejszej uchwały.

5. Do czasu poszerzenia ciągu dopuszcza się istniejące ogrodzenia oraz utrzymanie jego obecnej szerokości i nawierzchni.

6. Nowe ogrodzenia powinny być realizowane w granicach konturów, a w rejonie wjazdów cofnięte w głąb działek.

**§ 36.** 1. Ustala się linie rozgraniczające teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 6U o powierzchni ok. 3,98 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się lokalizację zabudowy usługowej o funkcji handlowej o powierzchni sprzedażowej do 2000 m<sup>2</sup>.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość realizacji innych usług nie wymienionych w ustępie 1 i 2, które uzupełniają funkcję podstawową zajmującą minimum 50% powierzchni całkowitej i nie powodują pogorszenia warunków jej realizacji; wyklucza się funkcje warsztatowe, rzemieślnicze, usługi pogrzebowe oraz funkcję mieszkaniową.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) dopuszcza się podział terenu, na podstawie projektu zagospodarowania, przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu działki przeznaczonej pod zabudowę - 35,00 m, pod drogę wewnętrzną – minimum 8,00 m;
- 2) dopuszcza się podziały mające na celu wydzielenie terenów pod realizację infrastruktury technicznej i parkingów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, 32,00 m od linii rozgraniczającej ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego i 20,00 m od linii rozgraniczającej ulicy Północnej;
- 4) powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni terenu 6U i poszczególnych działek budowlanych;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni terenu 6U i poszczególnych działek budowlanych;
- 6) dojazd od strony ulicy Północnej;
- 7) dopuszcza się utrzymanie istniejących zjazdów z ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego, po ich przebudowie na zjazdy publiczne, zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;
- 8) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 8,0 m;
- 9) miejsca postojowe w ilości ustalonej w § 9 należy wykonać w granicach terenu inwestora; nie dopuszcza się bilansowania z terenami dróg publicznych i wewnętrznych;
- 10) wysokość zabudowy do 9,00 m; wysokość masztów do 16,00 m;
- 11) architektura obiektów współczesna;

12) dachy płaskie;

13) współczynnik intensywności zabudowy  $0,02 \div 0,5$ .

**§ 37. 1.** Ustala się linie rozgraniczające teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 7U o powierzchni ok. 2,41 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się lokalizację zabudowy usługowej o funkcji handlowej o powierzchni sprzedażowej do 2000 m<sup>2</sup>.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość realizacji innych usług nie wymienionych w ustępie 1 i 2, które uzupełniają funkcję podstawową zajmującą minimum 50% powierzchni całkowitej i nie powodują pogorszenia warunków jej realizacji; wyklucza się funkcje warsztatowe, rzemieślnicze, usługi pogrzebowe oraz funkcję mieszkaniową.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, 32,00 m od linii rozgraniczającej ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego;
- 2) powierzchnia zabudowy do 25%;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 25%;
- 4) dojazd z ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego poprzez dubler tej ulicy; do czasu realizacji dublera dopuszcza się utrzymanie istniejących zjazdów na działki o funkcji rolnej;
- 5) wprowadzenie funkcji usługowej, w tym handlowej, wymaga zmiany klasyfikacji zjazdu na zjazd publiczny zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;
- 6) miejsca postojowe w ilości ustalonej w §9 należy wykonać w granicach terenu inwestora; dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z terenem 22ZP/KP.
- 7) wysokość zabudowy do 9,00 m; wysokość masztów do 16,00 m;
- 8) architektura obiektów współczesna;
- 9) dachy płaskie lub jedno lub wielospadowe ukryte za attyką;
- 10) współczynnik intensywności zabudowy  $0,01 \div 0,7$ .

**§ 38. 1.** Ustala się linie rozgraniczające teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 8U o powierzchni ok. 4,02 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się lokalizację zabudowy usługowej o funkcji handlowej o powierzchni sprzedażowej do 2000 m<sup>2</sup>.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość realizacji innych usług, bez funkcji składowej i magazynowej, lokalizowanych poza budynkiem, z zakresu obsługi ludności, turystyki i gastronomii, których oddziaływanie wykracza poza granice działki inwestora.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja funkcji mieszkaniowej, uzupełniającej funkcję podstawową, jako towarzyszącej, wbudowanej w budynek o funkcji podstawowej, lub w formie zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej, zlokalizowanej, w głębi działek, to jest za budynkami usługowymi lokalizowanymi od frontów działek; wielkość powierzchni budynku mieszkalnego ogranicza się do 250 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, 20,00 m od linii rozgraniczającej ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego;
- 2) powierzchnia zabudowy do 25%;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 25%;
- 4) dojazd z ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego poprzez dubler tej ulicy, do czasu realizacji dublera, dopuszcza się utrzymanie istniejących zjazdów na działki;



- 5) miejsca postojowe w ilości ustalonej w §9 należy wykonać w granicach terenu inwestora;
- 6) wysokość zabudowy do 9,00 m; wysokość masztów do 16,00 m;
- 7) architektura obiektów współczesna;
- 8) dachy płaskie lub wielospadowe;
- 9) współczynnik intensywności zabudowy  $0,02 \div 0,7$ .

§ 39. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 9aMW o powierzchni ok. 7,15 ha, 9bMW o powierzchni ok. 3,15 ha i 9cMW o powierzchni ok. 1,39 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję mieszkaniową wielorodzinną.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję usługową nieuciążliwą towarzyszącą funkcji mieszkaniowej, która może być realizowana w parterach budynków mieszkalnych lub w zabudowie wolno stojącej.

4. Dopuszcza się podział terenu na maksymalnie 3 jednostki: 9aMW, 9bMW i 9cMW, zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu, przeznaczone pod realizację odrębnych zespołów zorganizowanej zabudowy deweloperskiej; projekt zagospodarowania terenu i pozwolenie na budowę musi obejmować całą jednostkę wyznaczoną na rysunku planu.

5. Działki zawierające się w granicach konturu 9cMW nie stanowią samodzielnych działek budowlanych, tylko ich połączenie lub wspólne zagospodarowanie umożliwi realizację zabudowy deweloperskiej, zgodnie z ustaleniami planu.

6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami dotyczącymi dróg:
  - a) 20,00 m od linii rozgraniczającej ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego,
  - b) 20,00 m od linii rozgraniczającej ulicy Prymasa Stefana Wyszyńskiego,
  - c) 20,00 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD;
- 2) powierzchnia zabudowy dla terenów: 9aMW i 9bMW do 20% powierzchni terenu objętego jednym pozwoleniem na budowę, przy czym nie obejmuje ona powierzchni parkingów podziemnych poza obrysem części nadziemnych budynków oraz elementów drugorzędnych budynków (np. schodów, tarasów, terenów pod balkonami), dla terenu 9cMW do 25% powierzchni terenu objętego jednym pozwoleniem na budowę, przy czym nie obejmuje ona powierzchni parkingów podziemnych poza obrysem części nadziemnych budynków oraz elementów drugorzędnych budynków (np. schodów, tarasów, terenów pod balkonami);
- 3) powierzchnia biologicznie czynna dla terenów 9aMW, 9bMW i 9cMW minimum 35% powierzchni terenu;
- 4) ustala się ograniczenie powierzchni zabudowy przeznaczonej pod usługi do 20% łącznej powierzchni zabudowy obiektów realizowanych w granicach terenu 9aMW do 800 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej;
- 5) w granicach terenów: 9bMW i 9cMW dopuszcza się realizację zabudowy przeznaczonej pod usługi handlowe o powierzchni sprzedażowej do 2000 m<sup>2</sup> jako wolno stojących lub wbudowanych w partery budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 6) dojazdy od strony ulic: 2KD, Prymasa Stefana Wyszyńskiego, dublera ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego; zakaz wjazdów bezpośrednio z ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego;
- 7) miejsca postojowe w ilości ustalonej w §9 należy wykonać w granicach terenu inwestora, w tym minimum 20% w poziomie terenu;

- 8) minimum 10% miejsc postojowych należy wykonać jako ogólnodostępne, poza ogrodzeniem osiedla; dopuszcza się włączenie do bilansu miejsc postojowych, miejsc położonych w pasie drogowym ulicy 2KD;
- 9) wysokość zabudowy mieszkaniowej w granicach terenów 9aMW i 9bMW do pięciu kondygnacji, lecz nie wyżej niż 17,70 m od poziomu przyległego terenu do górnej krawędzi elewacji, przy czym wyniesienie poziomu przyległego terenu do 1,20 m;
- 10) wysokość zabudowy mieszkaniowej w granicach terenów 9cMW od trzech do siedmiu kondygnacji, lecz nie wyżej niż 23,00 m od poziomu przyległego terenu do górnej krawędzi elewacji, przy czym wyniesienie poziomu przyległego terenu do 1,20 m, przy czym podniesienie do siedmiu kondygnacji możliwe jest na 60 % powierzchni zabudowy, przy równoczesnym zastosowaniu elementu dominanty przestrzennej u zbiegu ulic Rotmistrza Witolda Pileckiego i Prymasa Stefana Wyszyńskiego;
- 11) wysokość zabudowy usługowej wolno stojącej do 9,00 m;
- 12) wysokość zabudowy mieszkaniowo - usługowej do 18,00 m w granicach terenów 9aMW i 9bMW oraz do 23,50 m w granicach terenu 9cMW do górnej krawędzi elewacji; poziom wejść do 0,50 m od poziomu przyległego terenu, z zachowaniem dostępu dla osób niepełnosprawnych;
- 13) architektura obiektów współczesna;
- 14) dachy płaskie;
- 15) współczynnik intensywności zabudowy  $0,3 \div 1,2$ .

§ 40. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolami: 10aMN o powierzchni ok. 3,52 ha i 10bMN o powierzchni ok. 1,54 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów 10aMN i 10bMN przewiduje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego w granicach terenów 10aMN i 10bMN dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy szeregowej lub bliźniaczej.

4. Nie dopuszcza się realizacji zabudowy usługowej, w tym wbudowanej w budynki mieszkalne.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) zasady podziału terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §8 niniejszej uchwały;
- 2) na etapie podziału rozstrzyga się o rodzaju zabudowy to jest, czy będzie to zabudowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza, czy szeregowa;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 7,00 lub 15,00 m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną 4KDW;
- 4) na jednej działce dopuszcza się lokalizację 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 5) powierzchnia zabudowy, na każdej wydzielonej działce budowlanej:
  - a) pod zabudowę wolno stojącą nie może być większa niż 20% powierzchni tej działki,
  - b) pod zabudowę bliźniaczą nie może być większa niż 30% powierzchni tej działki,
  - c) pod zabudowę szeregową nie może być większa niż 40% powierzchni tej działki;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować na każdej wydzielonej działce budowlanej:
  - a) pod zabudowę wolno stojącą nie mniej niż 60% powierzchni tej działki,
  - b) pod zabudowę bliźniaczą nie mniej niż 40% powierzchni tej działki,
  - c) pod zabudowę szeregową nie mniej niż 25% powierzchni tej działki;

- 7) nie dopuszcza się realizacji garaży na samochody osobowe i budynków gospodarczych jako obiektów wolno stojących, funkcje te powinny być wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego;
- 8) dopuszcza się lokalizowanie altan ogrodowych i wiat o wysokości do 4,5 m i pow. do 50 m<sup>2</sup>; nie więcej niż po jednym obiekcie na działce;
- 9) nakazuje się wydzielenie w granicach działek miejsc z dostępem do drogi, przeznaczonych na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 10) obsługę komunikacyjną przewiduje się w z terenu drogi wewnętrznej 4KDW w oparciu o istniejący zjazd z ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego;
- 11) przy podziale terenu 10aMN dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 6,00 m i wydzielenie działek wzdłuż tych dróg na zasadach zawartych w §8 niniejszej uchwały.

6. Ustala się następujące ogólne warunki architektoniczne:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy z użytkowym poddaszem ustala się na 9,00 m do kalenicy, górnej krawędzi elewacji lub attyki;
- 2) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych do 0,60 m powyżej poziomu przyległego terenu;
- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45° lub płaskie;
- 4) pokrycie dachów wysokich dachówką lub materiałem dachówko podobnym, w tym blachy płaskiej, jednolitym dla całego zespołu zabudowy, w odcieniach czerwieni, brązów lub grafitu;
- 5) współczynnik intensywności zabudowy 0,05÷0,5;
- 6) dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej:
  - a) nakazuje się zastosowanie spójnych form i detali architektonicznych tworzących jednolity segment lub ciąg zabudowy,
  - b) nakazuje się stosowanie jednolitego kąta nachylenia połaci dachowych;
  - c) nakazuje się zastosowanie jednolitej kolorystyki elewacji i pokrycia dachów;
  - d) maksymalny poziom posadowienia parterów do 0,60 m,
  - e) różnica wysokości w kalenicy do 1,00 m.

**§ 41. 1.** Ustala się linie rozgraniczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 11MN o powierzchni ok. 1,43 ha i 12MN o powierzchni ok. 3,67 ha

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów wymienionych w ustępie 1 przewiduje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych; wielkość usług ogranicza się do 150 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej;

4. Nie dopuszcza się realizacji zabudowy usługowej, bez zabudowy mieszkaniowej.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) przy podziale terenu na działki budowlane, należy zachować zasady ustalone w § 8 niniejszej uchwały i określone na rysunku planu;
- 2) linie zabudowy nieprzekraczalne, zgodnie z rysunkiem planu: dla terenu 11MN 15,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Północnej, dla terenu 12MN 7,0 m od linii rozgraniczającej ciągu komunikacyjnego 5CK;
- 3) na jednej działce dopuszcza się lokalizację do 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących; wyklucza się zabudowę bliźniaczą i szeregową;

- 4) powierzchnia zabudowy, na każdej wydzielonej działce budowlanej nie może być większa niż 20% powierzchni tej działki;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować nie mniej niż 60% powierzchni działki;
- 6) dopuszcza się realizację garaży na samochody osobowe, budynków gospodarczych oraz obiektów rekreacyjnych;
- 7) dopuszcza się lokalizowanie altan ogrodowych i wiat o wysokości do 4,5 m;
- 8) nakazuje się wydzielenie w granicach działek miejsc z dostępem do drogi, przeznaczonych na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 9) obsługę komunikacyjną przewiduje się: dla terenu 11MN od ulicy Północnej, dla terenu 12MN z ciągu komunikacyjnego 5CK.

6. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy z użytkowym poddaszem ustala się na 9,00 m do kalenicy, górnej krawędzi elewacji lub attyki;
- 2) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych do 0,60 m powyżej poziomu przyległego terenu;
- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45° lub płaskie;
- 4) pokrycie dachów wysokich dachówką lub materiałem dachówko podobnym, w tym blachy płaskiej w odcieniach czerwieni, brązów lub grafitu;
- 5) współczynnik intensywności zabudowy 0,05÷0,5.

§ 42. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 13RM o powierzchni ok. 0,33 ha, 14RM o powierzchni ok. 1,43 ha, 15RM o powierzchni ok. 0,96 ha, 17RM o powierzchni ok. 0,49 ha, 18RM o powierzchni ok. 0,09 ha, 19RM o powierzchni ok. 0,31 ha i 20RM o powierzchni ok. 1,62 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów RM przewiduje funkcjonowanie zabudowy zagrodowej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych w ramach prowadzenia działalności rolniczej, w tym o funkcji pensjonatowej lub agroturystyki.

4. Dopuszcza się przebudowy i remonty budynków istniejących w celu poprawy funkcjonalności oraz stanu technicznego i estetyki oraz budowę nowych obiektów, przy czym w ramach jednego siedliska nie więcej niż dwa budynki mieszkalne.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się następujące współczynniki intensywności zabudowy (iz) i powierzchni zabudowy (pz) dla poszczególnych terenów wydzielonych na rysunku planu:

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| 13RM - iz od 0,05 do 0,3  | pz do - 30%, |
| 14RM - iz od 0,01 do 0,2  | pz do - 15%; |
| 15RM - iz od 0,02 do 0,05 | pz do - 10%, |
| 17RM - iz od 0,02 do 0,15 | pz do - 15%, |
| 18RM - iz od 0,02 do 0,5  | pz do - 30%  |
| 19RM - iz od 0,02 do 0,3  | pz do - 20%, |
| 20RM - iz od 0,03 do 0,15 | pz do - 15%, |

- 3) maksymalną wysokość zabudowy z użytkowym poddaszem ustala się na 10,00 m do kalenicy, górnej krawędzi elewacji lub attyki;

- 4) nakazuje się wydzielenie w granicach terenów miejsc z dostępem do drogi, przeznaczonych na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 5) adaptuje się istniejące rozwiązania przestrzenne i architektoniczne;
- 6) w przypadku rozbudowy obiektów mieszkalnych obowiązują następujące standardy i zasady:
  - a) maksymalną wysokość zabudowy z użytkowym poddaszem ustala się na 9,00 m do kalenicy, górnej krawędzi elewacji lub attyki,
  - b) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych do 0,60 m powyżej poziomu przyległego terenu,
  - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45° lub płaskie,
  - d) pokrycie dachów wysokich dachówką lub materiałem dachówko podobnym, w tym blachy płaskiej w odcieniach czerwieni, brązów lub grafitu;
- 7) zakazuje się realizacji obiektów inwentarskich o obsadzie powyżej 5DPJ.

**§ 43.** 1. Ustala się linie rozgraniczające teren zabudowy zagrodowej i produkcji rolniczej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 16RM o powierzchni ok. 3,22 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów 16RM przewiduje funkcjonowanie zabudowy zagrodowej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja usług związanych funkcjonalnie z obsługą rolnictwa oraz prowadzenie działalności gospodarczej nieuciążliwej dla otoczenia.

4. Dopuszcza się przebudowy i remonty budynków istniejących w celu poprawy funkcjonalności oraz stanu technicznego i estetyki, budowę nowych obiektów oraz zmianę funkcji na cele magazynowe i gospodarcze m.in. ogrodnicze.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki;
- 4) ustala się współczynnik intensywności zabudowy  $0,01 \div 0,2$ ;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy z użytkowym poddaszem ustala się na 9,00 m do kalenicy, górnej krawędzi elewacji lub attyki;
- 6) nakazuje się wydzielenie w granicach działek miejsc z dostępem do drogi, przeznaczonych na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych.

6. Zakaz prowadzenia hodowli powyżej 5DPJ; istniejąca zabudowa rolnicza może być adaptowana na cele magazynowe i składowe.

**§ 44.** 1. Ustala się linie rozgraniczające teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem: 21ZD o powierzchni ok. 10,70 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 21ZD utrzymuje się obecną funkcję.

3. Adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu.

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

5. Ustala się możliwość budowy wolno stojących altan i budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup> oraz o wysokości do 5 m przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się tarasu, werandy lub ganku, o ile ich łączna powierzchnia nie przekracza 12 m<sup>2</sup> oraz szklarni, pergoli, małej architektury, oczek wodnych o łącznej powierzchni do 50 m<sup>2</sup> i innych obiektów zgodnie z regulaminem ogrodów działkowych.

6. Obsługę komunikacyjną przewiduje się z ulicy Prymasa Stefana Wyszyńskiego, stanowiącej północną granicę planu oraz z ulicy, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD.

7. Ustala się zakaz funkcji mieszkaniowej i usługowej.

**§ 45.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zieleni urządzonej i parkingów oznaczony na rysunku planu symbolem 22ZP/KP o powierzchni ok. 1,35 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 22ZP/KP utrzymuje się funkcję terenów zielonych i parkingów.

3. Zieleń urządzona powinna zajmować minimum 50% powierzchni terenu w granicach konturu 22ZP/KP.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość realizacji dróg dojazdowych, miejsc postojowych i placów manewrowych.

5. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w granicach terenu 22ZP/KP z terenem 7U.

**§ 46.** 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami: 23R o powierzchni ok. 3,40 ha, 24R o powierzchni ok. 3,04 ha i 25R o powierzchni ok. 19,58 ha.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego ustala się na terenach R funkcję rolniczą.

3. Ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem budowli i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Dopuszcza się realizację dojazdów do zabudowy siedliskowej.

**§ 47.** 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 26ZN o powierzchni ok. 11,54 ha, 27ZN o powierzchni ok. 69,28 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach wymienionych w ustępie 1 przewiduje się utrzymanie istniejącej roślinności naturalnej;

3. Na terenach dotychczas użytkowanych rolniczo, dopuszcza się utrzymanie produkcji rolnej.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość realizacji ścieżek i ciągów spacerowych oraz terenowych urządzeń rekreacyjnych i wypoczynkowych.

5. Zakazuje się budowy obiektów kubaturowych.

6. Zakazuje się wykonywania prac ziemnych, naruszających naturalne ukształtowanie terenu.

**§ 48.** 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami: 28ZL o powierzchni ok. 2,89 ha, 29ZL o powierzchni ok. 1,29 ha, 30ZL o powierzchni ok. 1,08 ha, 31ZL o powierzchni ok. 0,13 ha, 32ZL o powierzchni ok. 0,13 ha, 33ZL o powierzchni ok. 0,27 ha, 34ZL o powierzchni ok. 0,15 ha, 35ZL o powierzchni ok. 0,01 ha, 36ZL o powierzchni ok. 0,02 ha, 37ZL o powierzchni ok. 0,47 ha, 38ZL o powierzchni ok. 0,32 ha, 39ZL o powierzchni ok. 0,19 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego utrzymuje się istniejące tereny leśne, jako obszary spełniające funkcję przyrodniczo - siedliskową i krajobrazową.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się:

1) zakaz zabudowy, za wyjątkiem budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, zakaz dotyczy również instalacji fotowoltaicznych;

2) nakaz utrzymania zieleni, prowadzenia prac pielęgnacyjnych istniejącego drzewostanu i uzupełnianie gatunkami rodzimymi.

**§ 49.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren ujęcia wód podziemnych, oznaczony na rysunku planu symbolem 40W, o powierzchni ok. 0,07 ha.

2. Granice terenu 40W pokrywają się z uwidocznioną na rysunku planu granicą strefy ochronnej bezpośredniej wokół tego ujęcia.

3. Na terenie strefy ochrony bezpośredniej otworów studziennych ujęcia miejskiego wody podziemnej w promieniu 10,00 m od osi studni obowiązują następujące ograniczenia:

- 1) zakazuje się użytkowania gruntów na cele nie związane z eksploatacją ujęcia;
- 2) nakazuje się odprowadzać wody opadowe w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody;
- 3) nakazuje się zagospodarować teren zielenią;
- 4) nakazuje się ograniczyć do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody;
- 5) nakazuje się ogrodzić i oznakować teren ochrony bezpośredniej poprzez umieszczenie na ogrodzeniu tablicy.

## **Rozdział 7. USTALENIA KOŃCOWE**

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

**§ 51.** W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXII/189/08 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 marca 2008 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w ciągu ulicy Armii Krajowej na odcinku od ulicy gen. K. Pułaskiego do ulicy Północnej w Suwałkach (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2008 r. Nr 283, poz. 2824, z 2011 r. Nr 294, poz. 3638, z 2012 r. poz.2603, z 2016 r. poz. 3985 oraz z 2017 r. poz. 3593).

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

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







Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Północną, Armii Krajowej, Prymasa Stefana Wyszyńskiego i granicą administracyjną miasta Suwałk.**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2021 r.

**Sposób realizacji oraz zasad finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Północną, Armii Krajowej, Prymasa Stefana Wyszyńskiego i granicą administracyjną miasta Suwałk, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, 784 i 922) stwierdza się, że na terenie objętym planem, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, będą realizowane zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi Miasta Suwałki.

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 2021 r., poz. 741, 784 i 922) .**