

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Sportowej
i Aleksandry Piłsudskiej w Suwałkach**

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 uchwałą Nr XXVIII/375/2021 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Sportowej i Aleksandry Piłsudskiej w Suwałkach – Rada Miejska uchwala, co następuje:

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

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 66,46 ha., w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

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

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

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

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

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

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

- 1) ustalenie zasad inwestowania oraz zasad skomunikowania terenów objętych planem, w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne;
- 2) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie zasad ich zagospodarowania, w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego i własnościowego;
- 3) określenie zasad zabudowy;

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

§ 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;
- 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) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i zagospodarowywania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, 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) warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 2) teren parkingu publicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem KP;
- 3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 4) teren komunikacji pieszej, oznaczony na rysunku planu symbolem CP;
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;

- 6) tereny zabudowy usługowej o funkcji oświatowej, oznaczone na rysunku planu symbolem UO;
- 7) tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem U/P;
- 8) teren usług z zakresu sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US;
- 9) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U;
- 10) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW;
- 11) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U;
- 12) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 13) teren parkingów dla samochodów osobowych, oznaczony na rysunku planu symbolem KP;
- 14) tereny parkingów i zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem KP/ZP;
- 15) tereny zieleni urządzonej i parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP/KP;
- 16) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 17) teren zieleni nieurządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZN;
- 18) teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem ZD;
- 19) teren infrastruktury technicznej - kanalizacji sanitarnej, oznaczony na rysunku planu symbolem K;
- 20) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem E.

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

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

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

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

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

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszy akt prawa miejscowego uchwalony przez Radę Miejską w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Sportowej i Aleksandry Piłsudskiej w Suwałkach wraz z rysunkiem planu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

- 3) tekście planu – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń i informacji wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) ustaleniach planu – należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 6) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 9) przeznaczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może występować w wyznaczonym obszarze w ograniczonym czasie, określonym w decyzji administracyjnej, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych i odrębnych;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym objaśnionym w legendzie rysunku i tekście planu;
- 11) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 12) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte zewnętrzne lico ściany budynku w poziomie parteru, przy czym ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, obiektów małej architektury, urządzeń pomocniczych oraz budynków istniejących, również w przypadku ich przebudowy bez powiększania gabarytów;
- 13) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, za wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 14) zakazie zabudowy – należy przez to rozumieć zakaz budowy obiektów budowlanych nadziemnych i podziemnych;
- 15) zasadach wyposażenia w urządzenia sieciowe lub uzbrojenia technicznego – należy przez to rozumieć zasady: doprowadzenia energii elektrycznej, gazu, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i wód opadowych, telekomunikacji oraz sposobu ogrzewania obiektów;
- 16) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą lub usługową, których ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez tę działalność nie może wykraczać poza granice obiektu lub działki, a tym samym powodować konieczność ustanowienia stref ochronnych lub stref ograniczonego użytkowania na terenach osób trzecich, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) imprezach masowych – należy przez to rozumieć imprezy sportowe, artystyczne lub rozrywkowe, na której liczba miejsc wynosi, na stadionie lub innym obiekcie niebędącym budynkiem lub na terenie umożliwiającym przeprowadzenie imprezy masowej - nie mniej niż 1000;
- 18) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi, które nie kolidują z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu o przeznaczeniu podstawowym;

- 19) zorganizowanej działalności inwestycyjnej - należy przez to rozumieć, że na wskazanym terenie może odbywać się tylko kompleksowa realizacja zamierzenia inwestycyjnego przez jednego lub zespół inwestorów na zasadach deweloperskich;
- 20) urządzeniach służących utrzymaniu porządku – należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia i osłony;
- 21) powierzchni biologicznie czynnej – 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 m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie; do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dojazdów i dojść;
- 22) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, w tym również pochylni, schodów, tarasów, balkonów, loggi itp.;
- 23) zieleni towarzyszącej – należy przez to rozumieć zieleń urządzonej, towarzyszącej zabudowie lub ciągom komunikacyjnym, spełniającą funkcje estetyczne;
- 24) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć zieleń niską i wysoką komponowaną pod kątem izolacji akustycznej, widokowej oraz kształtowania krajobrazu;
- 25) urządzeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, urządzenie ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenie służące informacji o terenie, a także ogólnodostępny automat telefoniczny czy parkometr;
- 26) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na danym terenie przez powierzchnię tego terenu;
- 27) powierzchni całkowitej budynku, przyjmowanej do ustalenia wskaźnika intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku z wyłączeniem całości lub części kondygnacji podziemnych przykrytych stropem, który znajduje się w całości poniżej poziomu terenu oraz kondygnacji technicznych, nieużytkowych poddaszy, tarasów i tarasów na dachach;
- 28) froncie działki - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się wjazd lub wejście na działkę.

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

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

- 1) minimalna szerokość frontów działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 20,00 m;
- 2) minimalna szerokość frontów działek dla zabudowy usługowej i usługowo-produkcyjnej - 60,00 m;
- 3) minimalna szerokość drogi wewnętrznej na terenach zabudowy usługowej, usługowo-produkcyjnej i mieszkaniowej wielorodzinnej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami- 8,00 m;
- 4) minimalna szerokość drogi wewnętrznej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - 6,00 m;
- 5) minimalna wielkość działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 600 m²;

- 6) minimalna wielkość działek budowlanych pod budowę obiektów usługowych, usługowo-produkcyjnych, administracyjnych i edukacyjnych - 3000 m²;
- 7) minimalna wielkość działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - 800 m²;
- 8) wydzielone działki winny posiadać dostęp do istniejącego lub projektowanego układu drogowego;
- 9) nie ustala się minimalnych wielkości działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 10) ustalone wielkości działek nie dotyczą wydzielania działek na polepszenie zagospodarowania nieruchomości sąsiednich, na cele dróg wewnętrznych oraz działek pod infrastrukturę techniczną.

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

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

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

4. Dopuszcza się podział terenu 15ZP na cele sportowo-rekreacyjne dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej na podstawie projektów zagospodarowania poszczególnych etapów inwestycji.

5. Dopuszcza się łączenie i ponowne podziały działek w granicach terenu 31MW na podstawie projektu zagospodarowania terenu poszczególnych etapów inwestycji, zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu, lub po zakończeniu inwestycji na podstawie zainwestowania; dopuszcza się wydzielania terenów pod budynkami, terenów dróg wewnętrznych, parkingów oraz przestrzeni ogólnych.

§ 9. 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 być przekształcane, za wyjątkiem elementów budynków, np. ganków, znajdujących się w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających pasy dróg publicznych;
- 3) 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;
- 4) zakazuje się stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekanej;
- 5) architektura nowych obiektów powinna być dostosowana do otoczenia i krajobrazu.

Rozdział 2.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY, KRAJOBRAZU ORAZ ZASAD KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

§ 10. 1. W granicach terenu objętego planem, na działce o numerze geodezyjnym 33338/2 istnieje ujęcie wód podziemnych, w związku z tym, na rysunku planu wyznacza się granicę strefy ochronnej wokół tego ujęcia.

2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1, zastosowanie mają przepisy szczególne.

§ 11. 1. W granicach terenu objętego planem, od granic działek o numerach geodezyjnych: 33775, 33806, 33489 i 33898, pokrywających się ze wschodnią granicą terenu objętego planem, stanowiących teren kolejowy zamknięty, wyznacza się strefę ochronną, która powinna spełniać wszystkie wymagania Ustawy o transporcie kolejowym z 28 marca 2003 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1043 z późniejszymi zmianami), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1247) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 z późniejszymi zmianami).

2. Teren objęty granicami opracowania planu znajduje się w bezpośrednim obszarze realizowanego projektu pn. "Prace na linii E75 na odcinku Białystok - Suwałki - Trakiszki (granica państwa), etap II odcinek Ełk - Trakiszki (granica państwa)". Określenie terenu niezbędnego do realizacji tego projektu zostanie zatwierdzone dopiero po wykonaniu koncepcji programowo - przestrzennej. Na dalszym etapie opracowania dokumentacji projektowej związanej z uszczegółowieniem rozwiązań projektowych może zajść potrzeba wyjścia z pracami poza aktualne granice obszaru kolejowego.

§ 12. Zgodnie z „Programem ochrony środowiska przed hałasem dla terenów położonych w województwie podlaskim poza aglomeracjami, wzdłuż dróg o natężeniu ruchu powyżej 3 000 000 pojazdów rocznie, których eksploatacja powoduje ponadnormatywne oddziaływanie akustyczne, określone wskaźnikami LDWN i LN.”, przyjętym uchwałą Sejmiku Województwa Podlaskiego nr XIV/148/19 z dnia 28.10.2019 r., zatwierdzającym ustalenia zawarte w opracowanej w 2016 roku „Mapie akustycznej dla dróg położonych na terenie miasta Suwałki o ruchu powyżej 3 mln pojazdów rocznie”, w granicach terenu objętego planem występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w zakresie do 10 dB od drogi 1KD.

§ 13. W granicach terenu objętego planem nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) tereny zalewowe lub zagrożone powodzią;
- 4) tereny uzdrowiskowe.

§ 14. W celu ochrony i kształtowania ładunku przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz realizacji stacji paliw płynnych i gazowych;
- 2) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, które nie są związane z funkcją terenu; dopuszcza się elementy małej architektury, elementy i obiekty związane z funkcją sakralną, obiekty sezonowe związane z plenerową formą wystawienniczą, prowadzeniem działalności usługowej, czy też organizacją imprez masowych oraz tymczasowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami prawa budowlanego, wymagające zgłoszenia, a przewidziane do rozbiórki lub przeniesienia przed upływem 180 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu, o ile będą one spełniały ustalenia niniejszego planu;
- 3) zakaz realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach zabudowy mieszkaniowej oznaczonej w planie symbolami: MN, MN/U, MW i MW/U;
- 4) tereny niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć pod zieleni, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 11;
- 5) nakaz wprowadzania zieleni towarzyszącej przy nowo powstałych obiektach i tworzenia zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w tym parkingów, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 11.

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

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

Rozdział 3.

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB OBRONY CYWILNEJ I OCHRONY PRZECIWPÓŻAROWEJ

§ 16. Ustala się zasady wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

- 1) obiekty budowlane należy projektować i budować:
 - a) w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z zarządzeniem Wojewody Podlaskiego Nr 7/2020 z dnia 19 stycznia 2020 r. w sprawie ustalenia wymagań obrony cywilnej,
 - b) zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych;
- 2) zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków i budowli;
- 3) zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe;
- 4) istniejąca i projektowana komunikacja powinna umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej.

Rozdział 4.

USTALENIA DOTYCZĄCE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

§ 17. 1. W granicach terenu objętego planem położone są następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) droga wojewódzka nr 655 i droga wojewódzka nr 662 (była droga krajowa nr 8) w ciągu ulicy Utrata, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KD;
- 2) droga wojewódzka nr 655 w ciągu ulicy 100-lecia Niepodległości, oznaczona na rysunku planu symbolem 2KD;
- 3) fragment głównego szlaku rowerowego transgranicznego "Pierścień rowerowy Suwalszczyzny" R65 oraz "Wschodniego Szlaku Rowerowego Green Velo";
- 4) istniejąca linia światłowodowa Sieci Szerokopasmowej Polski Wschodniej.

2. W granicach terenu objętego planem znajdują się następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) droga powiatowa w ciągu ulicy Wojska Polskiego, oznaczona na rysunku planu symbolem 5KD;
- 2) droga gminna nr 101408 B w ciągu ulicy Wojska Polskiego, oznaczona na rysunku planu symbolem 5KD;
- 3) droga gminna w ciągu ulicy Aleksandry Piłsudskiej, oznaczona na rysunku planu symbolem 3KD;
- 4) droga gminna nr 101263 B w ciągu ulicy Sportowej, oznaczona na rysunku planu symbolem 4KD;
- 5) publiczny ciąg pieszy, oznaczony na rysunku planu symbolem 9CP.

Rozdział 5.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZACHOWANIA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM OCHRONY KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KLUTURY WSPÓŁCZESNEJ

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

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

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

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

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

Rozdział 6.

USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

§ 22. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych należy realizować z miejskich sieci wodociągowych istniejących lub po ich rozbudowie;
- 2) pobór wody do celów przeciwpożarowych realizować bezpośrednio z miejskich sieci wodociągowych lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;
- 3) do budowy sieci wodociągowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami,
- 4) dopuszcza się sieci wodociągowe poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 5) w ulicach lokalnych i dojazdowych sieć wodociągową wyposażać w hydranty uliczne spełniające wymagania według przepisów szczególnych;
- 6) zakazuje się realizacji indywidualnych ujęć wód podziemnych (studni kopanych i wierconych) za wyjątkiem studni na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i ogrodów

działkowych, przeznaczonych do celów gospodarczych (np. podlewania ogrodu przydomowego itp.);

- 7) w granicach terenu 17ZP, na działce o numerze geodezyjnym 33338/2, na rysunku planu, wyznacza się granicę strefy ochronnej wokół istniejącego ujęcia wód podziemnych;
- 8) w granicach terenu 17ZP dopuszcza się realizację budynku stacji uzdatniania wody oraz innych obiektów i urządzeń technicznych związanych z istniejącą studnią głębinową;
- 9) obsługę komunikacyjną do budynku stacji uzdatniania wody zlokalizowanej na działce o numerze geodezyjnym 33338/2 przewiduje się od ulicy Łąkowej.

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

- 1) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej kanalizacji miejskiej, a w miejscach gdzie brak jest kanalizacji miejskiej, po jej zaprojektowaniu i wybudowaniu;
- 2) zakazuje się budowy oczyszczalni ścieków oraz szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości, za wyjątkiem działki o numerze: 33442, w granicach której dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników lub budowę przydomowej oczyszczalni ścieków;
- 3) przepompownie ścieków należy traktować jak urządzenia liniowe, które można lokalizować na dowolnym terenie przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 4) kanały sanitarne, jak również przyłącza, muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 5) do budowy sieci kanalizacji sanitarnej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 6) dopuszcza się lokalizację kanałów sanitarnych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

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

- 1) wody opadowe i roztopowe z ulic i parkingów należy odprowadzać do gruntu, przed wprowadzeniem ścieków do odbiornika, należy je oczyścić w stopniu określonym w przepisach szczególnych; tam gdzie nie ma możliwości odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do gruntu, dopuszcza się odprowadzenie do istniejącej lub projektowanej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez np. bezpośrednie odprowadzenie do ziemi; w przypadku braku możliwości odprowadzenia do ziemi, dopuszcza się odprowadzanie od istniejącej lub projektowanej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez eksploatatora sieci;
- 3) do budowy kanałów deszczowych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, dopuszcza się lokalizację kanałów deszczowych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 4) zakazuje się stosowania rozwiązań odwodnieniowych obiektów w sąsiedztwie linii kolejowych związanych z odprowadzeniem wód opadowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających.

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

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

§ 26. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się z systemu sieci gazowej;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych, w chodnikach lub pasach zieleni należy pozostawić rezerwę terenu pod lokalizację przyszłych gazociągów z uwzględnieniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych;
- 3) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
- 4) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu średniego ciśnienia;
- 5) szafki gazowe powinny być lokalizowane zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej;
- 7) w strefie kontrolowanej istniejących już gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych;
- 8) 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.

§ 27. Ustala się następujące zasady dotyczące gospodarki odpadami:

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

§ 28. Ustala się następujące zasady zasilania w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców odbywać się będzie ze stacji 110/20 kV za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii średniego napięcia 20kV oraz w oparciu o projektowane i istniejące stacje transformatorowe SN/nn (20/0,4 kV); bezpośrednia obsługa odbiorców odbywać się będzie projektowanymi i istniejącymi liniami niskiego napięcia oraz przyłączami napowietrznymi i kablowymi;
- 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nn na wszystkich terenach;
- 3) projektowane stacje transformatorowe 20/0,4 kV zasilające jednego odbiorcę należy lokalizować na jego działce, natomiast stacje służące do zasilania kilku odbiorców - na działkach wydzielonych; powyższe należy uwzględnić przy opracowywaniu projektów zagospodarowania działek, przewidzieć dojazdy do stacji transformatorowych z dróg publicznych;
- 4) nie wskazuje się konkretnej lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych SN/nn; stacje winny być realizowane zgodnie z potrzebami Inwestora w ramach jego działki z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej; dokładną lokalizację stacji transformatorowych należy określić w projekcie budowlanym,
- 5) w granicach terenów wyznaczonych w planie dopuszcza się możliwość wydzielenia innych niż wskazane w planie działek pod stacje transformatorowe;
- 6) projektowane stacje transformatorowe zasilic liniami kablowymi z miejskiej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 7) wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania;

- 8) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;
- 9) projektowane oświetlenie uliczne i innych terenów publicznych realizować jako wydzieloną sieć kablową, zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym, przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 10) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 11) trasy adaptowanych w planie istniejących urządzeń elektrycznych mogą ulec zmianie w wyniku ich modernizacji;
- 12) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci;
- 13) wszystkie linie elektroenergetyczne realizować jako kablowe lub napowietrzne zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci.

§ 29. Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne;
- 2) sieci telefoniczne realizować w oparciu o linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne;
- 3) przyłącza do poszczególnych budynków wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;
- 4) urządzenia telekomunikacyjne, kolidujące z projektowaną zabudową, dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci;
- 5) dopuszcza się możliwość budowy i rozbudowy sieci szkieletowej światłowodowej Sieci Szerokopasmowej Polski Wschodniej, stanowiącej inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 30. 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) 1,4 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej,
 - b) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej i 1 miejsce postojowe na lokal usługowy w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
 - c) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni sprzedażowej,
 - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowo-handlowego, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal użytkowy,
 - e) 1 miejsce postojowe na 8 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii,
 - f) 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe,
 - g) 1 miejsce postojowe na 25 miejsc dydaktycznych przy obiektach oświatowych,
 - h) 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych na pierwszej zmianie pracowników przy obiektach produkcyjnych;
- 2) przy realizacji miejsc do parkowania, obsługujących tereny wymienione w punkcie 1, należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 miejsc postojowych, jeżeli liczba stanowisk wynosi do 100,

- b) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi ≥ 101 , przy czym ilość miejsc parkingowych zaokrąglą się w górę do najbliższej liczby całkowitej.
- 3) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, dla pojazdów zaopatrzonej 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);
 - 4) do powierzchni użytkowej podstawowej budynku usługowego nie wlicza się powierzchni użytkowej zapleczy socjalnych, magazynów i komunikacji wewnętrznej budynków;
 - 5) 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;
 - 6) rozwiązania skrzyżowań ulic, określone w planie, mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą dróg;
 - 7) parametry techniczne wydzielonych parkingów takie jak szerokości dróg manewrowych, miejsc postojowych oraz chodników są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych korygowane z zachowaniem przepisów szczególnych;
 - 8) 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);
 - 9) w obrębie parkingów należy wydzielić miejsca parkowania rowerów i wyposażyć je w niezbędne do tego urządzenia;
 - 10) dopuszcza się parkingi podziemne lub wbudowane w bryłę budynku, przy założeniu zapewnienia minimum 20% niezbędnych miejsc parkingowych na poziomie terenu;
 - 11) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych związanych z działalnością usługową, handlową i produkcyjną dla potrzeb użytkowników i klientów w granicach działek, z uwzględnieniem przepisów szczególnych;
 - 12) dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań technicznych, niż określone w planie, zgodnie z przepisami szczególnymi, na warunkach zarządcy drogi.

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

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

- 1) realizacje sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;
- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci;
- 4) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) sieci infrastruktury technicznej należy realizować poza jezdniami, o ile nie występują istotne przeciwwskazania;
- 6) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należyтым stanie techniczno – użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;

- 7) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych niewymienionych w tekście uchwały, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu;
- 8) sieci, jako inwestycje celu publicznego, należy chronić przed zabudową;
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

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

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

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

Rozdział 7.

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

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

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

- 1) 2 jezdnie;
- 2) drogę rowerową dwukierunkową;
- 3) chodniki;
- 4) zieleńce oddzielające jezdnie od chodników i dróg rowerowych;
- 5) pas rozdziału pomiędzy jezdniami;
- 6) skrzyżowanie z ulicą Aleksandry Piłsudskiej oznaczoną na rysunku planu symbolami 3KD jako skanalizowane typu średnie rondo;
- 7) dopuszcza się możliwość wykonania zjazdu (prawoskrętu) na teren zabudowy wielorodzinnej 31MW, poprzez teren 11KP;
- 8) obsługa komunikacyjna terenów przyległych z istniejących ulic i dróg wewnętrznych, za wyjątkiem pkt. 7.

§ 33. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy 100-lecia Niepodległości, wyznaczające pas drogi publicznej klasy "G" – główna o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 35,00÷50,00 m, o powierzchni ok. 0,48 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KD**.

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

- 1) 2 jezdnie;
- 2) drogę rowerową dwukierunkową;
- 3) chodniki;
- 4) zieleńce oddzielające jezdnie od chodników i dróg rowerowych;
- 5) pas rozdziału pomiędzy jezdniami;
- 6) skrzyżowanie z ulicą Utrata, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KD jako skanalizowane typu średnie rondo;
- 7) dopuszcza się możliwość wykonania zjazdu (prawoskrętu) na teren zabudowy usługowej 23U.

§ 34. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Aleksandry Piłsudskiej, wyznaczające pas drogi publicznej klasy "L" – lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających 25,00÷65,00 m, o powierzchni ok. 2,40 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KD**.

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

- 1) jezdnię;
- 2) zieleńce oddzielające jezdnie od chodników i dróg rowerowych,
- 3) zatoki autobusowe i zatoki postojowe;
- 4) obustronne chodniki;
- 5) drogę rowerową;
- 6) skrzyżowanie z ulicą Utrata, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KD, jako skanalizowane typu średnie rondo;
- 7) skrzyżowanie z ulicą Sportową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 4KD, jako skanalizowane typu średnie rondo;
- 8) nie dopuszcza się wykonywania zjazdów na tereny zabudowy jednorodzinnej, za wyjątkiem istniejącego zjazdu na teren 34MN, bez możliwości jego przekształcenia w zjazd publiczny;
- 9) utrzymuje się istniejące zjazdy na tereny: 22U, 31MW i 33MN/U, bez prawa budowy nowych, za wyjątkiem działek o numerach: 33436/2, 33436/3 i 33436/4, dla których dopuszcza się wykonanie jednego wspólnego wjazdu na warunkach zarządcy drogi.

§ 35. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Sportowej, wyznaczające pas drogi publicznej klasy "Z" – zbiorcza (odcinek od ulicy Wojska Polskiego do Ronda Olimpijczyków) oraz "L" – lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 20,00÷38,00 m, o powierzchni ok. 2,20 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KD**.

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

- 1) jezdnię;
- 2) zieleńce oddzielające jezdnie od chodników i ścieżek rowerowych, dopuszcza się alternatywnie w miejscach zieleńców lokalizowanie zatok autobusowych lub zatok postojowych;
- 3) obustronne chodniki;
- 4) drogi rowerowe lub chodniki z dopuszczeniem ruchu rowerowego;
- 5) zatoki postojowe i parkingi;
- 6) skrzyżowanie z ulicą Wojska Polskiego, oznaczoną na rysunku planu symbolami 5KD, jako skanalizowane z sygnalizacją świetlną;
- 7) skrzyżowanie z ulicą Aleksandry Piłsudskiej, oznaczoną na rysunku planu symbolem 3KD, skanalizowane typu średnie rondo.

§ 36. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Wojska Polskiego, wyznaczające pas drogi publicznej klasy "Z" – zbiorcza o szerokości w liniach rozgraniczających 27,00÷38,00 m o powierzchni ok. 1,74 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **5KD**.

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

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

5) skrzyżowanie z ulicą Sportową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 4KD, jako skanalizowane z sygnalizacją świetlną.

§ 37. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Spokojnej, wyznaczające pas gminnej drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 2,00÷20,00 m, o powierzchni ok. 0,18 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **6KDW**.

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

- 1) jezdnię;
- 2) zatoki parkingowe;
- 3) chodniki;
- 4) ciągi pieszo-jezdne zapewniające dostęp do terenu 36MN;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne;
- 7) skrzyżowanie z ulicą Wojska Polskiego, oznaczoną na rysunku planu symbolem 5KD, jako zwykłe.

§ 38. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas gminnej drogi wewnętrznej i parkingów ogólnodostępnych, o szerokości w liniach rozgraniczających 34,00 m, o powierzchni ok. 0,17 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **7KDW**.

2. W granicach terenu 7KDW należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) parkingi;
- 3) chodniki;
- 4) drogi rowerowe lub ciąg pieszy z dopuszczeniem ruchu rowerowego, zapewniające połączenie z projektowanym przystankiem kolejowym;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne;
- 6) zjazdy na tereny oznaczone symbolami: 13ZP/KP i 23U;
- 7) skrzyżowanie z ulicą Utrata, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KD, jako zwykłe.

3. Dopuszcza się włączenie miejsc parkingowych zlokalizowanych w granicach terenu 7KDW do bilansu miejsc na potrzeby obsługi terenu 23U i usług zlokalizowanych w granicach terenu 13ZP/KP.

§ 39. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 18,00÷25,00 m, o powierzchni ok. 0,42 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **8KDW**.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 8KDW należy zrealizować docelowo:

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

3. Dopuszcza się włączenie terenu 8KDW w zagospodarowanie terenów 28U/P i 29U/P, przy ich wspólnym zagospodarowaniu i zachowaniu wjazdu z ulicy Walerego Romana.

§ 40. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas publicznego ciągu pieszego o szerokości w liniach rozgraniczających 6,00 m, oznaczonego na rysunku planu symbolem **9CP**, o powierzchni ok. 0,10 ha.

2. W granicach terenu 9CP, należy zrealizować docelowo:

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

§ 41. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren parkingu publicznego dla samochodów osobowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **10KP** o powierzchni ok. 0,12 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego dla terenu 10KP ustala się funkcję parkingową.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję zieleni urządzonej.

§ 42. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zespołu parkingów niepublicznych dla samochodów osobowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **11KP** o powierzchni ok. 1,17 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego dla terenu 11KP ustala się funkcję parkingową, towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej w granicach terenu 31MW.

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

4. Ustala się minimalną powierzchnię terenów biologicznie czynnych na 30% całego terenu 11KP.

5. Dopuszcza się wykonanie zjazdu (prawoskrętu) na teren 11KP z ulicy Utrata, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD.

6. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z terenem 31MW.

§ 43. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zieleni urządzonej i parkingów, oznaczony na rysunku planu symbolem **12ZP/KP** o powierzchni ok. 0,27 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 12ZP/KP utrzymuje się funkcję terenów zielonych z dopuszczeniem realizacji parkingów, uzbrojenia technicznego oraz małej architektury.

3. Ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 30% powierzchni terenu 12ZP/KP.

4. Dopuszcza się włączenie miejsc parkingowych zlokalizowanych w granicach terenu 12ZP/KP do bilansu miejsc na potrzeby obsługi terenu 31MW.

5. Zakazuje się wyznaczania w granicach terenu 12ZP/KP miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych i dostawczych.

§ 44. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren parkingów i zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **13KP/ZP** o powierzchni ok. 2,33 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 13KP/ZP utrzymuje się funkcję terenów zielonych i parkingów wraz z obiektami obsługi podróżnych.

3. Linie zabudowy nieprzekraczalne, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zakazuje się realizacji funkcji: mieszkaniowej, oświatowej, z zakresu ochrony zdrowia oraz innych chronionych akustycznie.

5. Jako obiekty towarzyszące funkcji podstawowej dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych zawierających sanitariaty i podstawowe urządzenia obsługi podróżnych jako wolno stojących lub wbudowanych w inne obiekty oraz maksymalnie trzech budynków o funkcjach usługowo-handlowych i gastronomicznych, zlokalizowanych w granicach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, każdy o powierzchni zabudowy do 600 m² i powierzchni sprzedażowej do 500 m².

6. Powierzchnia biologicznie czynna minimum 15%, powierzchni terenu objętego inwestycją, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 0,5 i wysokości obiektów do 9,00 m, nie dotyczy masztów telefonii, technicznych i infrastruktury.

7. Dopuszcza się wykorzystanie terenu 13KP/ZP pod budowę zespołu parkingów, w tym dla samochodów ciężarowych i autobusów, jako parkingów strategicznych oraz przystanku na trasie linii kolejowej wraz z obiektami towarzyszącymi, o których mowa w ustępie 4.

8. Dopuszcza się podział terenu 13KP/ZP przy czym minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 1500 m², za wyjątkiem podziału dokonywanego w celu wydzielenia drogi wewnętrznej zgodnie z ust. 9 oraz dokonywanego zgodnie z ust. 10.

9. Dojazd do obiektów należy zapewnić poprzez drogę wewnętrzną w oparciu o zjazd z drogi 7KDW.

10. Podziału terenu 13KP/ZP można dokonać na podstawie projektu zagospodarowania lub na podstawie zainwestowania, po realizacji inwestycji, przy założeniu, że każda wydzielona zabudowana działka stanowić będzie całość techniczno-użytkową związaną z funkcją obiektu znajdującego się na tej działce oraz przy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej.

11. W strefie ochronnej od terenów kolejowych zamkniętych, położonych poza granicą opracowania planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

§ 45. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren niepublicznej zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **14ZP**, o powierzchni ok. 1,08 ha.

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

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję parkingową.

4. Ustala się minimalną powierzchnię terenów biologicznie czynnych na 60% całego terenu 14ZP.

§ 46. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny zieleni niepublicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **15ZP** o powierzchni ok. 4,25 ha i **16ZP** o powierzchni ok. 1,42 ha.

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

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

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się budowy obiektów kubaturowych, w tym rolniczych, za wyjątkiem wymienionych w pkt 3;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna minimum 80% powierzchni terenu;
- 3) dopuszcza się budowę urządzeń sportowych wraz z towarzyszącymi im obiektami (szatnie, sanitariaty) o powierzchni zabudowy do 60 m² i wysokości do 6,00 m oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się realizację ścieżek spacerowych i rowerowych z urządzeniami infrastruktury towarzyszącej;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury np. ławki, siedziska, pergole, grile, wiaty o wysokości maksymalnie do 6,00 m, oświetlenie, fontanny, place zabaw, amfiteatr z wykorzystaniem naturalnego spadku terenu itp;

- 6) dopuszcza się zagospodarowanie terenu 15 ZP, jako terenów sportowo-rekreacyjnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 7) dopuszcza się podziały terenu;
- 8) dopuszcza się realizację imprez masowych, w tym montaż obiektów tymczasowych, mających na celu integrację lokalnej społeczności.

§ 47. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren publicznej zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **17ZP**, o powierzchni ok. 0,75 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego dla terenu 17ZP przewiduje się zachowanie terenów zieleni.

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

4. W granicach terenu 17ZP, na działce o numerze geodezyjnym 33338/2, na rysunku planu, wyznacza się granicę strefy ochronnej wokół istniejącego ujęcia wód podziemnych.

5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) w granicach terenu 17ZP dopuszcza się realizację budynku stacji uzdatniania wody oraz innych obiektów i urządzeń technicznych związanych z istniejącą studnią głębinową;
- 2) obsługę komunikacyjną do budynku stacji uzdatniania wody zlokalizowanej na działce o numerze geodezyjnym 33338/2 przewiduje się od ulicy Łąkowej;
- 3) zakazuje się budowy innych obiektów kubaturowych, w tym rolniczych, za wyjątkiem określonych w punktach 4, 5 i 6;
- 4) dopuszcza się budowę urządzeń sportowych i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się realizację ścieżek spacerowych z urządzeniami infrastruktury towarzyszącej;
- 6) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń małej architektury np. ławek, siedzisk, wiat, oświetlenia, placów zabaw itp. oraz obiektów towarzyszących, urządzeń sportowych i towarzyszących im obiektów szatni i sanitariatów, przy czym ogranicza się powierzchnię zabudowy tych obiektów do 60 m² i wysokość do 6,00 m.

§ 48. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **18ZP**, o powierzchni ok. 0,01 ha.

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

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość realizacji ciągu pieszo-rowerowego.

§ 49. 1. Ustala się linie rozgraniczające teren przestrzeni publicznej z pomnikiem pamięci, oznaczony na rysunku planu symbolem **19ZP**, o powierzchni ok. 0,25 ha.

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

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

4. Zakazuje się budowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych.

5. Zakazuje się parkowania samochodów.

6. Wszelka działalność inwestycyjna w granicach terenu 19ZP powinna być organizowana i realizowana w oparciu o projekt zagospodarowania całego terenu.

§ 50. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zieleni nieurządzonej o funkcji izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **20ZN**, o powierzchni ok. 0,14 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego dla terenu 20ZN przewiduje się utrzymanie istniejącej naturalnej roślinności.

3. Zakazuje się budowy wszelkich obiektów kubaturowych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej.

4. Dopuszcza się realizację wiat o powierzchni do 50 m² i wysokości do 4,0 m oraz elementów małej architektury.

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

6. W strefie ochronnej od terenów kolejowych zamkniętych, położonych poza granicą opracowania planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Dopuszcza się wykonanie wjazdu z terenu 20ZN na teren 32MN/U

7. Dopuszcza się włączenie terenu 20ZN w granice terenu 32MN/U na cele zieleni przydomowej.

§ 51. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **21ZD**, o powierzchni ok. 3,60 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. Dopuszcza się budowę altan działkowych i budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m², wysokości do 5,0 m przy dachach stromych i do 4,00 m przy dachach płaskich oraz budynku - świetlicy dla społeczności ogrodu o powierzchni zabudowy do 300 m² i wysokości do 6,00 m oraz wiat rekreacyjnych do 100 m² każda i wysokości do 6,00 m oraz innych obiektów zgodnie z regulaminem ogrodów działkowych.

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

§ 52. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **22U**, o powierzchni ok. 1,00 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego dla terenu 22U ustala się funkcję sakralną.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się funkcję oświatową oraz zamieszkania zbiorowego.

4. W granicach terenu 22U dopuszcza się możliwość realizacji parkingów, przy zachowaniu ustalonego w planie dla tego terenu współczynnika powierzchni biologicznie czynnej.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu;

2) sumaryczna powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 40% powierzchni całego terenu;

3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 25% powierzchni terenu;

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

5) miejsca postojowe (parkingi i garaże) realizować należy w granicach 22U według wskaźników określonych w § 30 niniejszej uchwały;

6) obsługę komunikacyjną przewiduje się z ulicy Aleksandry Piłsudskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD, dopuszcza się utrzymanie i przebudowę zjazdu z ulicy Utrata, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD.

6. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

1) obiekt kościoła powinien stanowić dominantę przestrzenną;

- 2) maksymalną wysokość budynku kościoła do 186,90 m n.p.m. (nie wyżej niż 18,80 m do kalenicy od poziomu terenu przed głównym wejściem) i do 220,10 m n.p.m. (nie wyżej niż do 52,00 m do najwyższego elementu wieży kościoła od poziomu terenu przed głównym wejściem), a obiektów towarzyszących do 182,10 m n.p.m. (nie wyżej niż do 14,00 m do kalenicy lub górnej krawędzi attyki od poziomu terenu przed głównym wejściem);
- 3) budowa obiektów o wysokości powyżej 50,00 m wymaga uzgodnienia z Urzędem Lotnictwa Cywilnego; obiekty o wysokości równej i większej od 50,00 m nad poziom terenu, każdorazowo, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP;
- 4) elewacje od strony ulicy Utrata oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD oraz od strony ulicy Aleksandry Piłsudskiej, oznaczonej symbolem 3KD należy traktować jako uprzywilejowane;
- 5) główne wejścia do budynków projektować od strony dróg publicznych;
- 6) zakazuje się umieszczania na uprzywilejowanych ścianach budynku urządzeń technicznych np. anten, klimatyzatorów, skrzynek energetycznych itp.;
- 7) zakaz stosowania dachów mansardowych;
- 8) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w jednolitych, dla całego terenu, kolorach z wyłączeniem odcieni niebieskiego i fioletów.

§ 53. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **23U**, o powierzchni ok. 0,73 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 23U ustala się funkcję usługową, w tym realizację obiektów obsługi podróźnych i parkingów oraz obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży do 1200 m².

3. Zakazuje się realizacji funkcji mieszkaniowej i innych chronionych akustycznie oraz lokalizacji stacji paliw.

4. Do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się funkcjonowanie istniejącego budynku mieszkalnego bez prawa rozbudowy, nadbudowy i przebudowy oraz zmiany funkcji.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 10% powierzchni działki;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,7;
- 5) obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z drogi 7KDW, dopuszcza się obsługę z drogi 2KD, na zasadzie prawoskrętu.

6. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 9,00 m, do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie do 16,00 m dla obiektów i urządzeń technicznych;
- 2) nie ustala się geometrii dachu.

7. Dopuszcza się wykorzystanie terenu 23U pod budowę zespołu parkingów strategicznych lub obiektów związanych z projektowanym przystankiem na trasie linii kolejowej.

8. Ustalone wskaźniki powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej nie obowiązują w stosunku do poszczególnych wydzielonych działek; należy odnosić je do całego terenu oznaczonego symbolem 23U.

9. W strefie ochronnej od terenów kolejowych zamkniętych, położonych poza granicą opracowania planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

§ 54. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren publicznej zabudowy sportowo rekreacyjnej wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **24US**, o powierzchni ok. 4,40 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 24US utrzymuje się funkcję sportową i rekreacyjną - stadion lekkoatletyczny.

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

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

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

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

6. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

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

§ 55. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zabudowy usługowo-handlowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **25U**, o powierzchni ok. 0,48 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 25U ustala się funkcję handlową o powierzchni sprzedażowej do 900 m².

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) sumaryczna powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 40% powierzchni całego terenu, powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni terenu;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,3 do 0,7;
- 4) miejsca postojowe (parkingi i garaże samochodów osobowych i dostawczych, w tym również dla osób niepełnosprawnych) dla potrzeb klientów i usług zlokalizowanych na tym terenie, realizować należy w granicach obszaru 25U i 26UO według wskaźników określonych w § 30 niniejszej uchwały;

- 5) obsługę komunikacyjną przewiduje się z ulicy Sportowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD oraz z ulicy Wojska Polskiego oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KD poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem 26UO;
- 6) zakaz dojazdu samochodów dostawczych od strony ulicy Wojska Polskiego;
- 7) należy zachować istniejące skupiska drzew, głównie iglastych;
- 8) nakaz budowy i utrzymania ogrodzenia o wysokości minimum 3,60 m oddzielającego teren Szkoły Podstawowej i boiska od terenu zabudowy usługowo-handlowej.

4. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

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

§ 56. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren usług publicznych z zakresu oświaty oznaczony na rysunku planu symbolem 26UO, o powierzchni ok. 1,62 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 26UO ustala się funkcję oświatową.

3. Adaptuje się istniejącą zabudowę Szkoły Podstawowej, dopuszcza się zmianę funkcji na inne funkcje z zakresu usług publicznych.

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

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

6. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) sumaryczna powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 60% powierzchni całego terenu, powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni terenu;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,3 do 2,0;
- 4) miejsca postojowe należy realizować w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników, dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych w granicach obszaru obejmującego tereny: 6KDW, 26UO i 25U z uwzględnieniem wymienności w czasie;
- 5) nie obowiązują wskaźniki miejsc parkingowych ustalone w § 30;
- 6) obsługę komunikacyjną przewiduje się z ulicy Wojska Polskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KD i ulicy Spokojnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDW.

7. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) wysokość od średniego poziomu terenu do gzymsu lub górnej krawędzi elewacji frontowej - do 12,0 m;
- 2) dachy płaskie; nie dotyczy obiektów sportowych towarzyszących funkcji oświatowej;
- 3) zakazuje się umieszczania na ścianach budynku, od strony dróg publicznych, urządzeń technicznych np. anten, klimatyzatorów, skrzynek energetycznych itp.

§ 57. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren usług publicznych z zakresu oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem **27UO**, o powierzchni ok.0,27 ha.

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

5. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę obiektów w celu poprawy ich estetyki i wartości użytkowych.

6. Dopuszcza się budowę nowych obiektów i urządzeń.

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

8. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) sumaryczna powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 50% powierzchni całego terenu, powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni terenu;
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,3 do 1,5;
- 3) miejsca postojowe w ilości odpowiadającej potrzebom, zgodnie z funkcją obiektu na terenie własnym oraz w granicach terenu 6KDW;
- 4) nie obowiązują wskaźniki miejsc parkingowych ustalone w § 30;
- 5) obsługę komunikacyjną przewiduje się z ulicy Spokojnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDW.

9. Ustala się następujące warunki architektoniczne dla nowej zabudowy:

- 1) wysokość od średniego poziomu terenu do gzymsu lub górnej krawędzi elewacji frontowej - do 12,00 m i do 16,00 m do kalenicy;
- 2) dachy o kącie nachylenia do 35° lub dachy płaskie;
- 3) kolorystyka dachów i elewacji budynków powinna nawiązywać do kolorystyki budynku Wojska Polskiego 9;
- 4) zakazuje się stosowania dachów mansardowych;
- 5) zakazuje się umieszczania na ścianach budynku, od strony dróg publicznych, urządzeń technicznych np. anten, klimatyzatorów, skrzynek energetycznych itp.

§ 58. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **28U/P** o powierzchni ok. 4,60 ha i **29U/P** o powierzchni ok. 3,58 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach 28U/P i 29U/P ustala się budowę obiektów usługowo - produkcyjnych lub administracyjnych i edukacyjnych.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja innych funkcji niekolidujących, uzupełniających w stosunku do funkcji podstawowych, w tym obiektów handlowych do 900 m² powierzchni sprzedaży, z wykluczeniem funkcji mieszkalnej.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) przewiduje się podział terenu na działki wg. zasad określonych na rysunku planu i zgodnie z ustaleniami § 8 niniejszej uchwały; dopuszcza się połączenie działek i terenów 28U/P oraz 29U/P;
- 3) dojazd do nieruchomości z ulicy Sportowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD oraz poprzez drogę wewnętrzną 8KDW z ulicy Walerego Romana;
- 4) należy przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników i klientów w granicach poszczególnych nieruchomości oraz miejsca postojowe dla rowerów, zgodnie z § 30 niniejszej uchwały;
- 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,2 do 1,2;
- 6) powierzchnia zabudowy do 40%;
- 7) na powierzchni nie mniejszej niż 15% wydzielonej działki zapewnić zieleń urządzoną;
- 8) zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku;

5. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

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

§ 59. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem: **30MW/U**, o powierzchni ok. 9,80 ha.

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

- 1) mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zbiorowego zamieszkania, hoteli, biur oraz innych usług i handlu, w tym o powierzchni sprzedażowej do 600 m²;
- 3) usługowej z zakresu gastronomii i obsługi ludności, administracji i usług publicznych;
- 4) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz gospodarczej i usługowej, z możliwością jej przekształceń i zmianą funkcji zgodnie z projektowanym w planie przeznaczeniem terenu; nie dopuszcza się budowy nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych;

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

4. W odniesieniu do budynków ujętych w ewidencji zabytków, położonych przy ulicy Sportowej 6, obowiązują ustalenia Rozdziału 5 niniejszej uchwały.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) sumaryczna powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 30%;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,3 do 2,0;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna minimum 35% w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i minimum 20% w przypadku funkcji usługowej;
- 5) miejsca postojowe (parkingi i garaże samochodów osobowych i dostawczych) dla potrzeb klientów i usług zlokalizowanych na tym terenie, w tym również dla osób niepełnosprawnych, realizować należy w granicach obszarów 30MW/U według ustaleń zawartych w § 30 niniejszej uchwały;

- 6) miejsca postojowe należy realizować w poziomie terenu, w formie parkingów podziemnych lub jako wbudowane w budynki;
- 7) obsługę komunikacyjną przewiduje się z ulicy Sportowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD oraz ulicy Wojska Polskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KD, poprzez teren 10KP;
- 8) dopuszcza się wykonanie dróg wewnętrznych do obsługi zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej zlokalizowanej wewnątrz terenu; przy drogach wewnętrznych należy wykonać chodniki; dopuszcza się realizację zatok postojowych;
- 9) dopuszcza się wykonanie ciągów pieszo-jezdnych o szerokości minimum 5,00 m;
- 10) należy zachować istniejący wartościowy drzewostan; dopuszcza się wycinkę ze względów sanitarnych lub w przypadku kolizji z obiektami kubaturowymi, po uzyskaniu stosownych decyzji;
- 11) tereny niezabudowane i nieutwardzone poza układem ciągów jezdnych i pieszych zagospodarować zielenią.

6. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) elewacje od strony ulicy Sportowej 4KD należy traktować jako uprzywilejowane;
- 2) dopuszcza się zastosowanie nowoczesnych form i technologii;
- 3) wysokość do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji frontowej – do 14,5 m od poziomu najniżej położonego wejścia do budynku, nie dotyczy wjazdów i wejść do garaży podziemnych;
- 4) dach wysokie o kącie nachylenia głównych połaci do 35° lub dachy płaskie, dopuszcza się przebudowy dachów przy zachowaniu kąta nachylenia do 35°;
- 5) pokrycie dachowe – przy dachach wysokich w kolorach: zielonym, szarym, grafitowym, w odcieniach czerwieni lub brązów.

§ 60. 1. Ustala się linie rozgraniczające teren zorganizowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **31MW**, o powierzchni ok. 11,10 ha.

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

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

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) sumaryczna powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 30% powierzchni całego terenu 31MW;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna winna zajmować minimum 35% powierzchni terenu;
- 4) do bilansu powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się włączenie terenu 15ZP, lecz nie więcej niż 30% powierzchni terenu 15ZP;
- 5) miejsca postojowe, należy realizować według ustaleń zawartych w § 30 niniejszej uchwały;
- 6) miejsca postojowe należy realizować w poziomie terenu, lub w formie parkingów podziemnych;
- 7) minimum 20% miejsc postojowych należy wykonać jako ogólnodostępne, poza ogrodzeniem osiedla; dopuszcza się włączenie do bilansu miejsc postojowych, miejsc położonych w pasie drogowym ulicy Aleksandry Piłsudskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD oraz realizowanych w granicach terenu 11KP; dopuszcza się włączenie do bilansu miejsc postojowych dla samochodów osobowych z miejscami realizowanymi w granicach terenu 14ZP;

- 8) obsługę komunikacyjną należy przewidzieć z ulicy Aleksandry Piłsudskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD, poprzez istniejące wjazdy; dopuszcza się wjazd z ulicy Utrata, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD przez teren 11KP;
- 9) tereny niezabudowane i nieutwardzone poza układem ciągów jezdnych i pieszych zagospodarować zielenią;
- 10) dopuszcza się realizację wolno stojących obiektów usługowych, w tym handlowych, o wysokości do 9,00 m, o łącznej powierzchni sprzedażowej na terenie 31MW do 2000 m²;
- 11) w parterach i kondygnacjach podziemnych budynków mieszkalnych dopuszcza się realizację lokali usługowych o powierzchni użytkowej do 600 m² w jednym budynku, z wyłączeniem lokali handlowych branży spożywczej oraz budowlanej w kondygnacjach podziemnych;
- 12) dopuszcza się etapowanie inwestycji, zgodnie z zasadą podziału pokazaną na rysunku planu, przy czym, w każdym etapie objętym pozwoleniem na budowę należy zachować wszystkie wskaźniki ustalone planem; dopuszcza się korektę przebiegu ustalonych na rysunku planu granic etapowania inwestycji mieszkaniowej, o ile każdy z etapów będzie obejmował całość techniczno użytkową związaną z danym etapem inwestycji;
- 13) I dopuszcza się podziały terenu zgodnie z zasadami ustalonymi w § 8 niniejszej uchwały;
- 14) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,3 do 2,0.

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

- 1) architektura współczesna z zachowaniem jednolitych zasad kompozycji i kolorystyki dla całego zespołu zabudowy;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy ustala się do 190,00 m n.p.m. (nie wyżej niż 18,80 m do górnej krawędzi elewacji od poziomu terenu przed głównym wejściem w parterze budynku);
- 3) obowiązują dachy płaskie.

§ 61. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem **32MN/U** o powierzchni ok. 0,24 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu wymienionego w ustępie 1 ustala się funkcję mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą.

3. Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz dopuszcza się budowę drugiego budynku mieszkalnego z dojazdem od strony ulicy Jasnej; ilość budynków mieszkalnych w granicach terenu 32MN/U ogranicza się do dwóch.

3. Dopuszcza się uzupełnienie funkcji mieszkaniowej o funkcję usługową nieuciążliwą, nie dopuszcza się realizacji funkcji warsztatowej, rzemieślniczej oraz produkcyjnej; nie dopuszcza się w zasięgu oddziaływania od terenu kolejowego zamkniętego realizacji funkcji podlegającej ochronie akustycznej.

4. Wielkość usług ogranicza się do wielkości 150 m² powierzchni całkowitej.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40% powierzchni działki;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,03 do 0,5;
- 5) obsługę komunikacyjną terenu utrzymuje się istniejącym wjazdem od strony ulicy Utrata lub nowym wjazdem z ulicy Jasnej.

6. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 9,00 m;
- 2) nie ustala się geometrii dachu;
- 3) ustala się dla funkcji mieszkaniowych zlokalizowanych wewnątrz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej z usługami, oznaczonego symbolem 32MN/U, w przypadku gdy pomimo zastosowanych rozwiązań przestrzennych hałas i drgania występują i ich poziomy będą powodować w pomieszczeniach tych budynków przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu i drgań, określonych w Polskich Normach dotyczących dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach oraz oceny wpływu drgań na budynki i na ludzi w budynkach, należy stosować skuteczne zabezpieczenia;
- 4) obowiązek realizacji dodatkowych zabezpieczeń akustycznych i w zakresie drgań, o których mowa w § 61 ust. 6 pkt 3, w przypadku takiej konieczności, spoczywa na inwestorze, realizującym inwestycję w granicach tych terenów.

§ 62. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem **33MN/U** o powierzchni ok. 0,42 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 33MN/U przewiduje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej z usługami.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego na terenie, o którym mowa w ustępie 1, możliwa jest realizacja usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; nie dopuszcza się realizacji zabudowy szeregowej.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,7;
- 3) podział terenu na działki budowlane, zgodnie z zasadami określonymi w § 8 niniejszej uchwały;
- 4) obsługa komunikacyjna poprzez istniejące zjazdy z ulic: 1KD i 3KD;
- 5) powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego nie może być większa niż 350 m² i 60 m² dla budynku gospodarczego lub garażowego, powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować nie mniej niż 40% powierzchni działki.

5. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na dwie kondygnacje, łącznie z użytkowym poddaszem, lecz nie wyżej niż 9,00 m do kalenicy, górnej krawędzi elewacji lub attyki, dla zabudowy gospodarczo-garażowej do 6,00 m do kalenicy, górnej krawędzi elewacji lub attyki;
- 2) poziom posadowienia części mieszkalnej parterów budynków do 1,00 m powyżej poziomu przyległego terenu, przy głównym wejściu do budynku, części usługowej do 0,40 m, nie dotyczy rozbudowy istniejących obiektów;
- 3) dachy dwuspadowe o kącie pochylenia głównych połaci do 45°, dopuszcza się dachy wielospadowe lub płaskie;
- 4) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorach: kolorach: zielonym, szarym, grafitowym, w odcieniach czerwieni lub brązów.

§ 63. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem **34MN**, o powierzchni ok. 0,16 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 34MN przewiduje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej.

3. Nie dopuszcza się realizacji funkcji usługowej.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) podział obszaru na działki budowlane, zgodnie z zasadami określonymi w § 8 niniejszej uchwały i określonymi na rysunku planu;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,03 do 0,7;
- 4) powierzchnia zabudowy na wydzielonej działce budowlanej o funkcji mieszkaniowej nie może być większa niż 350 m² dla budynku mieszkalnego i 60 m² dla budynku gospodarczego lub garażowego, powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50% powierzchni działki;
- 5) na działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku gospodarczego lub garażowego;
- 6) nakazuje się wydzielenie w granicach działek miejsc z dostępem do drogi, przeznaczonych na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 7) obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z ulicy 3KD w oparciu o istniejący zjazd indywidualny.

5. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej ustala się na dwie kondygnacje, łącznie z użytkowym poddaszem, lecz nie wyżej niż 9,00 m do kalenicy, dla zabudowy gospodarczo-garażowej do 5,00 m do kalenicy;
- 2) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych do 1,00 m powyżej poziomu przyległego terenu, przy głównym wejściu do budynku;
- 3) dachy wysokie o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° w zabudowie mieszkaniowej oraz o nachyleniu do 25° ze spadkiem w kierunku wnętrza własnej działki w zabudowie gospodarczo-garażowej, dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) pokrycie dachówką lub materiałem dachówko podobnym lub blachą w kolorach: zielonym, szarym, grafitowym, w odcieniach czerwieni lub brązów;
- 5) układ kalenicy równoległy lub prostopadły do pasa drogowego ulicy Aleksandry Piłsudskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD.

§ 64. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **35MN**, o powierzchni ok. 0,66 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 35MN przewiduje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; nie dopuszcza się realizacji funkcji usługowej, wyklucza się realizację zabudowy szeregowej.

3. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego na 30% powierzchni działki budowlanej.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,7;
- 3) obsługę komunikacyjną przewiduje się z ulicy Sportowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do górnej krawędzi elewacji frontowej lub kalenicy nie wyżej niż 9,00 m;
- 5) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45° dopuszcza się dachy płaskie;
- 6) pokrycie dachówką, materiałem dachówko podobnym lub blachą w kolorach: zielonym, szarym, grafitowym, w odcieniach czerwieni lub brązów.

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

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

3. Nie dopuszcza się realizacji funkcji usługowych, nie dotyczy usług już istniejących.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwe jest włączenie części lub całości terenu, o którym mowa w ustępie 1 w granice terenu 26UO i zagospodarowanie go na warunkach ustalonych dla tego terenu.

5. Dopuszcza się realizację:

- 1) nowej zabudowy mieszkaniowej;
- 2) budynków gospodarczych lub garażowych, w zabudowie jednorodzinnej w zależności od potrzeb użytkownika, w głębi działek - dopuszcza się ich sytuowanie w granicy wyłącznie z podobnymi obiektami na działce sąsiedniej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) sumaryczna powierzchnia zabudowy wszystkich obiektów na działce budowlanej nie może być większa niż 25% jej powierzchni, a udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30%;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,7.
- 4) obiekty mieszkalne i obiekty gospodarcze winny być zharmonizowane pod względem architektonicznym, w szczególności w zakresie zachowania kąta nachylenia połaci dachowych, kolorystyki i zastosowanych materiałów;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na dwie kondygnacje, łącznie z użytkowym poddaszem; wysokość budynków mieszkalnych i usługowych, liczona od poziomu terenu do kalenicy, nie może przekraczać 9,0 m, gospodarczych 6,0 m;
- 6) dachy wysokie o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie;
- 7) kolorystyka dachów powinna być utrzymana lub blachą w kolorach: zielonym, szarym, grafitowym, w odcieniach czerwieni lub brązów, jednolite w obrębie działki.

§ 66. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren urządzeń kanalizacji sanitarnej – przepompowni ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem **37K**, o powierzchni ok. 0,01 ha.

§ 67. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające obszar lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **38E**, o powierzchni ok. 0,01 ha.

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

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

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

Rozdział 8. **USTALENIA KOŃCOWE**

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

§ 69. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmieniającego ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Sportowej w Suwałkach w obszarze ograniczonym ulicami: Sportową, Utratą, trakcją kolejową a od strony północnej granicami działek 33473, 33474, 33481/1, uchwalonego uchwałą Nr XLIV/483/06 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 stycznia 2006 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podl. z dnia 8 marca 2006 r. Nr 69, poz. 731, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części rejonu ulicy Sportowej w Suwałkach, uchylonego uchwałą Nr XXXVI/452/2017 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2017 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podl. z dnia 2 października 2017 r., poz. 3595, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Sianożęć w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XII/160/2019 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2019 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podl. z dnia 30 września 2019 r., poz. 4637, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Osiedla Klasztorna w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XX/258/2020 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 18 marca 2020 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podl. z dnia 25 marca 2020 r. poz. 1668.

§ 70. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

§ 71. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia 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 rejonu ulic Sportowej i Aleksandry Piłsudskiej w Suwałkach.

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 rejonu ulic Sportowej i Aleksandry Piłsudskiej w Suwałkach, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r., 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).