

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) 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 2022 r. poz. 503, 1846 i 2185) w związku z uchwałą Nr XXXVIII/492/2017 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Północną, Armii Krajowej, Prymasa Stefana Wyszyńskiego i granicą administracyjną miasta Suwałk Rada Miejska w Suwałkach 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 XLV/575/2022 z dnia 27 kwietnia 2022 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Północną, Armii Krajowej, Prymasa Stefana Wyszyńskiego i granicą administracyjną miasta Suwałk.

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

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

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

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

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy;
- 2) ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej oraz parametrów dróg;
- 3) ustalenie zasad inwestowania, w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne;
- 4) ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych;
- 5) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych.

§ 4. 1. W niniejszym planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości oraz określenia w nich szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dokonywanych zgodnie z Działem III, Rozdz. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 r. poz. 1899 z 2022 r. poz. 1846).

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

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 2) teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem KDW;
- 3) teren pieszo - jezdni ciągu komunikacyjnego, oznaczony na rysunku planu symbolem CK;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 7) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RM;
- 8) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 9) tereny rolnicze z dopuszczeniem zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem R/ZL;
- 10) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 11) tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolem ZD;
- 12) teren zieleni urządzonej i parkingów oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/KP;

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

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

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

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

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

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

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy - nieprzekraczalne;
- 4) symbole literowe określające przeznaczenie terenów oraz ich numery porządkowe.

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

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

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszy akt prawa miejscowego uchwalony przez Radę Miejską w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Północną, Armii Krajowej (obecnie Rotmistrza Witolda Pileckiego), Prymasa Stefana Wyszyńskiego i granicą administracyjną miasta Suwałk wraz z rysunkiem planu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) tekście planu - należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 4) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń i informacji wykonany na mapie w skali 1:2000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) ustaleń planu - należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 6) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 7) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym objaśnionym w legendzie rysunku i tekście planu;
- 9) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana (lico) budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki za wyjątkami określonymi w § 10 pkt 2-3;
- 11) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje lub przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

- 12) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 13) przeznaczeniu tymczasowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może występować w wyznaczonym obszarze w ograniczonym czasie, określonym w decyzji administracyjnej, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych i odrębnych;
- 14) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą lub usługową, których ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez tą działalność nie może wykraczać poza granice obiektu lub działki, a tym samym powodować konieczności ustanowienia stref ochronnych lub stref ograniczonego użytkowania na terenach osób trzecich, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń oraz umożliwiają jej zabudowę zgodnie z ustaleniami planu;
- 16) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek, liczoną zgodnie z PN-ISO 9836;
- 17) powierzchni użytkowej podstawowej - należy przez to rozumieć sumę części powierzchni kondygnacji budynków netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynków i jest liczona zgodnie z PN-ISO 9836;
- 18) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na danym terenie przez powierzchnię tego terenu;
- 19) powierzchni biologicznie czynna - należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną roślinność, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 20) urządzeniu pomocniczym - należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, urządzenie ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenie służące informacji o terenie, a także ogólnodostępny automat telefoniczny;
- 21) infrastrukturze technicznej i urządzeniach sieciowych - należy przez to rozumieć urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną i ciepłą, gaz, łączność, wodę oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe;
- 22) urządzeniach służących utrzymaniu porządku - należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia i osłony wraz z zielenią izolacyjną;
- 23) froncie działki - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, przyległej do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 24) dublerze - należy przez to rozumieć dodatkową drogę, towarzyszącą drodze publicznej kategorii głównej, z której będą wykonywane wjazdy na działki przyległe;
- 25) zabudowie deweloperskiej - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkalną i usługową, realizowaną przez deweloperów zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1177) i ustaleniami szczegółowymi planu.

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

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

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

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

- 1) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej - 25,00 m;
- 2) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 80,00 m;
- 3) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy usługowej - 35,00 m;
- 4) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą – 800 m²;
- 5) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną – 9000 m²;
- 6) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę usługową - 3000 m²;
- 7) wskaźniki dotyczące szerokości i wielkości działek nie dotyczą sytuacji wydzielenia działek na uzupełnienie działek sąsiednich, celem uzyskania korzystniejszych warunków zabudowy oraz działek przeznaczonych pod drogi i infrastrukturę techniczną;
- 8) w zabudowie wielorodzinnej dopuszcza się podział gruntów pod budynki, drogi i parkingi, zgodnie z projektem zagospodarowania terenu lub na podstawie zainwestowania;
- 9) wydzielane działki winny posiadać dostęp do dróg publicznych, lub dróg wewnętrznych odpowiednio:
 - a) minimalna szerokość drogi wewnętrznej obsługującej zabudowę mieszkaniową wielorodziną i usługową - minimum 8,00 m,
 - b) minimalna szerokość drogi wewnętrznej obsługującej zabudowę mieszkaniową jednorodziną - 6,00 m,
 - c) minimalna szerokość drogi wewnętrznej obsługującej tereny rolne - 5,00 m;
- 10) ustalenia zawarte w pkt 1 - 9 nie dotyczą działek istniejących w dacie uchwalenia planu, które mogą być użytkowane i zagospodarowane zgodnie z warunkami określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

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. Dopuszcza się podziały według istniejącego zagospodarowania oraz na podstawie projektu zagospodarowania w zabudowie deweloperskiej.

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

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji systemu komunikacyjnego:

- 1) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, należy przewidywać w granicach terenów objętych inwestycją, według poniższych wskaźników:

- a) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 miejsc postojowych jeżeli liczba stanowisk wynosi do 100,
 - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi > 101,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni sprzedażowej przy obiektach handlowych,
 - c) 1,5 miejsca postojowego na jedno mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - d) 2 miejsca postojowe na jedną działkę budowlaną w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - e) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ilość miejsc należy zapewnić zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1693, 1768 i 1783),
 - f) na terenach: MW, U oraz ZP/KP należy przewidzieć i wykonać miejsca przeznaczone do parkowania rowerów i wyposażać je w niezbędne do tego urządzenia,
 - g) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z terenem 2KD, lecz nie więcej niż 10% wymaganej ilości miejsc,
 - h) przy łączeniu funkcji mieszkalnej z usługową lub handlową wykonać należy odpowiednio wymaganą ilość miejsc parkingowych dla każdej z funkcji i nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal usługowy lub handlowy;
- 2) parametry techniczne ulic, takie jak szerokości: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych korygowane w granicach pasa drogowego w zależności od potrzeb i zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami szczególnymi;
 - 3) elementy funkcjonalne, wymienione do realizacji w granicach linii rozgraniczających dróg, należy traktować jako postulowane i mogą być one na etapie projektów realizacyjnych uzupełnione o nowe elementy lub zastąpione innymi rozwiązaniami, w zależności od potrzeb, zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 4) rozwiązania skrzyżowań ulic, określone w planie mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych.

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

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

- 1) projektowane inwestycje należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych;
- 2) ustalone na rysunku planu linie zabudowy odnoszą się do nowych inwestycji, obiekty istniejące nieprzeznaczone do rozbiórki mogą funkcjonować i być przekształcane, za wyjątkiem elementów budynków, np. ganków, znajdujących się w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających pasy dróg publicznych lub wewnętrznych;
- 3) ustalone na rysunku planu linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) kondygnacji podziemnej, która jest wysunięta poza obrys kondygnacji naziemnej która znajduje się poniżej poziomu terenu,
 - b) dociepleń budynków istniejących,

- c) rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących w linii stanowiącej przedłużenie linii zabudowy tych budynków, za wyjątkiem elementów budynków, np. ganków, znajdujących się w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających pasy dróg publicznych lub wewnętrznych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
 - d) urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, urządzeń telekomunikacyjnych, urządzeń pomocniczych,
 - e) żaluzji zewnętrznych, pilastrów, gzymsów, okapów o wysięgu do 0,50 m poza lico budynku,
 - f) małej architektury,
 - g) wiat śmietnikowych i zadaszeń nad miejscami postojowymi,
 - h) elementów drugorzędnych budynków (tarasy, schody itd.);
- 4) powierzchnię biologicznie czynną należy zagospodarować zielenią urządzoną niską i wysoką;
- 5) zakazuje się sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu, o ile z ustaleń niniejszego planu nie wynika inaczej;
- 6) zakazuje się stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekaniej;
- 7) architektura nowych obiektów powinna być dostosowana do otoczenia i krajobrazu.

Rozdział 2.

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

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

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

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

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

§ 15. Ustala się ograniczenia w zabudowie od strony lasów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MW oraz mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami MN należą do określonych w art. 113 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.) terenów faktycznie zagospodarowanych pod zabudowę mieszkaniową, dla których dopuszczalne poziomy hałasu należy przyjmować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2014 r. poz. 112).

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

§ 17. Teren objęty planem zawiera się w granicach, ustalonej w trybie określonym Decyzją Nr 105/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 5 sierpnia 2021 r. w sprawie realizacji w resorcie obrony narodowej zadań z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, strefy ochronnej obiektu technicznego zlokalizowanego na terenie zamkniętym wojskowym przy ulicy Wojska Polskiego 21, dla której ograniczenia w użytkowaniu terenów przyjmuje się dla trzech promieni mierzonych od punktu odniesienia usytuowania obiektu technicznego odpowiednio w promieniu:

- 1) 1000 m od obiektu technicznego o współrzędnych N:54°4'53', E: 22°56'7', z wartością rzędnej 188,5 m n.p.m. – z ograniczeniami wznoszenia nowej zabudowy i obiektów o wysokości przekraczającej rzedną powiększoną o 0,5° (przewyższenie 0,5 m wysokości na każde 100 m odległości od obiektu technicznego, z zakazem wznoszenia stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 2) 1500 m od obiektu technicznego o współrzędnych N:54°4'53', E: 22°56'7', z zakazem wznoszenia stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 3) 6000 m od obiektu technicznego o współrzędnych N:54°4'53', E: 22°56'7', z zakazem wznoszenia elektrowni wiatrowych.

2. Teren objęty planem zawiera się w granicach strefy o promieniu od 1500 m do 6000 m.

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

- 1) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem elementów małej architektury, obiektów sezonowych ustawianych na 180 dni od daty zgłoszenia oraz obiektów związanych z prowadzeniem działalności usługowej i handlowej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu oraz prowadzenia działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu, wycinka drzew dopuszczalna jest ze względów sanitarnych lub w przypadku kolizji z obiektami budowlanymi.

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

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych;
- 2) zakaz tworzenia składowisk wszelkich rodzajów odpadów;
- 3) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 4) zakaz naruszania naturalnych skarp i zasypywania obniżeń terenów, na terenach oznaczonych w planie symbolami R/ZL, zawierających się w granicach obszaru chronionego krajobrazu;
- 5) zakaz wydobywania kopalin.

§ 20. 1. Ustala się zasady wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa oraz ochrony przeciwpożarowej, które należy wprowadzać poprzez realizację i utrzymanie inwestycji (obiektów i urządzeń) celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, w tym budowę i utrzymanie:

- 1) układu drogowego, spełniającego poniższe warunki:
 - a) ulice i drogi powinny posiadać szerokość uniemożliwiającą zagruzowanie,
 - b) połączenia z traktami przelotowymi powinny zapewniać sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia;
- 2) publicznych sieci i urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę,
- 3) publicznych sieci oświetleniowych, przystosowanych do zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa,

- 4) publicznych sieci przesyłowych telekomunikacyjnych, służących powiadamianiu i alarmowaniu w okresie podwyższonej obronności Państwa,
- 5) zapewnienie właściwej ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczeń przeciwpożarowych budynków i budowli,
- 6) zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe

2. Istniejąca i projektowana komunikacja powinna umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej.

3. Obiekty budowlane należy projektować i budować:

- 1) w sposób zapewniający ochronę ludności w zakresie wymagań obrony cywilnej, zgodnie z zarządzeniem Wojewody Podlaskiego Nr 145/2022 z dnia 18 października 2022 r. w sprawie ustalenia zakresu przygotowania warunków do ochrony ludności na wypadek wojny;
- 2) zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) projekty budowlane obiektów powinny zawierać analizę pod kątem wymagań w zakresie przygotowania warunków do ochrony ludności na wypadek wojny (opisane jako obrona cywilna) w szczególności w zakresie: planowanych budowli ochronnych, ostrzegania i alarmowania, awaryjnych ujęć wody;
- 4) projekty, o których mowa w punkcie 3, podlegają uzgodnieniu pod kątem wymagań obrony cywilnej na terenie gminy przez właściwego szefa obrony cywilnej gminy, tj. Prezydenta Miasta Suwałk.

Rozdział 3.

USTALENIA DOTYCZĄCE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

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

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

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

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

Rozdział 4.

USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

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

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

3. W granicach planu nie występują stanowiska archeologiczne.

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

5. W granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

Rozdział 5.

USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

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

- 1) realizacje sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;
- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu oraz w oparciu o warunki techniczne i przepisy szczególne;
- 4) sieci infrastruktury technicznej, o ile nie wynika to z warunków technicznych, powinny być projektowane w pasach drogowych i prowadzone poza jezdniami ulic;
- 5) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należyтым stanie techniczno-użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;
- 7) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych niewymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleniach niniejszego planu;
- 8) sieci, jako inwestycje celu publicznego należy chronić przed zabudową, przełożeniem sieci, kolizją sieci z innym uzbrojeniem, wymagają uzgodnienia z administratorem sieci;
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej;
- 10) w granicach opracowania planu, na działce o numerze geodezyjnym 22771/2 istnieje ujęcie wód podziemnych, wokół którego wyznaczono granicę strefy ochronny bezpośredniej;
- 11) na terenie strefy ochrony bezpośredniej otworów studziennych ujęcia miejskiego wody podziemnej w promieniu 10,00 m od osi studni obowiązują następujące ograniczenia:
 - a) zakazuje się użytkowania gruntów na cele niezwiązane z eksploatacją ujęcia,
 - b) nakazuje się odprowadzać wody opadowe w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody,
 - c) nakazuje się zagospodarować teren zielenią,
 - d) nakazuje się ograniczyć do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody,
 - e) nakazuje się ogrodzić i oznakować teren ochrony bezpośredniej poprzez umieszczenie na ogrodzeniu tablicy.

§ 24. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) jako rozwiązanie docelowe dla nowych terenów inwestycyjnych należy przyjąć zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej; dla realizacji tego celu należy rozbudować istniejącą sieć wodociągową;
- 2) do czasu realizacji miejskich sieci wodociągowych zaopatrzenie w wodę realizować z indywidualnych ujęć wody;

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

§ 25. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) jako rozwiązanie docelowe dla terenów inwestycyjnych należy przyjąć odprowadzanie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej; dla realizacji tego celu należy rozbudować sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości lub przydomowych oczyszczalni ścieków, gdy na realizację sieci nie pozwalają warunki terenowe bądź względy ekonomiczne;
- 4) kanały sanitarne, jak również przyłącza, muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 5) do budowy kanału sanitarnego należy zarezerwować pas terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 6) dopuszcza się lokalizację kanału sanitarnego poza ciągiem komunikacyjnym, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

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

- 1) wody opadowe i roztopowe z ulic i parkingów należy odprowadzać do gruntu lub do sieci kanalizacji deszczowej objętej planem;
- 2) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz terenów utwardzonych jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez np. bezpośrednie odprowadzenie do ziemi; w przypadku braku możliwości odprowadzenia do ziemi dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 3) w przypadku konieczności przebudowy i rozbudowy kanałów deszczowych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
- 4) dopuszcza się lokalizację kanałów deszczowych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 5) dopuszcza się tworzenie otwartych systemów kanalizacji deszczowej mających na celu kompleksowe zarządzanie wodą opadową, poprzez realizację obiektów małej retencji, które naśladują naturę w gromadzeniu, oczyszczaniu i opóźnianiu spływu deszczówki takich, jak na przykład: zagłębienia retencyjne w zieleni, zielone lub retencyjne dachy, niecki trawiaste, ogrody deszczowe i inne podobne obiekty małej retencji miejskiej;
- 6) na całym obszarze objętym planem, w celu zwiększenia retencji dopuszcza się montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych, a także zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód opadowych i roztopowych i wykorzystywanie do tego celu natury;
- 7) na budynkach garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy zielone lub retencyjne.

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

- 1) zaopatrzenie w ciepło terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przewiduje się z miejskiej sieci ciepłowniczej lub gazowej;
- 2) zaopatrzenie w ciepło pozostałych terenów z sieci c.o., lub gazowej, dopuszcza się z indywidualnych źródeł ciepła spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, w tym np. energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła, kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne, dopuszcza się źródła ciepła opalane biomasą, olejem lub gazem z instalacji zbiornikowych.

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

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się docelowo z systemu sieci gazowej;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych, w chodnikach lub pasach zieleni należy pozostawić rezerwę terenu pod lokalizację przyszłych gazociągów z uwzględnieniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych;
- 3) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
- 4) szafki gazowe powinny być lokalizowane zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu;
- 6) w strefie kontrolowanej istniejących już gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych;
- 7) w strefach kontrolowanych gazociągów nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
- 8) w przypadku braku miejsca w pasie drogowym dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na działkach prywatnych.

§ 29. Ustala się następujące zasady dotyczące gospodarki odpadami:

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

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

- 1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców odbywać się będzie ze stacji 110/20 kV za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii średniego napięcia 20kV oraz w oparciu o projektowane i istniejące stacje transformatorowe SN/nn (20/0,4 kV); bezpośrednia obsługa odbiorców odbywać się będzie projektowanymi i istniejącymi liniami niskiego napięcia oraz przyłączami napowietrznymi i kablowymi;
- 2) dopuszcza się zasilanie budynków z instalacji fotowoltaicznych;
- 3) zakazuje się lokalizacji farm fotowoltaicznych i instalacji o mocy powyżej 500kW;
- 4) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nn na wszystkich obszarach w granicach planu;
- 5) projektowane stacje transformatorowe zasilic liniami kablowymi z miejskiej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia;

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

§ 31. Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 2) utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci teletechniczne z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb oraz dopuszcza się realizację nowych, w tym stacji bazowych oraz masztów telefonii komórkowej i radiofonii pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu;
- 3) sieci telekomunikacyjne należy realizować za pomocą kanalizacji teletechnicznej i kabli doziemnych lub napowietrznych oraz innych rozwiązań zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi;
- 4) przyłącza do poszczególnych budynków wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci.

Rozdział 6.

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 32. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego (poprzednio Armii Krajowej) wyznaczające pas drogi publicznej klasy technicznej „G” - główna, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 49,00 ÷ 71,00 m, o powierzchni ok. 9,34 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD.

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

- 1) dwie jezdnie po dwa pasy ruchu każda;
- 2) chodniki;

- 3) drogi rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe;
- 4) od strony wschodniej dubler ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego, o jednej jezdni szerokości minimum 6,0 m, umożliwiający dojazd do terenów mieszkaniowych 9aMW, terenów usług: 7U, 8U i 40U oraz terenu 20ZP/KP;
- 5) zatoki i wiaty autobusowe;
- 6) uzbrojenie techniczne;
- 7) zieleń izolacyjną;
- 8) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku.

3. Dla ulicy 1KD ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu i w odległości minimum 15,00 m oraz 20,00 m od linii rozgraniczającej pas drogowy ulicy;
- 2) dopuszcza się etapowanie budowy ulicy;
- 3) zakazuje się wykonywania parkingów obsługujących tereny budowlane.

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

5. Dopuszcza się utrzymanie istniejących zjazdów i ich przebudowy do czasu realizacji drugiej jezdni.

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

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

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

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

3. Dla ulicy 2KD ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu, w odległości minimum 20,0 m od linii rozgraniczającej ulicy.

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

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

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

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

3. Dla ulicy 3KD ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu, w odległości minimum 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicy;
- 2) dopuszcza się wykonanie wspólnej nawierzchni jezdni i chodników.

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

5. Do czasu realizacji ulicy 3KD dopuszcza się utwardzenie nawierzchni i funkcjonowanie drogi w obecnej jej szerokości w celu zapewnienia dostępu do działek przyległych.

§ 35. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających odpowiednio 16,00 m i 26,00 m, o powierzchni ok. 1,27 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDW.

2. W granicach terenu 4KDW należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) ciąg pieszo – rowerowy;
- 4) parkingi;
- 5) uzbrojenie techniczne;
- 6) zjazdy z ulicy 1KD i ulicy Północnej położonej poza granicami opracowania planu.

3. Dla drogi wewnętrznej 4KDW ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu, w odległości odpowiednio 15,00 m i 20,00 m od linii rozgraniczających ulicę.

4. Dopuszcza się przekształcenie drogi 4KDW w drogę publiczną.

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

2. W granicach ciągu komunikacyjnego 5CK należy zrealizować:

- 1) nawierzchnię utwardzoną dla ruchu jezdniowego i pieszego o szerokości min. 5,0 m;
- 2) uzbrojenie techniczne;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku.

3. Dla ciągu komunikacyjnego 5CK ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu, w odległości minimum 7,0 m od linii rozgraniczających ciąg komunikacyjny.

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

5. Do czasu poszerzenia ciągu utrzymuje się istniejące ogrodzenia oraz jego obecną szerokość, dopuszcza się utwardzenie nawierzchni w celu zapewnienia dostępu do działek przyległych.

§ 37. 1. Ustala się linie rozgraniczające teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 6U o powierzchni ok. 1,77 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się lokalizację zabudowy usługowej, w tym o funkcji handlowej o powierzchni sprzedażowej do 2000 m² w każdym budynku.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość realizacji innych usług niewymienionych w ustępie 2, które uzupełniają funkcję podstawową, za wyjątkiem funkcji warsztatowych, rzemieślniczych oraz mieszkaniowych.

4. Dopuszcza się realizację stacji paliw.

5. Dopuszcza się realizację funkcji publicznych, w tym z zakresu oświaty i ochrony zdrowia.

6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) dopuszcza się podział terenu, zgodnie z ustaleniami § 8 lub na podstawie projektu zagospodarowania, przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu działki przeznaczonej pod zabudowę - 35,00 m oraz wydzieleniu dróg wewnętrznych obsługujących działki budowlane;
- 2) dopuszcza się podziały mające na celu wydzielenie terenów pod realizację infrastruktury technicznej i parkingów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, 15,00 m od linii rozgraniczającej ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego i 20,00 m od linii rozgraniczającej ulicę Północną położonej poza granicami opracowania planu;
- 4) powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni terenu 6U i poszczególnych działek budowlanych;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni terenu 6U i poszczególnych działek budowlanych; zakazuje się włączania do bilansu powierzchni biologicznie czynnej nawierzchni dojazdów i dojazdów oraz stropodachów kondygnacji nadziemnych, za wyjątkiem stropodachów nad garażami podziemnymi oraz powierzchni parkingów wykonanych z geokrat;
- 6) dojazd od strony ulicy Północnej lub z dróg wewnętrznych połączonych z ulicą Północną, w tym dróg na terenie 10MW;
- 7) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 8,00 m i terenów parkingów, dla których nie ustala się minimalnych parametrów dotyczących szerokości frontu i powierzchni działki;
- 8) miejsca postojowe w ilości ustalonej w § 9 należy wykonać w granicach terenu inwestora; nie dopuszcza się bilansowania z terenami dróg publicznych;
- 9) wysokość zabudowy od 5,00 m do 10,00 m, przy czym do wysokości wlicza się przesłony, żaluzje itp.; wysokość masztów i instalacji reklamowych do 16,0 m;
- 10) dopuszcza się obniżenie wysokości budynków nad pomieszczeniami technicznymi, wiatrolapami, wiatami i rampami;
- 11) architektura obiektów współczesna;
- 12) dachy płaskie;
- 13) współczynnik intensywności zabudowy $0,02 \div 0,7$.

§ 39. 1. Ustala się linie rozgraniczające teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 7U o powierzchni ok. 2,23 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się lokalizację zabudowy usługowej, w tym o funkcji handlowej o powierzchni sprzedażowej do 2000 m² w każdym budynku.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość realizacji innych funkcji niewymienionych w ustępie 2, które uzupełniają funkcję podstawową i nie powodują pogorszenia warunków jej realizacji, z wyłączeniem funkcji składowej, magazynowej i produkcyjnej.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, uzupełniającej funkcję podstawową, jako towarzyszącej, wbudowanej w budynek o funkcji podstawowej lub w formie zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej, zlokalizowanej, w głębi działek, to jest za budynkami usługowymi lokalizowanymi od frontów działek; wielkość budynku mieszkalnego ogranicza się do 350 m² powierzchni zabudowy; ilość budynków mieszkalnych ogranicza się do 1 obiektu na wydzielonej działce.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, 15,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego;
- 2) powierzchnia zabudowy do 25%;

- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 25%; zakazuje się włączania do bilansu powierzchni biologicznie czynnej nawierzchni dojazdów i dojazdów oraz stropodachów kondygnacji nadziemnych, za wyjątkiem stropodachów nad garażami podziemnymi oraz powierzchni parkingów wykonanych z geokrat;
- 4) dojazd z ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego poprzez dubler tej ulicy lub teren 20ZP/KP skomunikowany z drogą 4KDW; do czasu realizacji dublera dopuszcza się utrzymanie istniejących zjazdów na działki o funkcji rolnej;
- 5) wprowadzenie funkcji usługowej, w tym handlowej, wymaga zmiany klasyfikacji zjazdu na zjazd publiczny zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;
- 6) miejsca postojowe w ilości ustalonej w § 9 należy wykonać w granicach terenu inwestora; dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z terenem 20ZP/KP.
- 7) wysokość zabudowy od 5,00 m do 10,00 m, przy czym do wysokości wlicza się przesłony, żaluzje itp.; wysokość masztów i instalacji reklamowych do 16,0 m;
- 8) dopuszcza się obniżenie wysokości budynków nad pomieszczeniami technicznymi, wiatrolapami, wiatami i rampami oraz w budynkach gospodarczych i garażowych ;
- 9) architektura obiektów współczesna;
- 10) dachy płaskie lub jedno lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;
- 11) współczynnik intensywności zabudowy $0,01 \div 0,7$.

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

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się lokalizację zabudowy usługowej, w tym o funkcji handlowej o powierzchni sprzedażowej do 2000 m².

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość realizacji usług z zakresu turystyki, komunikacji i transportu, których oddziaływanie nie wykracza poza granice działki inwestora, z wyłączeniem stacji paliw, funkcji składowej, magazynowej i produkcyjnej; dopuszcza się salony samochodowe oraz usługi serwisowe i napraw samochodów oraz myjnie samochodowe.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, uzupełniającej funkcję podstawową, jako towarzyszącej, wbudowanej w budynek o funkcji podstawowej lub w formie zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej, zlokalizowanej, w głębi działek, to jest za budynkami usługowymi lokalizowanymi od frontów działek; wielkość budynku mieszkalnego ogranicza się do 350 m² powierzchni zabudowy; ilość budynków mieszkalnych ogranicza się do 1 obiektu na wydzielonej działce.

5. Utrzymuje się i dopuszcza funkcjonowanie istniejących dojazdów do terenów rolnych w granicach 25R/ZL o szerokości 5,00 m.

6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, 15,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego;
- 2) powierzchnia zabudowy do 25%;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 25%; zakazuje się włączania do bilansu powierzchni biologicznie czynnej nawierzchni dojazdów i dojazdów oraz stropodachów kondygnacji nadziemnych, za wyjątkiem stropodachów nad garażami podziemnymi oraz powierzchni parkingów wykonanych z geokrat;
- 4) dojazd z ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego poprzez dubler tej ulicy; do czasu realizacji dublera, dopuszcza się utrzymanie istniejących zjazdów na działki;
- 5) miejsca postojowe w ilości ustalonej w § 9 należy wykonać w granicach terenu inwestora;

- 6) wysokość zabudowy od 5,00 m do 10,00 m, przy czym do wysokości wlicza się przesłony, żaluzje itp.; wysokość masztów i instalacji reklamowych do 16,0 m;
- 7) dopuszcza się obniżenie wysokości budynków nad pomieszczeniami technicznymi, wiatrolapami, wiatami i rampami;
- 8) architektura obiektów współczesna;
- 9) dachy płaskie lub jedno lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;
- 10) współczynnik intensywności zabudowy 0,01÷0,7.

§ 40. 1. Ustala się linie rozgraniczające teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 40U o powierzchni ok. 0,93 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję handlową o powierzchni sprzedażowej do 2000 m².

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość realizacji usług, których oddziaływanie nie wykracza poza granice działki inwestora, z wyłączeniem stacji paliw, funkcji składowej, magazynowej i produkcyjnej.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, 15,00 m od linii rozgraniczającej ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego oraz 15,00 m od północnej granicy konturu 40U, to jest od granicy pasa drogowego ulicy Prymasa Kardynała Wyszyńskiego, położonej poza granicą opracowania planu;
- 2) powierzchnia zabudowy do 25%;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 25%; zakazuje się włączania do bilansu powierzchni biologicznie czynnej nawierzchni dojazdów i dojazdów oraz stropodachów kondygnacji nadziemnych, za wyjątkiem stropodachów nad garażami podziemnymi oraz powierzchni parkingów wykonanych z geokrat;
- 4) dojazdy od strony ulicy Prymasa Stefana Wyszyńskiego, dopuszcza się wykonanie dodatkowego dojazdu z ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego poprzez dubler tej ulicy lub drogi wewnętrzne na terenie 9aMW; zakaz lokalizacji zjazdów bezpośrednio z ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego;
- 5) miejsca postojowe w ilości ustalonej w § 9 należy wykonać w granicach terenu inwestora;
- 6) wysokość zabudowy od 5,00 m do 10,00 m, przy czym do wysokości wlicza się przesłony, żaluzje itp.; wysokość masztów i instalacji reklamowych do 16,0 m;
- 7) dopuszcza się obniżenie wysokości budynków nad pomieszczeniami technicznymi, wiatrolapami, wiatami i rampami;
- 8) architektura obiektów współczesna;
- 9) dachy płaskie ukryte za attyką;
- 10) współczynnik intensywności zabudowy 0,01÷0,7.

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

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

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję usługową nieuciążliwą, w tym handlową, towarzyszącą funkcji mieszkaniowej, która może być realizowana w parterach budynków mieszkalnych.

4. Ustala się podział terenu na jednostki: 9aMW i 9bMW, zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu, przeznaczone pod realizację zabudowy deweloperskiej.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami dotyczącymi dróg:
 - a) 20,00 m od linii rozgraniczającej ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego,
 - b) 20,00 m od północnej granicy konturu 9bMW, to jest od granicy pasa drogowego ulicy Prymasa Kardynała Wyszyńskiego, położonej poza granicą opracowania planu;
 - c) 20,00 m od linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD;
- 2) powierzchnia zabudowy terenów: 9aMW i 9bMW do 20% powierzchni terenu objętego jednym pozwoleniem na budowę, przy czym nie obejmuje ona powierzchni parkingów podziemnych poza obrysem części nadziemnych budynków oraz elementów drugorzędnych budynków (np. schodów, tarasów, terenów pod balkonami);
- 3) powierzchnia biologicznie czynna dla terenów 9aMW i 9bMW minimum 35% powierzchni terenu; zakazuje się włączania do bilansu powierzchni biologicznie czynnej nawierzchni dojazdów i dojazdów oraz stropodachów kondygnacji nadziemnych, za wyjątkiem stropodachów nad garażami podziemnymi oraz powierzchni parkingów wykonanych z geokrat;
- 4) ogranicza się powierzchnię przeznaczoną pod usługi w tym handlowe do 20% łącznej powierzchni całkowitej obiektów realizowanych w granicach terenu 9aMW i ogranicza się do 800 m² powierzchnię sprzedażową w jednym budynku;
- 5) w granicach terenu 9bMW dopuszcza się realizację funkcji usługowej, w tym handlowej o powierzchni sprzedażowej do 1000 m² jako wbudowanej w partery budynków mieszkalnych wielorodzinnych w jednym budynku;
- 6) dojazdy od strony ulicy Prymasa Stefana Wyszyńskiego, ulicy 2KD lub dublera w ulicy 1KD (Rotmistrza Witolda Pileckiego); zakaz lokalizacji zjazdów bezpośrednio z ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego;
- 7) miejsca postojowe w ilości ustalonej w § 9 należy wykonać w granicach terenu inwestora, w tym minimum 20% w poziomie terenu;
- 8) minimum 10% miejsc postojowych należy wykonać jako ogólnodostępne, poza ogrodzeniem osiedla; dopuszcza się włączenie do bilansu miejsc postojowych, miejsc położonych w pasie drogowym ulicy 2KD lecz nie więcej niż 5% wymaganych bilansem;
- 9) zakazuje się wykonywania dróg wewnętrznych z geokrat, nawierzchnie powinny być utwardzone i szczelne; dopuszcza się nawierzchnie z geokrat na miejscach postojowych i placach;
- 10) wysokość zabudowy mieszkaniowej w granicach terenów: 9aMW i 9bMW do pięciu kondygnacji naziemnych, to jest do 17,70 m od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do górnej krawędzi elewacji, lecz nie wyżej niż do 201,5 m n.p.m., przy czym wyniesienie poziomu przyległego terenu do 1,20 m;
- 11) wysokość zabudowy mieszkaniowo - usługowej do 18,0 m w granicach terenów: 9aMW i 9bMW do górnej krawędzi elewacji, przy tym poziom wejść do 0,50 m od poziomu przyległego terenu, z zachowaniem dostępu dla osób niepełnosprawnych;
- 12) architektura obiektów współczesna;
- 13) dachy płaskie;
- 14) współczynnik intensywności zabudowy $0,1 \div 1,9$;
- 15) dopuszcza się etapowanie inwestycji i podział terenu, przy czym, pozwoleniem na budowę należy objąć projekt zagospodarowania całego terenu 9aMW oraz 9bMW, które to projekty określą zasady zabudowy oraz szczegółowe zasady podziału i etapowania inwestycji, a każdy z etapów obejmować ma całość techniczno użytkową, w tym parkingi, tereny zieleni, place zabaw itp; dopuszcza się połączenie terenów: 9aMW i 9bMW i ich wspólne zagospodarowanie;

- 16) w przypadku etapowania zabudowy, dla poszczególnych etapów zachować należy odpowiednio wszystkie wskaźniki ustalone planem;
- 17) nakaz tworzenia w ramach zagospodarowania każdego z etapów inwestycji, placów zabaw i ich realizacji łącznie z pierwszym realizowanym budynkiem.

§ 42. 1. Ustala się linie rozgraniczające teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 10MW o powierzchni ok. 10,42 ha.

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

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję usługową nieuciążliwą towarzyszącą funkcji mieszkaniowej, która może być realizowana w parterach budynków mieszkalnych, usytuowanych wzdłuż ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) zasady podziału terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 niniejszej uchwały;
- 2) linie zabudowy nieprzekraczalne, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
 - a) 25,00 m od linii rozgraniczającej drogę 1KD,
 - b) 15,00 m lub 20,00 m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną 4KDW,
 - c) 20,00 m od linii rozgraniczającej ulicę Północną;
- 3) powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni terenu objętego jednym pozwoleniem na budowę, przy czym nie obejmuje ona powierzchni parkingów podziemnych poza obrysem części nadziemnych budynków oraz elementów drugorzędnych budynków (np. schodów, tarasów, terenów pod balkonami);
- 4) powierzchnia biologicznie czynna minimum 35% powierzchni terenu; do której nie wlicza się powierzchni dojazdów i dojazdów oraz stropodachów nad kondygnacjami nadziemnymi, z wyłączeniem stropodachów nad garażami podziemnymi oraz powierzchni parkingów wykonanych z geokrat;
- 5) ogranicza się powierzchnię przeznaczoną pod usługi, w tym handlowe do 20% łącznej powierzchni całkowitej obiektów realizowanych w granicach terenu 10MW lub objętego jednym pozwoleniem na budowę obejmującym dany etap inwestycji;
- 6) w granicach terenu 10MW dopuszcza się realizację funkcji usługowej, w tym handlowej o powierzchni sprzedażowej do 1000 m² jako wbudowanej w partery budynków mieszkalnych wielorodzinnych w jednym budynku, usytuowanych wzdłuż ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego;
- 7) dojazdy z drogi wewnętrznej 4KDW oraz z ulicy Północnej; zakaz wjazdów bezpośrednio z ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego; do czasu realizacji ulicy 1KD w docelowych parametrach, dopuszcza się utrzymanie istniejącego zjazdu i jego przekształcenie na zjazd publiczny;
- 8) miejsca postojowe w ilości ustalonej w § 9 należy wykonać w granicach terenu inwestora, w tym minimum 20% w poziomie terenu;
- 9) minimum 10% miejsc postojowych należy wykonać jako ogólnodostępne, poza ogrodzeniem osiedla; dopuszcza się włączenie do bilansu miejsc postojowych, miejsc położonych w pasie drogowym ulicy 4KDW;
- 10) zakazuje się wykonywania dróg wewnętrznych z geokrat, nawierzchnie powinny być utwardzone i szczelne; dopuszcza się nawierzchnie z geokrat na miejscach postojowych i placach;
- 11) wysokość zabudowy mieszkaniowej w granicach terenu 10MW do pięciu kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyżej niż 17,70 m od poziomu przyległego terenu do górnej krawędzi elewacji, przy czym wyniesienie poziomu parteru względem przyległego terenu do 1,20 m;

- 12) architektura obiektów współczesna;
- 13) dachy płaskie;
- 14) współczynnik intensywności zabudowy $0,1 \div 1,9$.

5. W ramach realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nakazuje się uwzględnić program usług rekreacyjno - wypoczynkowych na potrzeby mieszkańców osiedla, w tym min. boisko do gier zespołowych, siłownię zewnętrzną i minimum 1 plac zabaw na 2 budynki mieszkalne.

6. Dopuszcza się etapowanie inwestycji i podział terenu na poszczególne etapy, przy czym, należy opracować projekt zagospodarowania całego terenu, który określi zasady zabudowy oraz szczegółowe zasady podziału i etapowania inwestycji, a każdy z etapów obejmować ma całość techniczno użytkową, w tym parkingi, tereny zieleni, place zabaw itp.

7. W przypadku etapowania zabudowy, dla poszczególnych etapów zachować należy odpowiednio wszystkie wskaźniki ustalone planem.

8. Nakazuje się tworzenie w ramach zagospodarowania każdego z etapów inwestycji, placów zabaw i ich realizację łącznie z pierwszym realizowanym budynkiem.

§ 43. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolami: 11MN o powierzchni ok. 1,43 ha i 12MN o powierzchni ok. 4,05 ha

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

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwe jest funkcjonowanie istniejącej zabudowy rolniczej, przy ograniczeniu wielkości obsady obiektów inwentarskich do 5DPJ i jej przekształcanie w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych; wielkość usług ogranicza się do 30% powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych.

5. Nie dopuszcza się realizacji zabudowy usługowej i gospodarczej, bez zabudowy mieszkaniowej.

6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) przy podziale terenu na działki budowlane, należy zachować zasady ustalone w § 8 niniejszej uchwały i określone na rysunku planu;
- 2) linie zabudowy nieprzekraczalne, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla terenu 11MN - 20,00 m od linii rozgraniczającej ulicy Północnej i 7,00 m od linii rozgraniczającej drogi 4KDW,
 - b) dla terenu 12MN - 7,00 m od linii rozgraniczającej ciąg komunikacyjny 5CK;
- 3) na jednej działce dopuszcza się lokalizację dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących; wyklucza się zabudowę bliźniaczą i szeregową;
- 4) powierzchnia zabudowy, na każdej wydzielonej działce budowlanej nie może być większa niż 20% powierzchni tej działki;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować nie mniej niż 60% powierzchni działki;
- 6) dopuszcza się realizację garaży na samochody osobowe, budynków gospodarczych oraz rekreacyjnych o wysokości do 6,00 m;
- 7) dopuszcza się lokalizowanie altan ogrodowych i wiat o wysokości do 4,5 m;
- 8) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń sportowo – rekreacyjnych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej;

- 9) nakazuje się wydzielenie w granicach działek miejsc z dostępem do drogi, przeznaczonych na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 10) obsługę komunikacyjną przewiduje się: dla terenu 11MN z ulicy Północnej, dla terenu 12MN z ciągu komunikacyjnego 5CK.

7. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy mieszkalnej z użytkowym poddaszem ustala się na 10,00 m do kalenicy, górnej krawędzi elewacji lub attyki;
- 2) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych do 0,80 m powyżej poziomu przyległego terenu, przy rozbudowie budynków istniejących dopuszcza się kontynuację istniejącego posadowienia budynków;
- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, na elementach dobudowywanych do głównej bryły budynku (gankach, garażach itp.) dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe;
- 4) pokrycie dachów wysokich dachówką lub materiałem dachówko podobnym, w tym blachy płaskiej w odcieniach czerwieni, brązów lub grafitu;
- 5) współczynnik intensywności zabudowy 0,05÷0,5.

§ 44. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 13RM o powierzchni ok. 0,33 ha, 14RM o powierzchni ok. 1,43 ha, 15RM o powierzchni ok. 0,96 ha, 16RM o powierzchni ok. 0,87 ha, 17RM o powierzchni ok. 0,31 ha, 18RM o powierzchni ok. 1,62 ha i 26RM o powierzchni ok. 0,36 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów RM przewiduje funkcjonowanie zabudowy zagrodowej i jej uzupełnianie o nowe obiekty, na warunkach określonych ustaleniami planu.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych w ramach prowadzenia działalności rolniczej, w tym o funkcji pensjonatowej lub agroturystyki oraz prowadzenie działalności gospodarczej nieuciążliwej dla otoczenia.

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

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

13RM - iz od 0,05 do 0,3	pz do - 30%,
14RM - iz od 0,01 do 0,2	pz do - 15%;
15RM - iz od 0,02 do 0,05	pz do - 10%,
16RM - iz od 0,02 do 0,5	pz do - 30%,
17RM - iz od 0,02 do 0,3	pz do - 20%,
18RM - iz od 0,03 do 0,15	pz do - 15%,
26RM - iz od 0,02 do 0,3	pz do - 20%,

- 3) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na 10,00 m do kalenicy, górnej krawędzi elewacji lub attyki;
- 4) nakazuje się wydzielenie w granicach terenów miejsc z dostępem do drogi, przeznaczonych na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;

- 5) adaptuje się istniejące rozwiązania przestrzenne i architektoniczne;
- 6) w przypadku rozbudowy istniejących obiektów dopuszcza się kontynuację ich wysokości, geometrii i kąta nachylenia dachów ich kolorów i pokrycia;
- 7) zakazuje się realizacji obiektów inwentarskich o obsadzie powyżej 5DJP.

§ 45. 1. Ustala się linie rozgraniczające teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem: 19ZD o powierzchni ok. 10,70 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 19ZD utrzymuje się obecną funkcję.

3. Adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu.

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

5. Ustala się możliwość budowy wolno stojących altan i budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m² oraz o wysokości do 5,0 m przy dachach stromych i do 4,0 m przy dachach płaskich, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się tarasu, werandy lub ganku, o ile ich łączna powierzchnia nie przekracza 12 m² oraz szklarni, pergoli, małej architektury, oczek wodnych o łącznej powierzchni do 50 m² i innych obiektów zgodnie z regulaminem ogrodów działkowych.

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

7. Ustala się zakaz funkcji mieszkaniowej i usługowej oraz innych niezwiązanych, z funkcjonowaniem ogrodów działkowych.

§ 46. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zieleni urządzonej i parkingów oznaczony na rysunku planu symbolem 20ZP/KP o powierzchni ok. 1,12 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 20ZP/KP ustala się funkcję terenów zielonych i parkingów.

3. Zieleń urządzona powinna zajmować minimum 50% powierzchni terenu w granicach konturu 20ZP/KP.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość realizacji dróg dojazdowych do terenów sąsiednich.

5. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w granicach terenu 20ZP/KP z terenem 7U.

6. Dopuszcza się zadaszenie miejsc postojowych.

7. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się funkcję rolną bez prawa zabudowy za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej.

8. Zakazuje się realizacji instalacji fotowoltaicznych na terenie.

§ 47. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami: 21R o powierzchni ok. 2,45 ha, 22R o powierzchni ok. 3,04 ha i 23R o powierzchni ok. 19,58 ha.

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

3. Ustala się zakaz budowy nowych siedlisk rolniczych, za wyjątkiem budowli i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Dopuszcza się realizację dojazdów do zabudowy siedliskowej.

5. Dopuszcza się realizację wiat o wysokości do 4,5 m oraz budynków gospodarczych o powierzchni do 45 m² i wysokości do 5,00 m obsługujących funkcje rolne, na potrzeby rolników posiadających areał o wielkości przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w mieście, w dacie wydania pozwolenia na budowę.

6. Wskaźnik intensywności zabudowy 0,001÷0,01.

7. Zakazuje się realizacji instalacji i urządzeń fotowoltaicznych na terenie.

§ 48. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny rolnicze z dopuszczeniem zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolami: 24R/ZL o powierzchni ok. 11,15 ha i 25R/ZL o powierzchni ok. 61,00 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się na terenach wymienionych w ustępie 1 funkcję rolniczą.

3. W ramach przeznaczenia dopuszczalnego ustala się na terenach wymienionych w ustępie 1 funkcję leśną.

4. Ustala się zakaz budowy nowych siedlisk rolniczych, za wyjątkiem budowli i urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Dopuszcza się realizację dojazdów do zabudowy siedliskowej.

6. Dopuszcza się realizację wiat o wysokości do 4,5 m oraz budynków gospodarczych o powierzchni do 60 m² i wysokości do 5,00 m obsługujących funkcje rolne, na potrzeby rolników posiadających areal o wielkości przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w mieście, w dacie wydania pozwolenia na budowę.

7. Wskaźnik intensywności zabudowy 0,001÷0,01.

8. Zakazuje się realizacji instalacji i urządzeń fotowoltaicznych na terenie.

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

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

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

- 1) zakaz zabudowy, za wyjątkiem budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, zakaz dotyczy również instalacji fotowoltaicznych;
- 2) nakaz utrzymania zieleni, prowadzenia prac pielęgnacyjnych istniejącego drzewostanu i uzupełnianie gatunkami rodzimymi.

§ 50. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren ujęcia wód podziemnych, oznaczony na rysunku planu symbolem 39W, o powierzchni ok. 0,07 ha.

2. Granice terenu 39W pokrywają się z uwidocznioną na rysunku planu granicą strefy ochronnej bezpośredniej wokół tego ujęcia.

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

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

Rozdział 7.

USTALENIA KOŃCOWE

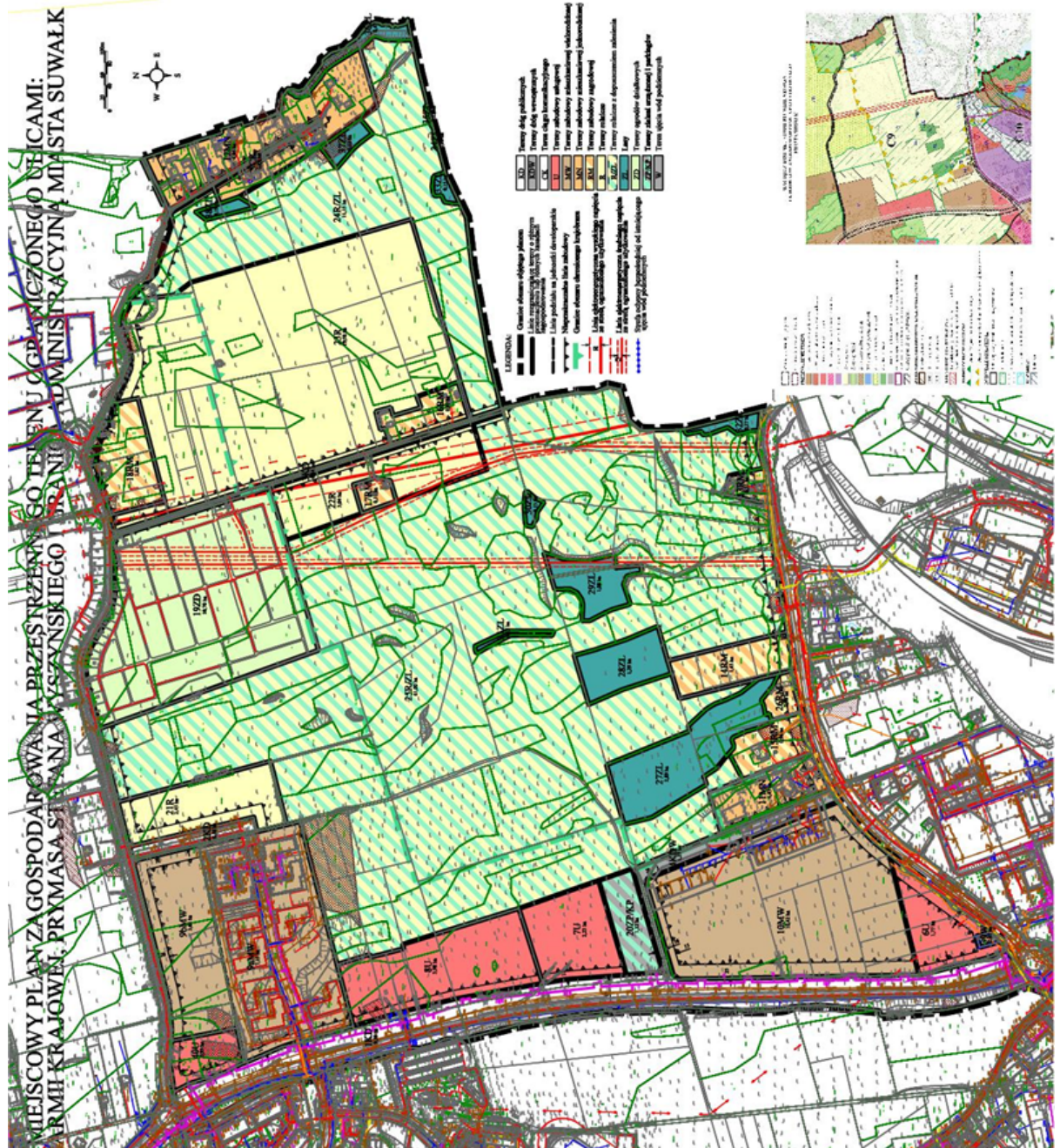
§ 51. Ustala się jednorazową stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5 % (słownie: pięć procent) dla terenów komunikacji publicznej, terenów zielni urządzonej i nieurządzonej oraz 30% (słownie: trzydzieści procent) dla pozostałych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

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

§ 53. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

Załącznik do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia.....2023 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2023 r.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2023 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) 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.....2023 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 2022 r., poz. 503).