

**UCHWAŁA NR XL/440/2013  
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia 25 września 2013 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Stanisława  
Staniszewskiego w Suwałkach**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 i poz. 645), art. 15 ust. 2 i art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951 i poz. 1445; z 2013 r. poz. 21 i poz. 405), w związku z uchwałą nr XI/87/2011 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 21 czerwca 2011 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Stanisława Staniszewskiego w Suwałkach – Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk” zmienionego w pełnym zakresie uchwałą Nr XXII/238/2012 z dnia 30 maja 2012 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Stanisława Staniszewskiego w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 103,19 ha.

§ 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.

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

- 1) ideogramu uzbrojenia terenu w skali 1:1000;
- 2) opracowania ekofizjograficznego;
- 3) prognozy skutków oddziaływania planu na środowisko przyrodnicze;
- 4) prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

**Rozdział 1.  
USTALENIA OGÓLNE**

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

- 1) wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową jednorodzinną z usługami, usługi, zieleni izolacyjną i rekreacyjną;
- 2) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie zasad ich zagospodarowania;
- 3) określenie zasad zabudowy;
- 4) ustalenie zasad i sposobu skomunikowania terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w granicach objętych planem;

- 6) określenie zadań publicznych, w szczególności wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, komunikacji publicznej oraz wyposażenia w infrastrukturę społeczną i techniczną.

§ 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, liczbę miejsc parkingowych i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i zagospodarowywania terenów;
- 9) 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 lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren strefy ochronnej od kolei, oznaczony na rysunku planu symbolem KK;
- 2) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 4) teren ciągu pieszo- rowerowego, oznaczony na rysunku planu symbolem CP;
- 5) tereny ciągów pieszo- jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem CPJ;
- 6) tereny usług publicznych oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem UO;
- 7) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 8) tereny zabudowy usługowej lub usługowo-mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U/M;
- 9) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem MNU;
- 10) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 11) tereny zabudowy mieszkalno-pensjonatowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MP;
- 12) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, adaptowane z istniejącej zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/RM;
- 13) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem R;

- 14) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US;
- 15) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 16) tereny zieleni nieurządzonej o funkcji izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZN;
- 17) tereny zieleni izolacyjnej i parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZN/KP;
- 18) tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 19) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem E;
- 20) teren infrastruktury technicznej – kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem K.

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

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

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

5. W granicach opracowania planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

6. Wszystkie zamierzenia inwestycyjne w sąsiedztwie terenów kolejowych winny spełniać zapisy wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności rozdziału 9 ustawy o transporcie kolejowym z 28 marca 2003 r. (Dz. U. z 2007 r. Nr 16 poz. 94 tekst jednolity z późniejszymi zmianami) oraz 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 (Dz. U. z 2008 r. Nr 153 poz. 955).

7. Zabrania się odprowadzania wód opadowych na teren kolejowy i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających.

**§ 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 - obowiązujące;
- 4) linie zabudowy - nieprzekraczalne;
- 5) zasady wewnętrznego podziału terenów;
- 6) klasyfikacja techniczno-funkcjonalna ulic.

2. Elementy graficzne, takie jak symbole głównych ciągów pieszo-rowerowych oraz projektowanej dominanty przestrzennej wskazują ich orientacyjne położenie lub przebieg i wymagają uściślenia w projektach budowlanych.

**§ 7. 1.** Przebieg linii rozgraniczającej może być uściślony z tolerancją do 5 metrów w przypadku uzasadnionym rozwiązaniem urbanistycznym zgodnym z ideą planu.

2. Korekta linii rozgraniczających, o której mowa w ustępie 1 może nastąpić w przypadku:

- 1) zaistnienia rozbieżności między treścią mapy zasadniczej, wykorzystanej do sporządzenia planu a treścią mapy wykonanej do celów projektowych aktualnej na dzień przystąpienia do projektowania inwestycji;
- 2) konieczności zastosowania rozwiązań technicznych wynikających z ukształtowania terenu lub warunków gruntowych;
- 3) wyboru, na etapie sporządzania dokumentacji, parametrów dotyczących szerokości dróg wewnętrznych, z zachowaniem granicznych parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych planu oraz położenia osi drogi;

3. W przypadku każdej korekty przebiegu linii rozgraniczających należy zachować wymagane planem parametry i wskaźniki charakteryzujące zagospodarowanie terenów sąsiednich.

**§ 8. 1.** Ilekróć 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 ulicy Stanisława Staniszewskiego w Suwałkach wraz z rysunkiem planu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) tekście planu – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń i informacji wykonany na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) ustaleń planu – należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 6) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym objaśnionym w legendzie rysunku i tekście planu;
- 8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) linii podziału wewnętrznego – należy przez to rozumieć linię oddzielającą działki budowlane położone w granicach jednego terenu;
- 10) linii zabudowy obowiązującej – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza położenie zewnętrznego lica najdalej wysuniętej ściany budynku, przy czym nie dotyczy to takich elementów jak schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy, urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 11) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez zewnętrzne lico najdalej wysuniętej ściany budynku, przy czym nie dotyczy to takich elementów jak schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy, urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 12) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje lub przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 13) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, przeważające na danym terenie;
- 14) 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;

- 15) 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;
- 16) zabudowie pensjonatowej - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z częścią posiadającą co najmniej 7 pokoi przeznaczonych do wynajmu i z możliwością wydawania gościom całodziennych posiłków;
- 17) zabudowie rezydencjonalnej - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o powierzchni zabudowy zawartą pomiędzy 250 m<sup>2</sup> a 1000 m<sup>2</sup> i powierzchnią działki powyżej 3000 m<sup>2</sup>;
- 18) zorganizowanej działalności inwestycyjnej - należy przez to rozumieć, że na wskazanym terenie może odbywać się tylko kompleksowa realizacja zamierzenia inwestycyjnego przez jednego lub zespół inwestorów;
- 19) 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;
- 20) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu pod budynkami, do której nie wlicza się dojazdów;
- 21) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup> oraz wodę powierzchniową na tym terenie; do powierzchni terenu biologicznie czynnego nie wlicza się powierzchni dojazdów i dojazdów;
- 22) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, za wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 23) 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;
- 24) 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;
- 25) urządzeniach służących utrzymaniu porządku – należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia i osłony wraz z zielenią izolacyjną.

2. Ustalane wskaźniki dotyczące powierzchni zabudowy i powierzchni terenu biologicznie czynnego należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę.

**§ 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) 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - b) 1,2 miejsca na jedno mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej, w tym 1 miejsce na terenie własnym inwestora, dopuszcza się, w uzgodnieniu z zarządcą drogi, urządzenie 0,2 miejsca w liniach rozgraniczających przyległych ulic,

- c) 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej lub użytkowej obiektu usługowego,
  - d) 1 miejsce postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii,
  - e) 1 miejsce postojowe na 30 uczniów przy obiektach oświatowych,
  - f) dopuszcza się włączenie do bilansu miejsc postojowych dla terenu 76U/M, terenu 85ZN/KP, w przypadku zagospodarowania tych terenów w ramach wspólnej inwestycji;
- 2) w granicach wydzielonych parkingów należy przewidzieć miejsca przeznaczone do parkowania rowerów i wyposażać je w niezbędne do tego urządzenia umożliwiające oparcie i uwiązanie ramy roweru;
  - 3) 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;
  - 4) rozwiązania skrzyżowań ulic, określone w planie mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą dróg;
  - 5) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych związanych z działalnością usługową i handlową dla potrzeb użytkowników i klientów w granicach działek, z uwzględnieniem przepisów szczególnych;
  - 6) dopuszcza się wykonanie miejsc parkingowych przeznaczonych dla klientów przy zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w granicach linii rozgraniczających przyległej drogi, na warunkach jej zarządcy;
  - 7) wszelkie inwestycje w granicach pasa drogowego muszą być realizowane za zgodą i na warunkach zarządcy drogi, zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

**§ 10. 1.** Przy nowym podziale terenu, należy zachować szerokości działek budowlanych zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jednorodzinnej z usługami realizowanej w budynkach wolno stojących minimum 23,00 m;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jednorodzinnej z usługami realizowanej w formie zabudowy bliźniaczej minimum 17,00 m, szeregowej minimum 9,00 m;
- 3) dla zabudowy usługowej minimum 60,00 m;
- 4) dla zabudowy mieszkalno-pensjonatowej minimum 45,00 m;

2. Wydzielone działki winny posiadać bezpośredni dostęp do projektowanego układu drogowego.

3. Granice nowo powstających działek należy wyznaczać prostopadle do osi przyległych dróg, w oparciu o zasady pokazane na rysunku planu.

4. Zakazuje się podziału terenów na mniejsze działki budowlane niż określone ustaleniami planu.

5. Dopuszcza się łączenie działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalno-usługową w ramach jednej własności pod zagospodarowanie przez jednego inwestora celem uzyskania korzystniejszych warunków użytkowych oraz korygowanie granic działek zgodnie z zasadami określonymi w ustępie 1 i przepisami szczególnymi.

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

- 1) realizacja nowej zabudowy powinna być poprzedzona:

- a) wydzieleniem dróg i zapewnieniem dostępu do drogi publicznej;
  - b) realizacją sieci energetycznej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej;
- 2) projektowane inwestycje należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych;
  - 3) ustalone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszą się do nowych i rozbudowanych inwestycji, obiekty istniejące nieprzeznaczone do rozbioru, mogą funkcjonować i być remontowane w dotychczasowych obrysach, o ile niemożliwe jest zastosowanie linii zabudowy ustalonych w niniejszej uchwale;
  - 4) ustalone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
    - a) urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, urządzeń telekomunikacyjnych, urządzeń pomocniczych;
    - b) wiat śmietnikowych, obiektów małej architektury, zadaszeń;
    - c) obiektów tymczasowych, o ile ustalenia planu dopuszczają lokalizację takich obiektów na wskazanym terenie;
  - 5) obowiązujące linie zabudowy nowych i rozbudowanych budynków ustala się zgodnie z rysunkiem planu, 7,00 m od linii rozgraniczających projektowanych ulic lokalnych lub dojazdowych;
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy nowych i rozbudowanych budynków ustala się zgodnie z rysunkiem planu, 10,00 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej i 5,00 m od linii rozgraniczających projektowanych ulic lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych;
  - 7) przewiduje się realizację jednego obiektu mieszkalnego, na każdej wyznaczonej działce budowlanej;
  - 8) dla nowej zabudowy usytuowanie kalenicy ustala się równoległe do osi otaczających dróg;
  - 9) powierzchnię terenu biologicznie czynnego należy zagospodarować zielenią urządzoną niską i wysoką;
  - 10) zasięg przestrzennej uciążliwości działalności związanej z lokalizacją inwestycji nie może wykraczać poza granice własnej działki;
  - 11) zakazuje się realizacji wszelkich obiektów budowlanych, które kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu i urządzeń tymczasowych niezwiązanych z funkcją podstawową lub inną dopuszczoną w niniejszej uchwale;
  - 12) zakazuje się stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekanej;
  - 13) obsługę komunikacyjną należy zapewnić z istniejących i projektowanych dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 14) architektura nowych obiektów winna być dostosowana do otoczenia i krajobrazu oraz spełniać wymagania niniejszej uchwały;
  - 15) miejsca na odpady komunalne należy urządzić w granicach działki, z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej;
  - 16) w ramach tymczasowego zagospodarowania dopuszcza się użytkowanie terenów na cele rolnicze bez prawa zabudowy i zmian w sposobie ukształtowania terenu.

## **Rozdział 2.**

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

§ 12. 1. Południową granicę planu stanowią tereny obszaru Natura 2000: Obszar specjalnej ochrony ptaków „Puszcza Augustowska” oraz Specjalny obszar ochrony „Ostoja Augustowska”.

2. W granicach opracowania nie występują strefy ochronne wokół ujęć wód podziemnych, tereny uzdrowiskowe ani obszary chronione ustanowione na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

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

- 1) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem elementów małej architektury oraz obiektów sezonowych związanych z plenerową formą wystawienniczą realizowaną na terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową i zieleni parkową;
- 2) zakaz realizacji obiektów usługowych o funkcji dysharmonizującej z funkcją mieszkaniową np. domów pogrzebowych;
- 3) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu;
- 4) tereny niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć pod zieleni.

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

- 1) zakaz tworzenia stałych składowisk wszelkich rodzajów odpadów;
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 3) nakaz odprowadzania ścieków socjalno - bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej, z uwzględnieniem rozwiązań tymczasowych, o których mowa w § 18;
- 4) nakaz podłączenia budynków do miejskiej sieci wodociągowej;
- 5) zakaz wydobywania kopalin.

### **Rozdział 3.**

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

**§ 15.** 1. Tereny położone w granicach planu nie podlegają ochronie konserwatorskiej.

2. W granicach planu nie występują obiekty wpisane do rejestru lub ewidencji zabytków.

3. Na wszystkich terenach w granicach planu, w przypadku odkrycia, w trakcie wykonania robót ziemnych, przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem inwestor i wykonawca robót są zobowiązani wstrzymać prace i zawiadomić o tym fakcie wojewódzkiego konserwatora zabytków.

### **Rozdział 4.**

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

**§ 16.** Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w otoczeniu lotniska Suwałki, w związku z powyższym na jego obszarze nie można lokalizować obiektów przewyższających powierzchnie ograniczające wysokości zabudowy wokół lotniska; zapis ten dotyczy także inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

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

- 1) pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych i przeciwpożarowych należy realizować z istniejących i projektowanych miejskich sieci wodociągowych;
- 2) do budowy przewodów rozdzielczych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie jest to możliwe, poza jezdniami;
- 3) w ulicach lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych sieć wodociągową wyposażyć w hydranty uliczne spełniające wymagania według przepisów szczególnych;
- 4) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci.

- 5) zakazuje się realizacji indywidualnych ujęć wód podziemnych (studni kopanych i wierconych) na potrzeby socjalno-bytowe, za wyjątkiem studni na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przeznaczonych do celów gospodarczych (np. podlewania ogrodu przydomowego itp.)

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

- 1) jako rozwiązanie docelowe odprowadzenie ścieków sanitarnych z projektowanej i istniejącej zabudowy planuje się do kanalizacji miejskiej;
- 2) tymczasowo do momentu realizacji miejskiej kanalizacji sanitarnej umożliwiającej podłączenie do niej budynku, dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników na nieczystości lub oczyszczalni przydomowych na działkach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub jednorodziną z usługami;
- 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) kanały sanitarne należy układać w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych, tam gdzie to możliwe, poza jezdniami;
- 6) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci miejskich.

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

- 1) dla potrzeb nowych terenów inwestycyjnych projektuje się kanalizację deszczową w ulicach projektowanych;
- 2) z dróg o przekroju ulicznym i placów utwardzonych, wody opadowe należy odprowadzać za pośrednictwem projektowanej kanalizacji deszczowej, do zbiornika powyrobiskowego w Sobolewie na warunkach określonych w przepisach szczególnych;
- 3) dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych z terenów utwardzonych oraz dróg do ziemi przy spełnieniu warunków określonych w przepisach szczególnych;
- 4) jako rozwiązanie podstawowe przyjmuje się usytuowanie kanałów deszczowych w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
- 5) kanały i przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, a tym samym uniemożliwiającą oddziaływanie na wody gruntowe;
- 6) jakość odprowadzanych ścieków do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych;
- 7) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci miejskich.

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

- 1) przyjmuje się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, dopuszcza się zaopatrzenie z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) w kotłowniach indywidualnych zaleca się stosowanie źródeł ciepła nieemitujących zanieczyszczeń (energia elektryczna, słoneczna) oraz opalanych gazem lub olejem ekologicznym.

**§ 21.** Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się docelowo z miejskiego systemu sieci gazowej po doprowadzeniu gazu ziemnego do miasta Suwałki;

- 2) w ciągach projektowanych ulic, w chodnikach lub pasie 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, wydanymi przez administratora sieci;
- 4) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

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

- 1) wymóg składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów, stosownie do ich charakteru w kompostowni miejskiej 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.

**§ 23.** Ustala się następujące zasady zasilania w energię elektryczną:

- 1) elektroenergetyczne linie napowietrzne 20kV Suwałki-Sękopol wraz z odgałęzieniem do stacji 20/0,4 kV 10-902 oraz Suwałki-X1110 (dawniej Sudowia) należy zdemonstrować na odcinkach kolidujących z przewidywaną w planie zabudową zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;
- 2) zdemonstrowane odcinki linii napowietrznych 20kV zastąpić liniami kablowymi 20kV w sposób zapewniający zachowanie pierwotnego układu pracy linii i zasilanie istniejącej stacji SN/nn napowietrznej zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;
- 3) zasilanie odbiorców w energię elektryczną odbywać się będzie nowymi liniami kablowymi nn za pośrednictwem złączy kablowo-pomiarowych; linie nn wyprowadzone będą ze stacji transformatorowych SN/nn wewnętrznych;
- 4) wybudowane w ramach likwidacji kolizji linie kablowe SN będą prowadzone przelotowo przez projektowane stacje;
- 5) na rysunku planu ustalono lokalizację terenów pod budowę stacji transformatorowych o minimalnych wymiarach 4,00 x 3,50 m;
- 6) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nn na wszystkich obszarach w granicach planu, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej i możliwości dojazdu transportu ciężkiego;
- 7) budowa nowych linii kablowych średniego i niskiego napięcia będzie realizowana w pasach technicznych pod chodnikami lub w pasach zieleni w liniach rozgraniczających ulice lub ciągi pieszo-jezdne i piesze oraz tereny zieleni urządzonej;
- 8) dopuszcza się przeprowadzanie kabli pod jezdniami w osłonach rurowych;
- 9) 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;
- 10) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;
- 11) projektowane oświetlenie uliczne i oświetlenie 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;

12) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;

13) wszystkie linie elektroenergetyczne należy realizować jako kablowe.

**§ 24.** 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) wszystkie linie telekomunikacyjne należy realizować jako kablowe.

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

1) realizacji sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;

2) system zaopatrzenia w media wymaga budowy nowych i przebudowy istniejących sieci;

3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci;

4) sieci infrastruktury technicznej, o ile nie wynika to z warunków technicznych, powinny być projektowane i prowadzone poza jezdniami ulic;

5) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;

6) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należyтым stanie techniczno – użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;

7) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych nie wymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu;

8) sieci, jako inwestycje celu publicznego należy chronić przed zabudową;

9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 5.**

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

**§ 26. 1.** Ustala się linie rozgraniczające teren strefy ochronnej od kolei o powierzchni w granicach opracowania ok. 3,95 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KK, wyznaczonej w pasie o szerokości 42 m od osi skrajnego toru.

2. Dopuszcza się przeznaczenie terenu 1KK na potrzeby budowy nowej infrastruktury kolejowej.

3. Zagospodarowanie strefy powinno spełniać wszystkie wymagania Ustawy o transporcie kolejowym z 28 marca 2003 r. (Dz. U. z 2007 r. Nr 16 poz. 94 teks jednolity z późniejszymi zmianami) oraz 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 (Dz. U. z 2008 r. Nr 153 poz. 955).

**§ 27.** 1. Ustala się linie rozgraniczające teren przeznaczony na poszerzenie ulicy Stanisława Staniszewskiego - drogi publicznej klasy "Z" – zbiorcza, o powierzchni w granicach opracowania ok. 0,82 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 2KD.

2. Dla ulicy 2KD klasy „D” ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu w odległości nie mniejszej niż 10,00 m od linii rozgraniczających ulicę;
- 2) skrzyżowania projektowanych ulic lokalnych: 3KD i 4KD z ulicą Stanisława Staniszewskiego projektuje się jako zwykłe.

**§ 28.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pasy dróg publicznych klasy „L” – lokalne o szerokości w liniach rozgraniczających 20,00 m, oznaczone na rysunku planu symbolami: 3KD o powierzchni ok. 3,12 ha i 4KD o powierzchni ok. 0,74 ha.

2. W granicach pasów drogowych ulic lokalnych: 3KD i 4KD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnie o szerokości minimum 6,00 m;
- 2) zieleni urządzoną i izolacyjną;
- 3) miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
- 4) obustronne chodniki szerokości minimum 1,50 m;
- 5) ścieżki rowerowe;
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulic 3KD i 4KD ustala się następujące parametry:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu w odległości nie mniejszej niż 5,00 m od linii rozgraniczających ulicę;
- 2) linie zabudowy obowiązujące dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu w odległości 7,00 m od linii rozgraniczających ulicę;
- 3) skrzyżowania z ulicą zbiorczą Stanisława Staniszewskiego, z ulicami dojazdowymi i wewnętrznymi projektuje się jako zwykłe.

**§ 29.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pasy dróg publicznych klasy „D” – dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających 15,00÷20,00 m, oznaczone na rysunku planu symbolami: 9KD o powierzchni ok. 0,92 ha, 11KD o powierzchni ok. 0,96 ha, 27KD o powierzchni ok. 0,63 ha.

2. W granicach pasów drogowych ulic dojazdowych, wymienionych w ustępie 1, należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnie o szerokości 5,50÷6,00 m;
- 2) zieleni urządzoną i izolacyjną;
- 3) miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
- 4) obustronne chodniki szerokości minimum 1,50 m;

- 5) ścieżkę rowerową w liniach rozgraniczających ulicy 11KD, na odcinku wskazanym na rysunku planu symbolem głównego ciągu rekreacyjnego;
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) uzbrojenie techniczne.

3. Na zakończeniu sięgacza 27KD projektuje się plac manewrowy do zawracania o wymiarach w liniach rozgraniczających 25,00 x 25,00 m.

4. Dla ulic dojazdowych ustala się następujące parametry:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu w odległości nie mniejszej niż 5,00 m od linii rozgraniczających ulice;
- 2) linie zabudowy obowiązujące dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu w odległości 7,00 m od linii rozgraniczających ulice;
- 3) wszystkie skrzyżowania z ulicami lokalnymi i dojazdowymi projektuje się jako zwykłe.

**§ 30.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pasy dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających 12,00÷15,00 m, oznaczone na rysunku planu symbolami: 5KDW o powierzchni ok. 1,20 ha, 6KDW o powierzchni ok. 0,25 ha, 7KDW o powierzchni ok. 0,26 ha, 10KDW o powierzchni ok. 0,19 ha, 12KDW o powierzchni ok. 0,31 ha, 13KDW o powierzchni ok. 0,42 ha, 14KDW o powierzchni ok. 0,22 ha, 15KDW o powierzchni ok. 0,22 ha, 16KDW o powierzchni ok. 0,22 ha, 17KDW o powierzchni ok. 0,19 ha, 18KDW o powierzchni ok. 0,15 ha, 19KDW o powierzchni ok. 0,34 ha, 20KDW o powierzchni ok. 0,17 ha, 21KDW o powierzchni ok. 0,24 ha, 23KDW o powierzchni ok. 0,36 ha, 24KDW o powierzchni ok. 0,44 ha, 25KDW o powierzchni ok. 0,42 ha, 26KDW o powierzchni ok. 0,42 ha, 29KDW o powierzchni ok. 0,55 ha, 30KDW o powierzchni ok. 0,55 ha, 31KDW o powierzchni ok. 0,43 ha.

2. W granicach pasów drogowych ulic dojazdowych, wymienionych w ustępie 1, należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnie o szerokości 5,50÷6,00 m;
- 2) zieleni urządzoną i izolacyjną;
- 3) miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
- 4) obustronne chodniki szerokości minimum 1,50 m, za wyjątkiem ulicy 29KDW z chodnikiem jednostronnym;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne.

3. Na zakończeniu sięgaczy: 6KDW, 7KDW, 10KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW projektuje się place manewrowe do zawracania o szerokości w liniach rozgraniczających ok. 25,00 x 25,00 m.

4. Dopuszcza się wykonanie wspólnej nawierzchni jezdni i chodnika.

5. Dla ulic wewnętrznych ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu w odległości nie mniejszej niż 5,00 m od linii rozgraniczających ulice;
- 2) wszystkie skrzyżowania z ulicami lokalnymi i dojazdowymi projektuje się jako zwykłe.

**§ 31.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pasy ciągów pieszo-jezdnich o szerokości w liniach rozgraniczających 6,00 m oznaczone na rysunku planu symbolami 22CPJ o powierzchni ok. 0,03 ha i 28CPJ, o powierzchni ok. 0,03 ha.

2. W granicach terenów 22CPJ i 28CPJ należy zrealizować docelowo:

1) nawierzchnię utwardzoną o szerokości minimum 3,50 m;

2) uzbrojenie techniczne.

**§ 32.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas ciągu pieszo-rowerowego o szerokości w liniach rozgraniczających 6,00 m oznaczony na rysunku planu symbolami 8CP o powierzchni ok. 0,03 ha.

2. W granicach terenu 8CP należy zrealizować docelowo:

1) chodnik szerokości minimum 1,50 m;

2) ścieżkę rowerową szerokości minimum 1,50 m;

3) zieleni urządzoną;

4) uzbrojenie techniczne.

**§ 33.** 1. Ustala linie rozgraniczające wyznaczające teren usług publicznych, o powierzchni ok. 1,74 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 33UO.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 33UO przewiduje się lokalizację szkoły podstawowej i przedszkola.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, w granicach terenu 33UO możliwa jest lokalizacja usług z zakresu oświaty, kultury lub ochrony zdrowia np. żłobek, uzupełniających funkcję podstawową terenu.

4. Dopuszcza się realizację obiektów w systemie niepublicznym bez prawa zmiany funkcji terenu i zmiany funkcji wybudowanych obiektów na inne niż ustalone planem.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) obsługę komunikacyjną przewiduje się z projektowanej ulicy lokalnej 3KD;

2) miejsca postojowe w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników, zgodnie z ustaleniami § 9 niniejszej uchwały, należy zrealizować w granicach terenu;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do terenu objętego jednym pozwoleniem na budowę do 30%;

5) obiekt należy wyposażać w terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne, niezabudowane i nieutwardzone części terenu należy zagospodarować zielenią niską i wysoką;

6) wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnego minimum 25%;

7) wysokość zabudowy od średniego poziomu terenu przed wejściem do budynku do górnej krawędzi elewacji frontowej ustala się do 12,00 m; w przypadku zastosowania dachu wysokiego obowiązuje maksymalne pochylenie połaci do 45°, wysokość do kalenicy nie może przekroczyć 16,00 m;

8) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych konstrukcji i materiałów.

**§ 34.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren projektowanej zabudowy usługowej, w tym handlowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 34U o powierzchni ok. 0,99 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 34U przewiduje się lokalizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedażowej do 2000 m<sup>2</sup>.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, możliwa jest lokalizacja innych usług zaspokajających codzienne potrzeby mieszkańców projektowanego osiedla.

4. Obsługę komunikacyjną przewiduje się z projektowanej ulicy lokalnej 3KD.

5. Zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych, naruszających ustaloną w planie zasadę obsługi komunikacyjnej działek budowlanych i minimalną szerokość działki przeznaczonej pod zabudowę usługową.

6. Zakazuje się realizacji funkcji mieszkaniowej.

7. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do terenu objętego jednym pozwoleniem na budowę do 30%;
- 2) wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnego minimum 15%;
- 3) miejsca postojowe w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników, zgodnie z ustaleniami § 9 niniejszej uchwały, należy zrealizować w granicach terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) gabaryty projektowanych obiektów powinny wynikać z kompozycji przestrzennej zaprojektowanej dla całego zespołu realizowanego w granicach terenu wyznaczonego planem, obowiązuje ograniczenie wysokości do 12,00 m.
- 6) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych konstrukcji i materiałów.

**§ 35. 1.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren istniejącej zabudowy zagrodowej adaptowanej w planie z przekształceniem na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o powierzchni ok. 0,60 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 35MN/MR.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 35MN/MR przewiduje funkcjonowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego w granicach terenu 35MN/MR możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych wbudowanych w obiekty mieszkalne lub z wykorzystaniem adaptowanych istniejących budynków gospodarczych.

4. Dopuszcza się przebudowy i remonty budynków istniejących w celu poprawy stanu technicznego i estetyki, bez prawa rozbudowy budynków gospodarczych.

5. Zakazuje się dokonywania wtórnych podziałów nieruchomości nie ustalonych niniejszym planem.

6. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 10,00 m od linii rozgraniczających ulicy zbiorczej Stanisława Staniszewskiego i 5,00 m od linii rozgraniczających ulic lokalnej 3KD i wewnętrznej 5KDW;
- 2) ogrodzenia o wysokości do 1,8 m, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupków;
- 3) nakazuje się wydzielenie w granicach działek miejsc z dostępem do drogi, przeznaczonych na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 4) docelowo obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KD i 5KDW, czasowo dopuszcza się funkcjonowanie istniejących wjazdów z ulicy zbiorczej Stanisława Staniszewskiego;
- 5) adaptuje się istniejące rozwiązania przestrzenne i architektoniczne;
- 6) w przypadku rozbudowy obiektów mieszkalnych obowiązują standardy i zasady określone dla sąsiednich działek zabudowy mieszkalno- usługowej;
- 7) zakazuje się realizacji obiektów inwentarskich.

**§ 36.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami: 36MNU o powierzchni ok. 0,50 ha, 43MNU, o powierzchni ok. 0,75 ha, 44MNU o powierzchni ok. 0,89 ha, 49MNU o powierzchni ok. 0,84 ha, 50MNU o powierzchni ok. 0,72 ha, 66MNU o powierzchni ok. 0,47 ha, 67MNU o powierzchni ok. 0,44 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów wymienionych w ustępie 1 przewiduje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami handlowymi, wbudowanymi w partery budynków.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja innych usług nieuciążliwych wbudowanych w obiekty mieszkalne, w tym gastronomicznych;

4. Dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych bez usług.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przy podziale terenu na działki budowlane, należy zachować zasady ustalone w § 10 niniejszej uchwały i określone na rysunku planu;
- 2) od strony frontów działek linie zabudowy obowiązujące zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 7,00 m od linii rozgraniczających ulic, z pozostałych stron linie zabudowy nieprzekraczalne, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 5,00 m od linii rozgraniczających;
- 3) powierzchnia zabudowy na wydzielonej działce budowlanej o funkcji mieszkalno-usługowej nie może być większa niż 350 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego, powierzchnia terenu biologicznie czynnego powinna zajmować nie mniej niż 30% powierzchni działki;
- 4) na wydzielonych działkach budowlanych, zakazuje się realizacji wolno stojących garaży oraz budynków i wiat gospodarczych;
- 5) dopuszcza się realizację jednej altany ogrodowej do 25 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy i wysokości 2,20 m do okapu, 4,50 m do kalenicy;
- 6) nakazuje się wydzielenie w granicach działek miejsc z dostępem do drogi, przeznaczonych na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 7) obsługę komunikacyjną terenów przewiduje się z projektowanych ulic lokalnych i dojazdowych.

6. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na dwie kondygnacje, łącznie z użytkowym poddaszem i nie wyżej niż 10,00 m do kalenicy;
- 2) poziom posadowienia parterów części usługowej budynków do wysokości 0,30 m. od poziomu przyległego terenu powinien umożliwiać dostęp bez potrzeby stosowania schodów; dopuszcza się posadowienie budynku do wysokości 0,50 m przy zastosowaniu pochylni, w przypadkach uzasadnionych ukształtowaniem terenu;
- 3) poziom posadowienia parterów części mieszkalnej budynków do 0,50 m powyżej poziomu przyległego terenu;
- 4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia od 35° do 45°;
- 5) pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach czerwieni lub brązów;
- 6) układ głównej kalenicy równoległy do osi przyległej drogi.

§ 37. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 37MN o powierzchni ok. 0,77 ha, 38MN o powierzchni ok. 1,12 ha, 39MN o powierzchni ok. 1,00 ha, 40MN o powierzchni ok. 1,18 ha, 41MN o powierzchni ok. 1,32 ha, 42MN o powierzchni ok. 1,23 ha, 45MN o powierzchni ok. 1,76 ha, 46MN o powierzchni 0,85 ha, 47MN, o powierzchni ok. 0,72 ha, 48MN o powierzchni ok. 0,29 ha, 51MN o powierzchni ok. 1,52 ha, 52MN o powierzchni ok. 1,06 ha, 58MN o powierzchni ok. 1,64 ha, 59MN o powierzchni ok. 2,26 ha, 60MN o powierzchni ok. 0,98 ha, 63MN o powierzchni ok. 0,88 ha, 64MN o powierzchni ok. 0,88 ha, 65MN o powierzchni ok. 0,38 ha, 68MN o powierzchni ok. 0,44 ha, 69MN o powierzchni ok. 0,69 ha, 71MN o powierzchni ok. 1,01 ha, 72MN o powierzchni ok. 1,51 ha, 73MN o powierzchni ok. 1,44 ha, 74MN o powierzchni ok. 0,98 ha, 75MN o powierzchni ok. 1,44 ha, 77MN o powierzchni ok. 1,98 ha, 78MN o powierzchni ok. 1,83 ha, 79MN o powierzchni ok. 2,75 ha, 80MN o powierzchni ok. 3,12 ha, 81MN o powierzchni ok. 3,86 ha, 82MN o powierzchni ok. 4,78 ha.

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

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych wbudowanych w obiekty mieszkalne, z wyłączeniem usług handlowych o profilu spożywczym i gastronomicznych, z uwzględnieniem ustaleń ust. 4 oraz z wyłączeniem innych usług generujących na ulicach dojazdowych znaczny wzrost obciążenia ruchem; możliwe jest wykonywanie nieuciążliwych usług świadczonych przez mieszkańców typu usługi projektowe, krawieckie, rękodzieło itp.

4. Możliwe jest w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, świadczenie usług gastronomicznych lub związanych z rekreacją na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej graniczących bezpośrednio z terenami zieleni urządzonej: 62ZP i 70ZP.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przy podziale terenu na działki budowlane, należy zachować zasady ustalone w § 10 niniejszej uchwały i określone na rysunku planu;
- 2) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 5,00 m od linii rozgraniczających;
- 3) linie zabudowy obowiązujące zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 7,00 m od linii rozgraniczających ulic 3KD i 27KD wyznaczono dla zabudowy lokalizowanej w granicach terenów: 60MN, 79MN, 72MN, 73MN;
- 4) powierzchnia zabudowy, na każdej wydzielonej działce budowlanej nie może być większa niż 250 m<sup>2</sup>;
- 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego powinna zajmować nie mniej niż 50% powierzchni działki;
- 6) na wydzielonych działkach budowlanych, zakazuje się realizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych;
- 7) dopuszcza się zlokalizowanie altany ogrodowej lub wiaty o powierzchni zabudowy do 25 m<sup>2</sup> i wysokości do 4,5 m w obrębie jednej działki budowlanej;
- 8) ogrodzenia o maksymalnej wysokości do 1,8 m, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupków;
- 9) nakazuje się wydzielenie w granicach działek miejsc z dostępem do drogi, przeznaczonych na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 10) obsługę komunikacyjną terenów przewiduje się z projektowanych ulic lokalnych i dojazdowych.

6. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy mieszkalnej lub mieszkalno-usługowej ustala się na dwie kondygnacje, łącznie z użytkowym poddaszem i nie wyżej niż 9,00 m do kalenicy;
- 2) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych do 0,90 m powyżej poziomu przyległego terenu;
- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia od 35° do 45°;
- 4) pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach czerwieni lub brązów;
- 5) układ głównej kalenicy równoległy do osi przyległej drogi.

**§ 38. 1.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren projektowanej zorganizowanej zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 76U/M o powierzchni ok. 4,31 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu wymienionego w ustępie 1 przewiduje się realizację zabudowy usługowo-mieszkaniowej, której rodzaj i forma wynikać będzie z rozwiązań zastosowanych dla całego przedsięwzięcia realizowanego na podstawie projektu zagospodarowania terenu w granicach linii rozgraniczających 76U/M.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego w granicach terenu wymienionego w ustępie 1 przewiduje się realizację zabudowy usługowej.

4. Zabudowę usługowo-mieszkaniową można realizować w formie:

- 1) zabudowy mieszkaniowej szeregowej z usługami wbudowanymi lub lokalizowanymi w odrębnych obiektach;
- 2) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z lokalami usługowymi wbudowanymi lub lokalizowanymi w odrębnych obiektach;

5. Proporcje zachodzące pomiędzy funkcjami mieszkaniową i usługową określi projekt zagospodarowania terenu, przy czym należy zachować następujące wskaźniki wykorzystania terenu:

- 1) powierzchnia biologicznie czynna minimum 25%;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 45%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni usługowej do ogólnej powierzchni użytkowej wszystkich obiektów 20% ;

6. Obsługę komunikacyjną przewiduje się z projektowanej ulicy lokalnej 3KD, ulic dojazdowych 23KDW i 24KDW oraz parkingów lokalizowanych na terenie 85ZN/KP.

7. Nakazuje się realizację zabudowy w formie zorganizowanej, na podstawie zatwierdzonego projektu zagospodarowania terenu obejmującego cały teren 76U/M lub cały teren 76U/M i 85ZN/KP łącznie, w przypadku wykorzystania terenu 85ZN/KP do bilansu miejsc postojowych.

8. Dopuszcza się podział terenu na odrębne nieruchomości po zatwierdzeniu projektu budowlanego obejmującego całą inwestycję.

9. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 5,00 m od linii rozgraniczających;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego powinna zajmować nie mniej niż 25% terenu inwestycji objętej pozwoleniem na budowę;
- 3) miejsca postojowe w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników, zgodnie z ustaleniami § 9 niniejszej uchwały, należy zrealizować w granicach terenów 76U/M i 85ZN/KP;
- 4) dopuszcza się realizację parkingów podziemnych lub parkingu wielopoziomowego;

- 5) zakazuje się realizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych;
- 6) ogrodzenia o maksymalnej wysokości do 1,8 m, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupków;

10. Ustala się następujące warunki zabudowy:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy liczoną od poziomu przyległego terenu przy wejściu głównym do kalenicy ustala się na 12,00 m;
- 2) dopuszcza się realizację obiektu sakralnego o wysokości do 30 m;
- 3) poziom posadowienia parterów części usługowej budynków do wysokości 0,30 m od poziomu przyległego terenu, który powinien umożliwiać dostęp bez potrzeby stosowania schodów; dopuszcza się posadowienie budynku do wysokości 0,50 m przy zastosowaniu pochylni, w przypadkach uzasadnionych ukształtowaniem terenu;
- 4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia od 35° do 45°;
- 5) pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach czerwieni lub brązów;
- 6) układ głównej kalenicy równoległy do osi przyległej drogi.
- 7) na osi ulicy 4KD ustala się lokalizację dominanty przestrzennej, np. w formie wieży kościelnej o wysokości do 30 m;

§ 39. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren projektowanej zabudowy pensjonatowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 53MP, o powierzchni ok. 1,29 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu wymienionego w ustępie 1 przewiduje się realizację zabudowy mieszkaniowo-pensjonatowej wolno stojącej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych uzupełniających profil świadczonych usług pensjonatowych takich jak: gastronomia, ochrona zdrowia, SPA .

4. Dopuszcza się zamiennie realizację funkcji mieszkaniowej rezydencjonalnej.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przy podziale terenu na działki budowlane, należy zachować zasady ustalone w § 10 niniejszej uchwały i określone na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 5,00 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej, 10,00 m od linii rozgraniczającej ulicy zbiorczej;
- 3) powierzchnia zabudowy na wydzielonej działce budowlanej nie może być większa niż 1000 m<sup>2</sup>
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego powinna zajmować nie mniej niż 50% powierzchni działki;
- 5) dopuszcza się budowę parterowego budynku gospodarczo-garażowego służącego wyłącznie do obsługi głównej funkcji terenu, o powierzchni zabudowy nie większej od powierzchni zabudowy budynku mieszkalno-pensjonatowego;
- 6) dopuszcza się zlokalizowanie do czterech obiektów uzupełniających funkcję podstawową w części ogrodowej terenu o powierzchni zabudowy do 40 m<sup>2</sup> każdy, w obrębie jednej działki budowlanej;
- 7) ogrodzenia o maksymalnej wysokości do 1,8 m, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupków;
- 8) nakazuje się wydzielenie w granicach działek miejsc z dostępem do drogi, przeznaczonych na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 9) obsługę komunikacyjną terenów przewiduje się z projektowanej ulicy dojazdowej 11KD.

6. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy mierzoną od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy ustala się na 10,00 m;
- 2) poziom posadowienia parterów budynków do 0,90 m powyżej poziomu przyległego terenu;
- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia od 35° do 45°;
- 4) pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach czerwieni lub brązów;
- 5) układ głównej kalenicy równoległy do osi przyległej drogi.

**§ 40.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem 61US o powierzchni ok. 0,73 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu wymienionego w ustępie 1 ustala się lokalizację terenowych urządzeń sportowo rekreacyjnych, takich jak boiska, place zabaw, obiekty małej architektury służące realizacji funkcji podstawowej oraz sieci infrastruktury technicznej.

3. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się budowę parterowego obiektu obsługi funkcji podstawowej zawierającego np. sanitariaty, magazyn sprzętu, bufet z napojami.

4. W granicach terenu wymienionego w ustępie 1 należy zrealizować docelowo: chodniki i ścieżkę rowerową łączącą tereny południowe i północne osiedla, boiska, place zabaw, miejsca wypoczynku w zieleni, oświetlenie terenu, obiekty małej architektury.

5. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) powierzchnia zabudowy do 100,00 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy - 5,00 m;
- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia od 35° do 45°;
- 4) pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach czerwieni lub brązów;

**§ 41.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny projektowanej zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 62ZP o powierzchni ok. 1,05 ha, 70ZP o powierzchni ok. 1,60 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów wymienionych w ustępie 1 ustala się tereny parkowe, przeznaczone do wypoczynku i rekreacji mieszkańców.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego tereny te, poza ogólnodostępnym ciągiem komunikacyjnym pieszo-rowerowym, mogą być wykorzystywane jako ogrody przydomowe sąsiadującej z nimi zabudowy mieszkaniowej.

4. W granicach terenów wymienionych w ustępie 1 należy zrealizować docelowo: chodniki i ścieżkę rowerową łączącą tereny południowe i północne osiedla, boiska, place zabaw, miejsca wypoczynku w zieleni, oświetlenie terenu, obiekty małej architektury.

5. Dopuszcza się organizowanie, w granicach terenów wymienionych w ustępie 1, wystaw plenerowych oraz ogródków gastronomicznych, posiadających zaplecze kuchenne w granicach sąsiednich działek w zabudowie mieszkaniowej.

**§ 42.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zieleni nieurządzonej o funkcji izolacyjnej od terenów kolejowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 83ZN o powierzchni ok. 5,29 ha, 84ZN o powierzchni ok. 2,93 ha, 86ZN o powierzchni ok. 0,38 ha, 87ZN o powierzchni ok. 1,77 ha.

2. Na terenach wymienionych w ustępie 1 dopuszcza się utrzymanie użytkowania rolniczego lub zagospodarowanie w formie ogrodów użytkowanych przez mieszkańców sąsiadującej z tymi terenami zabudowy mieszkaniowej.

3. Dopuszcza się podział terenu w oparciu o zasady pokazane na rysunku planu.

4. Obowiązuje zakaz zabudowy i grodzienia.

5. Docelowo w zagospodarowaniu terenu powinna dominować zieleń wysoka spełniająca funkcję ekranu akustycznego od linii kolejowej;

6. Dopuszcza się zalesienie.

**§ 43.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren parkingów i zieleni izolacyjnej od terenów kolejowych, oznaczony na rysunku planu symbolem 85ZN/KP o powierzchni ok. 0,62 ha.

2. Na terenach wymienionych w ustępie 1 dopuszcza się utrzymanie użytkowania rolniczego.

3. Obowiązuje zakaz realizacji obiektów kubaturowych i grodzienia.

4. Minimum 25% terenu należy zagospodarować zielenią wysoką spełniającą funkcję ekranu akustycznego od linii kolejowej;

**§ 44.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zieleni nieurządzonej o funkcji krajobrazowej i ekologicznej oraz izolacyjnej od terenów leśnych, oznaczony na rysunku planu symbolem 57ZN o powierzchni ok. 2,64 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach wymienionych w ustępie 1 przewiduje się utrzymanie terenów otwartych zagospodarowanych zielenią.

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

4. Zakazuje się zabudowy i grodzienia terenu.

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

**§ 45.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny leśne pozostające w dotychczasowym użytkowaniu oznaczone na rysunku planu symbolami: 54ZL o powierzchni ok. 0,49 ha, 55ZL o powierzchni ok. 0,11 ha i 56ZL o powierzchni ok. 0,27 ha.

2. Na terenach leśnych obowiązuje bezwzględny zakaz zabudowy.

**§ 46.** 1. Ustala się linie rozgraniczające terenu rolniczego oznaczonego na rysunku planu symbolem 32R o powierzchni ok. 7,29 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 32R utrzymuje się funkcję użytków rolnych z zakazem zabudowy, z zastrzeżeniem ustępu 3.

3. Teren 32R stanowi rezerwę pod budowę urządzeń i obiektów obsługujących nową przelotową stację kolejową, której jedną z alternatywnych lokalizacji przewiduje się przy granicy niniejszego planu.

4. W przypadku lokalizacji w tym rejonie nowej stacji kolejowej, cały teren 32R należy objąć planem realizacyjnym, który rozstrzygnie o szczegółach jego zagospodarowania.

**§ 47.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren infrastruktury technicznej kanalizacji o powierzchni ok. 0,01 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 88K.

**§ 48.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny urządzeń elektroenergetycznych o powierzchni ok. 0,01 ha każdy, oznaczonych na rysunku planu symbolem E.

2. Dopuszcza się wydzielenie nowych terenów pod projektowane stacje transformatorowe w granicach wszystkich terenów objętych planem, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

3. Dopuszcza się zmiany lokalizacji stacji transformatorowych na warunkach zarządcy sieci i przy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej.

## **Rozdział 6.**

### **USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 49.** 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.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Suwałkach

**Andrzej Paweł Chuchnowski**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XL/440/2013  
Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia.25 września 2013 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULICY STANISŁAWA STANISZEWSKIEGO**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XL/440/2013  
Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia 25 września 2013 r.

**Lista nieuwzględnionych uwag**

| Lp. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi | Treść uwagi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga              | Uwagi                                          |
|-----|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 1   | 2                 | 3                                                                           | 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 5                                              | 6                                                                             | 7                                              |
| 1   | 2013.05.09        | xxxxxxxxxx                                                                  | Nie zgadza się z przeznaczeniem działki pod drogę i ścieżki rowerowe. Wnosi o pozostawienie dotychczasowej funkcji rolniczej.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>33917</b>                                   | <b>2KD, 9KD, 16KDW, 45MN, 65MN, 62ZP</b>                                      |                                                |
| 2   | 2013.06.03        | xxxxxxx                                                                     | Wnosi o: Powiększenie działek budowlanych, zgodnie zał. do uwagi rys. nr 3, w celu wybudowania dodatkowych budynków gospodarczych, Zagospodarowanie terenu, zgodnie z zał. do uwagi rys. nr 4, na cele budowlane bądź inwestycyjne, co umożliwiłoby otwarcie np. warsztatu samochodowego, serwisu, sklepu motoryzacyjnego, bądź innego rodzaju przedsiębiorstwa, Zagospodarowanie części terenu, zgodnie z zał. do uwagi rys. nr 5, w celu stworzenia prywatnego strzeżonego miejsca parkingowego dla pojazdów silnikowych | <b>33910</b>                                   | <b>84ZN, 79MN, 1KK, 27KD</b>                                                  |                                                |
| 3   | 2013.06.20        | xxxxxxx                                                                     | Wnosi o: zmianę kwalifikacji dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 10KDW, 15KDW i 16KDW na drogi publiczne oraz do zapisów § 49 dotyczących stawki procentowej.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>33918</b>                                   | <b>10KDW, 15KDW i 16KDW</b>                                                   | w uwadze błędnie wpisano nr działki jako 339/8 |
| 4   | 2013.06.27        | xxxxxxxxx                                                                   | Wnosi o: zmianę kwalifikacji dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 5KDW, 7KDW, 17KDW, 20KDW, 21KDW, 23KDW na drogi publiczne oraz do zapisu § 49 dotyczącego stawki procentowej, do zapisu § 6 ust.1 pkt 5 dotyczącego wewnętrznego podziału terenów, do zapisu § 10 ust.4 dotyczącego zakazu podziału terenów na mniejsze działki budowlane niż ustalono w planie.                                                                                                                                                      | <b>33901, 33905, 33906, 33907, 33908</b>       | <b>5KDW, 7KDW, 17KDW, 20KDW, 21KDW, 23KDW, 73MN, 74 MN, 69MN, 68MN, 67MNU</b> |                                                |

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XL/440/2013  
Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia 25 września 2013 r.

**Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Stanisława Staniszewskiego w Suwałkach**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951 i poz. 1445; z 2013 r. poz. 21 i poz. 405), 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.