

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Stanisława Moniuszki, Fryderyka Chopina, Rotmistrza Witolda Pileckiego i granicami działek ewidencyjnych o numerach: 23987/3, 23988, 23989 w Suwałkach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj Dz. U z 2023 r., poz. 40, 572, 1463 i 1688) 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 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) w związku uchwałą Nr LI/670/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Stanisława Moniuszki, Fryderyka Chopina, Rotmistrza Witolda Pileckiego i granicami działek ewidencyjnych o numerach: 23987/3, 23988, 23989 w Suwałkach Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk”, uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Stanisława Moniuszki, Fryderyka Chopina, Rotmistrza Witolda Pileckiego i granicami działek ewidencyjnych o numerach: 23987/3, 23988, 23989 w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 7,19 ha w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Plan składa się z ustaleń tekstowych, stanowiących treść niniejszej uchwały oraz następujących załączników:

- 1) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) 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) stworzenie podstaw formalnych i prawnych do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w tym rejonie miasta;
- 2) ustalenie zasad inwestowania w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne, w tym wprowadzenie ograniczeń w sposobie zagospodarowania terenów;
- 3) ustalenie jednolitych zasad zabudowy i zagospodarowania, w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego i własnościowego.

§ 4. 1. W niniejszym planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym;
- 7) 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;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) ustalenia w zakresie potrzeb obronności, bezpieczeństwa państwa oraz ochrony przeciwpożarowej;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz od granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów, minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 15) wymagania wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa oraz ochrony przeciwpożarowej.

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

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) zakazu zabudowy;
- 5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości objętych planem miejscowym, dokonywanych zgodnie z Działem III, Rozdz. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.).

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
- 2) MNS - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,

- 3) MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
- 4) UEP - teren usług edukacji - szkoła podstawowa,
- 5) ZP - tereny zieleni urządzonej,
- 6) KO-ZP - tereny obsługi komunikacji lub zieleni urządzonej,
- 7) KO - tereny obsługi komunikacji,
- 8) KDL - teren drogi lokalnej,
- 9) KDD - teren drogi dojazdowej,
- 10) KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 11) IE - teren elektroenergetyki.

2. W ramach ustalonego w planie przeznaczenia terenów dopuszcza się realizację budowli i urządzeń technicznych związanych z obiektami budowlanymi niezbędnymi do ich właściwego użytkowania jak przyłącza, urządzenia służące oczyszczaniu ścieków, urządzone miejsca do gromadzenia odpadów, miejsca i place postojowe, o ile z przepisów szczegółowych nie wynika inaczej.

3. 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.

§ 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 oraz symbole literowe określające klasy przeznaczenia terenów oraz ich numery porządkowe;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

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

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszy akt prawa miejscowego uchwalony przez Radę Miejską w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Stanisława Moniuszki, Fryderyka Chopina, Rotmistrza Witolda Pileckiego i granicami działek ewidencyjnych o numerach: 23987/3, 23988, 23989 w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) tekście planu – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń i informacji wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) ustaleniach planu – należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 6) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji i aktów prawa miejscowego;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, których nie może przekroczyć zabudowa kubaturowa nadziemna oraz wiaty inne niż stanowiące zadanie śmietników, przy czym linia ta nie dotyczy: balkonów, loggii, werand, wykuszy, okapów i nadwieszonych wystających poza obrys budynku nie więcej niż 2,0 m oraz

- schodów zewnętrznych, pochylni i ramp przy wejściach do budynków, małej architektury, altan ogrodowych, wiat śmietnikowych, urządzeń budowlanych i budowli ochronnych;
- 8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 9) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustaloną w planie funkcję zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu przeważający na działce budowlanej, przy czym funkcja ta musi zajmować co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej lub co najmniej 70% powierzchni całkowitej budynków;
 - 10) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, dopuszczone w ustaleniach planu, uzupełniające przeznaczenie podstawowe do 30% powierzchni całkowitej budynku, w przypadkach szczególnie uzasadnionych;
 - 11) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek, liczoną zgodnie z PN-ISO 9836:2022-07; do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnie pod wiatami i altanami;
 - 12) powierzchni użytkowej podstawowej - należy przez to rozumieć sumę części powierzchni kondygnacji budynków netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynków, do której nie wlicza się pomieszczeń socjalnych, magazynowych, technicznych, porządkowych, gospodarczych, sanitariatów, klatek schodowych, przedsionków, szybów windowych i pomieszczeń o wysokości poniżej 2,0 m;
 - 13) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, o którym mowa w przepisach budowlanych, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych planu;
 - 14) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na danym terenie przez powierzchnię tego terenu,
 - 15) maksymalnej wysokości budynku - należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar budynku mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy, nie dotyczy kontynuacji wysokości istniejących budynków przy ich rozbudowie;
 - 16) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 17) obiektach małej architektury - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, o których mowa w przepisach budowlanych;
 - 18) budynkach i budowlach pomocniczych - należy przez to rozumieć budynki i budowle uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu np. budynki gospodarcze, garaże, altany, deszczochrony, wiaty na potrzeby gospodarcze i rekreacyjne, portiernie i inne obiekty związane z funkcją podstawową terenu;
 - 19) urządzeniach służących utrzymaniu porządku - należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia, osłony, wiaty oraz place pod pojemniki lub kontenery na odpady wraz z zielenią izolacyjną;
 - 20) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą lub usługową, których 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;
 - 21) zabudowie deweloperskiej - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkalną i usługową, realizowaną przez jednego inwestora lub deweloperów zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim

Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1177 z późn. zm.) i ustaleniami szczegółowymi planu.

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

3. Ustalone w planie wskaźniki odnoszą się do terenu inwestycji objętej pozwoleniem na budowę, z wyłączeniem terenów dróg publicznych i wewnętrznych.

Rozdział 2.

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

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

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 2) kształtowanie zabudowy na obszarze objętym planem w oparciu o parametry i wskaźniki ustalone niniejszym planem,
- 3) tereny niezabudowane i nieutwardzone przeznaczyć pod zieleń.

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

- 1) zakaz tworzenia składowisk i przetwarzania wszelkiego rodzaju odpadów,
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu,
- 3) zakaz wydobywania kopalin.

§ 9. 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:

- 1) w tym budowę i utrzymanie:
 - a) układu drogowego, spełniającego poniższe warunki:
 - ulice i drogi powinny posiadać szerokość uniemożliwiającą zagruzowanie,
 - połączenia z traktami przelotowymi powinny zapewniać sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia;
 - b) publicznych sieci i urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę;
 - c) publicznych sieci oświetleniowych, przystosowanych do zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;
 - d) publicznych sieci przesyłowych telekomunikacyjnych, służących powiadamianiu i alarmowaniu w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 2) zapewnienie właściwej ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczeń przeciwpożarowych budynków i budowli;
- 3) 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.

4. 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.

5. Projekty budynków, o których mowa w ust. 4, w których przebywać może powyżej 15 osób, podlegają uzgodnieniu pod kątem wymagań ochrony ludności przez Prezydenta Miasta Suwałk.

Rozdział 3.

USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

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

2. W granicach planu nie występują zabytki nieruchome.

3. W granicach planu nie występują udokumentowane stanowiska archeologiczne.

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

Rozdział 4.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM

§ 9. 1. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości przeznaczonych pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej (1MNS):

a) minimalne szerokości frontów działek - 7,5 m,

b) minimalna powierzchnia - 180 m²;

2) ustala się parametry działek dla zabudowy garażowej szeregowej (2KO):

a) minimalna szerokość frontu działek - 3,4 m,

b) minimalna powierzchnia - 20 m².

3) kąt położenia granic działek w stosunku do granic pasów drogowych - 90°, z tolerancją wynikającą z parametrów istniejących działek $\pm 15^\circ$.

2. W granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

3. Dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych wielkościach na polepszenie zagospodarowania nieruchomości sąsiednich, na cele dróg wewnętrznych oraz działek pod infrastrukturę techniczną.

4. Dopuszcza się wydzielanie działek na podstawie dotychczasowego zainwestowania lub projektu zagospodarowania terenu, z wyłączeniem ust. 1 pkt 1 i 2.

5. 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 przepisami szczególnymi, w tym:

- a) zachowaniem odległości nowo projektowanych budynków od granic działek,
- b) zachowaniem odległości od ulic, zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

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

7. Dopuszcza się podziały terenów ZP według potrzeb ich zarządców przy czym wydzielone części muszą stanowić samodzielnie funkcjonującą całość lub uzupełnienie terenów sąsiednich.

Rozdział 5.

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW I OBSZARÓW INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM I LOKALNYM ORAZ USTALENIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§ 10. 1. W granicach planu nie występują tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

2. W granicach terenu objętego planem rozmieszczone są inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) droga gminna (ul. Fryderyka Chopina) oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDL,
- 2) droga gminna (ul. Stanisława Moniuszki) nr 103337B oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDD,
- 3) teren usług edukacji - szkoła podstawowa, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UEP.

3. Na obszarze objętym planem tereny 1ZP oraz 2ZP stanowią obszary przestrzeni publicznych.

Rozdział 6.

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

§ 11. System zaopatrzenia w wodę:

- 1) Pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych należy realizować z istniejących sieci wodociągowych objętych planem w ulicy Stanisława Moniuszki wodociąg średnicy 100/150 mm, w ulicy Fryderyka Chopina wodociąg średnicy 150 mm, oraz znajdującej się poza obszarem planu ulicy Rotmistrza Pileckiego wodociąg średnicy 315 mm.
- 2) Jako rozwiązanie docelowe dla nowych terenów inwestycyjnych należy przyjąć zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; dla realizacji tego celu należy rozbudować sieć wodociągową poza obszarem planu wzdłuż ulicy Rotmistrza Pileckiego od wysokości działki o numerze geodezyjnym 23984 w kierunku południowym.
- 3) Pobór wody do celów przeciwpożarowych realizować bezpośrednio z sieci wodociągowych lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów.
- 4) Do budowy i rozbudowy sieci wodociągowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami.
- 5) Dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

§ 12. System odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) Obowiązuje nakaz odprowadzania ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej objętej planem w części ulicy Stanisława Moniuszki o średnicy 300 mm oraz znajdującej się poza obszarem planu w ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy 400 mm.
- 2) W przypadku konieczności przebudowy i rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej należy zarezerwować pas terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tak gdzie to możliwe poza jezdniami.

- 3) Kanały sanitarne muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność.
- 4) Dopuszcza się lokalizację kanałów sanitarnych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.
- 5) Na terenie objętym planem nie dopuszcza się realizacji szczelnych zbiorników na nieczystości i przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 13. System odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) Wody opadowe i roztopowe z ulic i parkingów należy odprowadzać do gruntu lub do sieci kanalizacji deszczowej w części ulicy Stanisława Moniuszki - sieć kanalizacji deszczowej średnicy 200 mm, w ulicy Fryderyka Chopina - sieć kanalizacji deszczowej średnicy 600 mm oraz znajdującej się poza obszarem planu w ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego - sieć kanalizacji deszczowej średnicy 300/1800 mm.
- 2) Podstawowy 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) Do budowy kanałów deszczowych należy zarezerwować 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.

§ 14. System zaopatrzenia w ciepło:

- 1) Jako zasadę przyjmuje się zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub gazowej.
- 2) Zakazuje się budowy kotłowni węglowych i na paliwo stałe.
- 3) Dopuszcza się kominki opalane biomasą jako uzupełnienie ogrzewania podstawowego.
- 4) Dopuszcza się utrzymanie istniejącego systemu ogrzewania budynków.
- 5) Dopuszcza się indywidualne źródła ciepła nieemitujące zanieczyszczeń (energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła).
- 6) Zaopatrzenie w ciepło terenów inwestycyjnych realizować z istniejącej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej na terenie osiedla Mieszkaniowego przy ul. Moniuszki lub z sieci ciepłowniczej biegnącej w ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego, poza obszarem objętym planem.

§ 15. System zaopatrzenia w gaz:

- 1) Zaopatrzenie w gaz budynków w oparciu o istniejącą sieć gazową w ulicy Moniuszki, o średnicy 150 mm.
- 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) W przypadku braku miejsca w pasach drogowych dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na działkach prywatnych.
- 4) W strefie kontrolowanej istniejących już gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych.
- 5) W strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
- 6) Przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

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

- 1) Zasilanie w energię elektryczną odbiorców odbywać się będzie ze stacji 110/20 kV za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii średniego napięcia 20kV oraz w oparciu o projektowane i istniejące stacje transformatorowe SN/nn (20/0,4 kV); bezpośrednia obsługa odbiorców odbywać się będzie projektowanymi i istniejącymi liniami niskiego napięcia oraz przyłączami napowietrznymi i kablowymi.
- 2) Dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nn na wszystkich obszarach w granicach planu oraz wydzielanie pod nie działek.
- 3) 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.
- 4) Sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej.
- 5) Projektowane oświetlenie uliczne realizować jako wydzieloną sieć kablową zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa.
- 6) Trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi, tam gdzie to możliwe poza jezdniami.
- 7) Trasy adaptowanych w planie istniejących urządzeń elektrycznych mogą ulec zmianie w wyniku ich modernizacji.
- 8) Urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci.

§ 17. System 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.

§ 18. System gospodarki odpadami:

- 1) Wszystkie odpady komunalne z terenu odbierane będą w sposób zorganizowany, zgodnie z przepisami gminnymi.

- 2) Na działkach budowlanych należy przewidzieć powierzchnie na miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, częstotliwości odbioru odpadów oraz pojemności pojemników w przeliczeniu na ilość mieszkańców, zgodnie z przepisami gminnymi.
- 3) Dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiającą selektywną zbiórkę.
- 4) Pojemniki powinny być zabezpieczone przed żerowaniem ptaków, należy stosować zamykane i zadaszone wiaty lub pomieszczenia przeznaczone do gromadzenia odpadów wbudowane w budynki.

§ 19. System zaopatrzenia w media:

- 1) Realizacje sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego.
- 2) System zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci.
- 3) Budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci.
- 4) Sieci infrastruktury technicznej, o ile nie wynika to z warunków technicznych, powinny być projektowane i prowadzone poza jezdniami ulic.
- 5) Przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 6) Dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należyтым stanie techniczno – użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył.
- 7) Dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych niewymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu.
- 8) Sieci jako inwestycje celu publicznego należy chronić przed zabudową.
- 9) Przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

§ 20. Ustalenia w zakresie liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

1. Ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, sytuowane na poziomie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc do parkowania lub jako stanowiska w garażach podziemnych, nadziemnych lub naziemnych.

2. Dopuszcza się zatoki postojowe w liniach rozgraniczających dróg publicznych o szerokości, co najmniej 12,0 m, pod warunkiem zapewnienia miejsca dla ruchu pieszego oraz dopuszcza się odpowiednie zatoki lub pasy postojowe w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

3. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- 1) do funkcji mieszkaniowej - 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla usług - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej podstawowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce na lokal użytkowy,
- 3) dla handlu - 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni sprzedażowej.

4. Przy realizacji miejsc do parkowania, obsługujących tereny wymienione w ust. 3, należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

1) 1 miejsce na każde 25 miejsc postojowych, jeżeli liczba stanowisk wynosi do 100;

2) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi ≥ 101 .

5. Przy realizacji parkingów na terenach niezaliczonych do żadnej z kategorii dróg publicznych i niezlokalizowanych w pasach drogowych tych dróg należy zapewnić minimum 1 miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 25 miejsc parkingowych.

6. 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 645 ze zm.).

7. Należy zapewnić minimum 4 miejsca postojowe dla rowerów w granicach każdej projektowanej inwestycji, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i garażowej.

Rozdział 7.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA WYZNACZONYCH W PLANIE

§ 21. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy "L" - lokalna, w ciągu ulicy Fryderyka Chopina, o szerokości w liniach rozgraniczających 20,00÷28,00 m, o powierzchni ok. 0,2 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL.

2. W granicach pasa drogowego ulic 1KDL należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości minimum 7,00 m;
- 2) miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
- 3) ścieżki rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe;
- 4) chodniki;
- 5) urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

§ 22. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy "D" - dojazdowa, w ciągu ulicy Stanisława Moniuszki, o szerokości w liniach rozgraniczających 13,00÷25,00 m, o powierzchni ok. 0,34 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD.

2. W granicach pasa drogowego ulic 1KDD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) ścieżkę rowerową lub ciąg pieszo-jezdny;
- 4) urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

§ 23. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren komunikacji drogowej wewnętrznej, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,00÷16,00 m, o powierzchni ok. 0,09 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KR.

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

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) plac manewrowy;
- 4) zjazdy na działki przyległe;
- 5) urządzenia służące utrzymaniu porządku;

6) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

7) dopuszcza się małą architekturę i zielen przyuliczną oraz parkingi.

§ 24. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN-U o powierzchni ok. 0,55 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się istniejące budynki o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej; dopuszcza się ich przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej lub mieszkalno-usługowej.

3. W ramach terenu ustala się możliwość realizacji:

- 1) budynków mieszkalnych;
- 2) budynków usługowych, w tym warsztatów samochodowych;
- 3) budynków mieszkalno-usługowych;
- 4) budynków i budowli pomocniczych, obiektów rekreacyjnych;
- 5) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 6) urządzeń budowlanych, w tym służących utrzymaniu porządku;
- 7) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 8) zieleni;
- 9) budowli ochronnych.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,1 do 1,4,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15%.
- 4) wprowadza się zakaz wydzielania nowych działek budowlanych, nie dotyczy działek wydzielanych na cele infrastruktury technicznej, dojazdu lub polepszenie zagospodarowania działek przyległych lub wydzielanych na podstawie przepisów szczególnych,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji, nie wyżej niż 9,5 m, licząc od poziomu parteru do kalenicy i nie wyżej niż istniejący budynek w granicy działki,
- 6) maksymalna wysokość zabudowy pomocniczej - jedna kondygnacja, nie wyżej niż 4,0 m licząc od poziomu parteru do kalenicy, przy czym wyniesienie parteru maksymalnie 0,3 m nad poziom naturalnego terenu,
- 7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
- 8) dopuszcza się dachy płaskie i o nachyleniu mniejszym niż w pkt 7 dla tarasów, garaży, ganków i lukarn oraz dla jednokondygnacyjnej zabudowy warsztatowej lub usługowej i o wysokości do 6,0 m,
- 9) pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówko podobnym, w tym blachą płaską w kolorach brązów, czerwieni, zieleni lub grafitów, nie dotyczy tarasów, wiat i altan,
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową zgodnie z § 20 uchwały.

5. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi 1KDD.

6. Utrzymuje się istniejące zjazdy z ul. Fryderyka Chopina i ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego (poza granicami planu); nie dopuszcza się realizacji nowych.

6. Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 1KDD i 3,0 m od linii rozgraniczających drogi 1KR, od linii rozgraniczających drogi 1KDL oraz od ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MNS o powierzchni ok. 0,25 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej w zabudowie deweloperskiej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, ustala się możliwość realizacji:

- 1) usług nieuciążliwych stanowiących do 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, z zakresu: administracji, zdrowia, oświaty, kultury, zaspokajających potrzeby lokalnej społeczności, takich jak: lokale fryzjerskie, kosmetyczne, lekarskie, weterynaryjne, biura projektowe, doradcze, ubezpieczeniowe, rachunkowe, bankowe, kancelarie prawne, krawieckie, artystyczne, napraw, w tym elektroniki i sprzętu agd oraz innych związanych z działalnością gospodarczą prowadzoną przez użytkownika budynku, z wyłączeniem usług pogrzebowych i handlowych,
- 2) jednej altany ogrodowej i jednej wiaty do 25 m² powierzchni zabudowy i wysokości 4,0 m do kalenicy - każda,
- 3) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 4) urządzeń budowlanych, w tym służących utrzymaniu porządku;
- 5) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 6) zieleni.

4. Na wydzielonych działkach budowlanych zakazuje się realizacji wolno stojących garaży oraz budynków; zabudowa w granicach działek, za wyjątkiem działek skrajnych.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) zagospodarowanie i urządzenie terenów realizować w formie zorganizowanej zabudowy deweloperskiej,
- 2) zabudowa o jednolitej formie architektonicznej oraz jednolitym wystroju, kolorystyce i detalu elewacji,
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,1 do 1,4,
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%,
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 180 m²,
- 7) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki - 7,5 m,
- 8) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego 2 kondygnacje, nie wyżej niż 9,0 m, licząc od poziomu parteru do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji frontowej, przy czym wyniesienie poziomu parteru do 0,9 m nad poziom naturalnego terenu, dopuszcza się uskoki zabudowy na granicy działek, dopuszczalna różnica w wysokości do 1,0 m,
- 9) maksymalna wysokość zabudowy pomocniczej - jedna kondygnacja, nie wyżej niż 4,0 m licząc od poziomu parteru do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji frontowej, przy czym wyniesienie poziomu parteru do 0,3 m nad poziom naturalnego terenu,
- 10) lokalizacja zabudowy pomocniczej w granicy działki w granicach wyznaczonych linii zabudowy lub jako dobudowane do budynku mieszkalnego,
- 11) geometria dachów o jednolitej formie architektonicznej i kolorystyce dla całego zespołu zabudowy, za wyjątkiem ustaleń § 25 ust 5 pkt 12,

12) nie ustala się geometrii dachów i jej kolorystyki dla tarasów, wiat, altan oraz zabudowy pomocniczej,

13) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 20 uchwały.

6. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi 1KR.

7. Nie dopuszcza się zjazdów z ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego,

8. Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających drogi 1KR, 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 1KDD oraz 8,0 m od ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego zlokalizowanej poza granicami opracowania planu, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW-U o powierzchni ok. 0,19 ha.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej lub mieszkalno-usługowej.

3. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się realizację usług nieuciążliwych niekolidujących z funkcją mieszkaniową, w tym handlowych o powierzchni sprzedażowej do 800 m².

4. Dopuszcza się:

1) dotychczasowe użytkowanie terenu, budynków i obiektów budowlanych oraz urządzeń technicznych,

2) modernizację, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę istniejących obiektów zgodnie z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu i przepisami szczegółowymi,

3) zmianę funkcji usług na inne usługi nieuciążliwe lub wprowadzenie nowych niekolidujących z przeznaczeniem podstawowym.

5. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, ustala się możliwość realizacji:

1) budynków gospodarczych, garażowych, altan ogrodowych i wiat,

2) obiektów i urządzeń małej architektury,

3) urządzeń służących utrzymaniu porządku,

4) miejsc postojowych, placów utwardzonych,

5) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej,

6) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35%,

2) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,1 do 1,4,

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%.

4) maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje, lecz nie wyżej niż 12,0 m licząc od poziomu parteru do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji frontowej, przy czym wyniesienie parteru maksymalnie 0,6 m nad poziom naturalnego terenu,

5) maksymalna wysokość zabudowy pomocniczej - jedna kondygnacja, nie wyżej niż 4,0 m licząc od poziomu parteru do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji frontowej, przy czym wyniesienie parteru maksymalnie 0,3 m nad poziom przyległej ulicy w osi głównego wejścia do budynku,

6) nie ustala się geometrii dachu,

7) obowiązuje jednolite pokrycie i kolorystyka dachów w granicach konturu, nie dotyczy tarasów, wiat i altan,

8) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 20 uchwały.

7. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi 1KDD i terenu 2KO.

8. Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 1KDD, 5,0 m od linii rozgraniczających terenu 2KO, zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się przebudowę i nadbudowę istniejącego budynku w jego obrysie, położonym poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, bez możliwości rozbudowy poza ustaloną nieprzekraczalną linię zabudowy.

§ 27. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren usług edukacji - szkoła podstawowa, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UEP o powierzchni ok. 0,33 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się realizację funkcji z zakresu sportu - przyszkolne boisko sportowe.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, ustala się realizację:

- 1) obiektów i urządzeń sportowych związanych z obsługą boiska,
- 2) urządzeń małej architektury i służących utrzymaniu porządku,
- 3) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej,
- 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%.
- 2) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia dopuszczalnego jedna kondygnacja, nie wyżej niż 6,0 m licząc od poziomu parteru do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji frontowej, przy czym wyniesienie parteru maksymalnie 0,3 m nad poziom naturalnego terenu,
- 3) nie ustala się geometrii dachów,
- 4) nie ustala się minimalnej liczby miejsc do parkowania; miejsca do parkowania należy zapewnić w ramach terenu 2KO lub na terenie.

5. Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających teren 2KO, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Obsługa komunikacyjna terenu z ul. Emila Młynarskiego oraz ul. Klonowej zlokalizowanych poza granicami opracowania planu; dopuszcza się zjazdy z terenu 2KO.

§ 28. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP o powierzchni ok. 1,12 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się: publiczną zielenią parkową z elementami budowli na potrzeby organizacji wypoczynku i rekreacji, w tym realizację i utrzymanie: torów rowerowych, dróg rowerowych, urządzeń do parkowania rowerów, zieleni.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się:

- 1) parkingi, realizowane w granicy z terenami 1KDD lub 2KO, jako przykrawężnikowe do jezdni zlokalizowanych na terenach 1KDD i 2KO,
- 2) obiekty i urządzenia małej architektury,
- 3) urządzenia budowlane, w tym służące utrzymaniu porządku,
- 4) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- 5) budowle ochronne.

4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80 %.

5. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi 1KDD i 1KR.

6. Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 1KDD i 5,0 m od linii rozgraniczających teren 2KO, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 2ZP o powierzchni ok. 2,34 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się: publiczną zielenią parkową z elementami budowlami na potrzeby organizacji wypoczynku i rekreacji, w tym:

- 1) ciągi piesze i pieszo-rowerowe,
- 2) drogi rowerowe,
- 3) ścieżki rekreacyjno - sportowe i dydaktyczne,
- 4) boiska sportowe i terenowe urządzenia do uprawiania ćwiczeń fizycznych,
- 5) place zabaw,
- 6) chodniki,
- 7) zieleńce.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się:

- 1) obiekty sportowe i rekreacyjne,
- 2) parkingi, związane z obsługą obiektów lokalizowanych na tym terenie, do 15% powierzchni terenu,
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury,
- 4) urządzenia budowlane, w tym służące utrzymaniu porządku,
- 5) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- 6) budowle ochronne.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja obiektów sportowych i rekreacyjnych o wysokości do 12,0 m,
- 2) nie ustala się geometrii dachów,
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 15%,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,001 do 0,5.

5. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70 %.

6. Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających teren 2KO oraz minimum 10,0 od linii rozgraniczających z ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego, zgodnie z rysunkiem planu

7. Obsługa komunikacyjna obszaru z terenu 2KO.

§ 30. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren obsługi komunikacji lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KO-ZP o powierzchni ok. 0,11 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się realizację parkingu lub zieleni urządzonej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się:

- 1) parking podziemny lub naziemny lub podziemny z parkingiem na stropodachu,
- 2) obiekty i urządzenia małej architektury,
- 3) urządzenia budowlane, w tym służące utrzymaniu porządku,
- 4) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%.

5. Wprowadza się zakaz lokalizacji garaży, w tym blaszanych.

6. Obsługa komunikacyjna terenu z fragmentu ul. Fryderyka Chopina, zlokalizowanego poza granicami planu.

§ 31. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren obsługi komunikacji lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 2KO-ZP o powierzchni ok. 0,09 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się realizację parkingu lub zieleni urządzonej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się:

- 1) obiekty i urządzenia małej architektury,
- 2) wiaty śmietnikowe,
- 3) urządzenia budowlane, w tym służące utrzymaniu porządku,
- 4) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%.

5. Wprowadza się zakaz lokalizacji garaży, w tym blaszanych.

6. Obsługa komunikacyjna z terenu 2KO.

§ 32. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KO o powierzchni ok. 1,02 ha oraz 2KO o powierzchni ok. 0,56 ha.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego adaptuje się istniejące zespoły budynków garażowych, dopuszcza się remonty i przebudowy oraz uzupełnianie nowymi boksami garażowymi, w granicy wyznaczonej liniami zabudowy.

3. Wprowadza się zakaz podwyższania istniejących budynków garażowych.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się lokalizację parkingów dla samochodów osobowych, dróg manewrowych, urządzeń budowlanych, w tym służących utrzymaniu porządku, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni towarzyszącej.

5. Dopuszcza się garaże tymczasowe, w tym blaszane, o jednolitej formie architektonicznej i kolorystyce, realizowane przez jednego inwestora lub dewelopera.

6. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia działki pod nowo wydzielany boks garażowy - 20 m²; nie dotyczy działek skrajnych,
- 2) powierzchnia zabudowy do 100% każdej z działek przeznaczonych pod boks garażowy,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% odpowiednio dla terenu 1KO i 2 KO,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla terenu 1KO od 0,1 do 0,5 oraz 1,0 dla wydzielonych działek pod garażami jednokondygnacyjnymi i 2,0 pod garażami dwukondygnacyjnymi,
 - b) dla terenu 2KO od 0,1 do 0,3 oraz 1,0 dla wydzielonych działek pod garażami,
- 5) maksymalna wysokość jednego boks garażowego - 3,0 m,
- 6) dopuszcza się wspólne ściany dla garaży w zabudowie szeregowej,
- 7) nakaz zachowania jednolitej wysokości i wystroju architektonicznego dla całego zespołu boksów przylegających do siebie; obowiązuje biały kolor ścian i ciemno brązowy stolarki i ślusarki; dopuszcza się inną kolorystykę do całego zespołu garażowego,
- 8) dachy płaskie, dopuszcza się dachy zielone,

9) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

10) obsługa komunikacyjna terenów 1KO i 2KO z drogi 1KDD.

7. Od strony ul. Pileckiego wprowadzić zieleń izolacyjną.

8. Dopuszcza się wymianę istniejących garaży tymczasowych na stałe, murowane oraz podziały wydzielające działki pod nowymi budynkami garażowymi.

9. Nie dopuszcza się zmiany funkcji budynków garażowych, wprowadza się zakaz prowadzenia działalności gospodarczej w budynkach garażowych.

§ 33. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1IE o powierzchni ok. 0,004 ha.

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

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

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

Rozdział 8.

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

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

Rozdział 9.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 35. W granicach objętych planem tracą moc ustalenia:

1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Osiedla Północ I w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/450/2017 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2017 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 2 października 2017 r., poz. 3593,

2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Fryderyka Chopina w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XXIII/287/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 września 2016 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 26 października 2016 r., poz. 3985.

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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