

**UCHWAŁA NR LXVI/871/2024
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia 31 stycznia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo - zachodniego rejonu ulicy Zastawie w Suwałkach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 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 z uchwałą Nr LVIII/764/2023 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo - zachodniego rejonu ulicy Zastawie w Suwałkach, Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk”, uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowo - zachodniego rejonu ulicy Zastawie w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 52,3 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;
- 3) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu 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 należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE**

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

- 1) 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;
- 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) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- 13) 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;
- 14) 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) przestrzeni publicznych ze względu na fakt, iż w granicach planu obszary te wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami nie występują;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących: 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;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) zakazu zabudowy;
- 6) 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 późniejszymi zmianami);
- 7) warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych;
- 8) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 9) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

- 10) granic terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 11) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 12) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o której mowa w przepisach odrębnych.

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

- 1) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ;
- 2) tereny dróg lokalnych oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 3) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 4) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KR;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, oznaczone na rysunku planu symbolem MNW;
- 7) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MNS;
- 8) tereny infrastruktury technicznej lub zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem I-ZP;
- 9) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
- 10) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem RN;
- 11) tereny elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem IE.

2. W ramach ustalonego w planie przeznaczenia terenów dopuszcza się realizację budowli i urządzeń technicznych związanych z obiektami budowlanymi niezbędnymi do ich właściwego użytkowania.

3. W granicach planu dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy do 500 kW, zgodnie z przepisami szczególnymi oraz ustaleniami szczegółowymi tekstu planu.

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.

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

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

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

- 1) uchwałę – 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 południowo - zachodniego rejonu ulicy Zastawie 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 administracyjnych i innych dokumentów;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek, liczoną zgodnie z normą PN-ISO 9836; do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię wiat i altan;
- 8) powierzchni użytkowej podstawowej - należy przez to rozumieć sumę części powierzchni kondygnacji budynków netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynku i jest liczona zgodnie z normą PN-ISO 9836; do powierzchni użytkowej podstawowej budynku usługowego nie wlicza się powierzchni użytkowej zapleczy socjalnych, magazynów i komunikacji wewnętrznej budynków;
- 9) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, którego udział w zagospodarowaniu działki jest przeważający i stanowi nie mniej niż 70% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na niej zlokalizowanych;
- 10) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, opisane w ustaleniach szczegółowych, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe, którego udział w zagospodarowaniu działki stanowi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na niej zlokalizowanych, a dla przeznaczenia, gdzie nie przewiduje się budowy budynków maksimum 30% powierzchni działki, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 11) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz powierzchni całkowitej zabudowy, w tym kondygnacji podziemnych, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, przy czym wskaźniki należy zaokrąglać w górę do wartości 0,01;
- 12) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte zewnętrzne lico zewnętrznej nadziemnej ściany budynku, przy czym ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą elementów wymienionych w § 8 ustęp 1 pkt 2 tekstu planu;
- 13) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, prowadzoną w budynkach wolno stojących lub w lokalach użytkowych, przy czym:
 - a) działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych poza działką na której jest prowadzona, a w przypadku lokalu użytkowego - poza lokalem;
 - b) działalność ta nie jest działalnością mogącą zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej,
 - c) działalność ta nie może wprowadzać ograniczeń w zabudowie sąsiednich działek;
- 14) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar budynku mierzony od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy; ograniczenia wysokości zawarte są w ustaleniach szczegółowych, nie dotyczą infrastruktury technicznej (masztów radiokomunikacyjnych, urządzeń instalacyjnych, kominów, masztów na dachach budynków, itp.) oraz w sytuacji kontynuacji wysokości istniejących budynków przy ich rozbudowie;

- 15) kalenicy głównej - należy przez to rozumieć najwyżej położoną kalenicę dachu lub najdłuższą kalenicę w przypadku, gdy dach posiada kalenice o tej samej wysokości;
- 16) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci poniżej 12 stopni;
- 17) dachu wysokim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci głównych od 12 stopni;
- 18) dachu zielonym - należy przez to rozumieć dach lub stropodach z nawierzchnią umożliwiającą wegetację roślin i retencję wody opadowej;
- 19) 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;
- 20) zasadach wyposażenia w media lub uzbrojenie techniczne – należy przez to rozumieć zasady: doprowadzenia energii elektrycznej, gazu, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków oraz wód roztopowych i opadowych, telekomunikacji oraz sposobu ogrzewania obiektów;
- 21) infrastrukturze technicznej i urządzeniach sieciowych – należy przez to rozumieć urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną i ciepłą, gaz, łączność, wodę oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe;
- 22) urządzeniach służących utrzymaniu porządku - należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia, osłony, wiaty oraz place pod pojemniki lub kontenery na odpady wraz z zielenią izolacyjną;
- 23) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością komponowaną w powiązaniu z obiektem lub o walorach krajobrazowych, rekreacyjnych;
- 24) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleń komponowaną pod kątem izolacji akustycznej oraz ograniczeń rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń oddzielającą funkcjonalnie i optycznie tereny o różnych funkcjach, stanowiącą pas zieleni o zróżnicowanych nasadzeniach drzew i krzewów;
- 25) froncie działki - należy przez to rozumieć granicę działki przyległą do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się wjazd na działkę;
- 26) zorganizowanej działalności inwestycyjnej - należy przez to rozumieć, że na wskazanym terenie może odbywać się tylko kompleksowa realizacja zamierzenia inwestycyjnego przez jednego lub zespół inwestorów na zasadach deweloperskich, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 27) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielne całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż 2 lokali mieszkalnych albo lokalu mieszkalnego i użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku; prowadzona działalność może być wyłącznie z zakresu usług nieuciążliwych, tj. z zakresu administracji, zdrowia, oświaty, kultury, zaspokajające potrzeby lokalnej społeczności, takie jak: lokale fryzjerskie, kosmetyczne, lekarskie, weterynaryjne, biura projektowe, doradcze, ubezpieczeniowe, rachunkowe, bankowe, kancelarie prawne, krawieckie, artystyczne, punkty żłobkowe i przedszkolne, napraw, w tym elektroniki i sprzętu AGD oraz inne związane z działalnością gospodarczą prowadzoną przez użytkownika budynku, z wyłączeniem usług pogrzebowych, mechaniki pojazdowej, handlowych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej; na potrzeby prowadzonej działalności należy zapewnić miejsca postojowe zgodnie z § 16 ust. 5 niniejszej uchwały;
- 28) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny zlokalizowany w oddaleniu od granic działki;

29) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - należy przez to rozumieć budynki (segmenty) zabudowy jednorodzinnej sytuowane w granicach działek, tworzące zwartą zabudowę składającą się z co najmniej 3 segmentów, każdy o niezależnej konstrukcji i instalacjach, o tych samych lub zbliżonych parametrach, spójnych co do formy i detalu architektonicznego; dopuszcza się wspólne ławy fundamentowe; dopuszcza się na dylatacjach różnicę wysokości do 1,0 m oraz różnicę w kącie nachylenia połaci dachowych do 5° względem budynku przyległego;

30) drogach wewnętrznych - należy przez to rozumieć drogi wraz chodnikami, parkingami, placami przeznaczone do ruchu pojazdów, niezaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych i niezlokalizowane w pasie drogowym tych dróg, składające się z obiektów inżynierskich, urządzeń oraz instalacji stanowiących całość techniczno - użytkową.

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

3. Pojęcia niezdefiniowane w niniejszej uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami ustawowymi, a w przypadku ich braku z wykładnią językową.

Rozdział 2.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 8. 1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) ustalone na rysunku planu linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) dociepleń budynków istniejących,
 - b) urządzeń reklamowych, urządzeń budowlanych, infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, urządzeń telekomunikacyjnych, urządzeń pomocniczych i budowli,
 - c) zadaszeń przy budynkach, w tym zadaszeń na słupach o wysięgu maksymalnie do 2,0 m,
 - d) elementów zewnętrznych budynków takich jak: tarasy, balkony, gzymsy, pilastry, schody, pochylnie, podesty, okapy, żaluzje zewnętrzne, osłony okien, rampy,
 - e) wolno stojących, wiat i obiektów małej architektury o powierzchni zabudowy do 35 m² i wysokości do 4,00 m,
 - f) obiektów, dla których zasady lokalizacji określono odrębnie w ustaleniach szczegółowych;
- 3) zakazuje się sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu, o ile z ustaleń niniejszego planu nie wynika inaczej;
- 4) projektuje się obsługę komunikacyjną z istniejących dróg publicznych oraz wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do dróg;
- 6) architektura nowych obiektów winna być dostosowana do otoczenia i krajobrazu;
- 7) tereny niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć pod zieleń;
- 8) obowiązuje zasada realizacji jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy zawarte są w ustaleniach szczegółowych tekstu planu.

3. Ustala się ograniczenia w zabudowie od strony lasów - zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

§ 9. 1. W celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się następujące zasady:

- 1) realizacja przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz realizacji inwestycji uciążliwych i działalności gospodarczej lub usługowej, których ewentualne oddziaływanie bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez tę działalność wykracza poza granice obiektu lub działki;
- 3) zakaz tworzenia składowisk wszelkich rodzajów odpadów;
- 4) zasady gospodarki odpadami zgodnie z przepisami szczególnymi i gminnymi;
- 5) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 6) nakaz odprowadzania ścieków socjalno - bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej;
- 7) zakaz wydobywania kopalin;
- 8) zakaz budowy biogazowni i spalarni biomasy pochodzenia zwierzęcego.

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

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

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

Rozdział 4.

USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW

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

§ 12. W granicach planu nie występują zabytki nieruchome i stanowiska archeologiczne, wpisane do rejestru lub ewidencji zabytków.

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

Rozdział 5.

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA ORAZ OCHRONY PRZECIWOŻAROWEJ

§ 14. 1. Ustala się zasady wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa oraz ochrony przeciwpożarowej, które należy wprowadzić w celu zapewnienia bezpieczeństwa publicznego:

- 1) zapewnienie właściwej ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczeń przeciwpożarowych budynków i budowli;
- 2) zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe.

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

3. Obiekty budowlane należy projektować, budować lub adaptować do potrzeb obronności:

- 1) w sposób zapewniający ochronę ludności w zakresie 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 budowlane, o których mowa w ustępie 4, w których może przebywać powyżej 15 osób, podlegają uzgodnieniu pod kątem wymagań ochrony ludności przez Prezydenta Miasta Suwałk.

6. Realizacja zadań w zakresie zabezpieczenia potrzeb obronności państwa zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 11 marca 2022 r. o obronie Ojczyzny (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2305 z późniejszymi zmianami) oraz z zarządzeniem Nr 145/2022 Wojewody Podlaskiego z dnia 18 października 2022 r. w sprawie ustalenia zakresu przygotowania warunków do ochrony ludności na wypadek wojny, w tym polegająca na wprowadzeniu ograniczeń w użytkowaniu terenów objętych strefami ochronnymi wojskowego obiektu technicznego zlokalizowanego na terenie zamkniętym wojskowym przy ulicy Wojska Polskiego 21; ograniczenia w użytkowaniu terenów objętych planem wynikają z położenia tego terenu w strefie ochronnej wojskowego obiektu technicznego o współrzędnych N: 54°4'53", E: 22°56'7", ustanowionej w promieniu 6 km z zakazem wznoszenia elektrowni wiatrowych.

Rozdział 6.

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW I OBSZARÓW INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM I LOKALNYM

§ 15. 1. W granicach terenu objętego planem brak jest inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. są:

2. Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym są:

- 1) teren projektowanej drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 2) tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL (ulica Zastawie), 2KDL i 3KDL (ulica Francuska), 4KDL i 5KDL (ulica Hiszpańska), 6KDL (ulica Chorwacka) oraz 7KDL (ulica projektowana bez nazwy);
- 3) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD i 7KDD.

Rozdział 7.

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

§ 16. 1. Komunikację terenów objętych planem zapewniają drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolami KDL oraz drogi dojazdowe oznaczone symbolami KDD.

2. Zachowuje się istniejące zjazdy z dróg publicznych.

3. Dopuszcza się budowę nowych zjazdów na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą dróg.

4. Nie dopuszcza się zjazdów z dróg oznaczonych symbolami: 1KDZ i 1KDL, za wyjątkiem istniejącego zjazdu, obsługującego działkę o numerze ewidencyjnym 31924/43 i zjazdów na teren rolny oznaczony symbolem 1RN.

5. 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 lokal mieszkalny;
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej podstawowej obiektu i nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal użytkowy,
 - c) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni sprzedażowej;
- 2) wskaźniki wymienione w pkt 1 mają zastosowanie w przypadku realizacji nowych inwestycji, przy rozbudowie i nadbudowie obiektów istniejących oraz przy zmianie sposobu użytkowania w granicach terenu objętego planem; nie ustala się wskaźników dla funkcjonujących już obiektów; miejsc parkingowych istniejących nie wlicza się do bilansu;
- 3) przy realizacji miejsc do parkowania, obsługujących tereny wymienione w punkcie 1, należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 miejsc postojowych, jeżeli liczba stanowisk wynosi do 100,
 - b) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi ≥ 101 , przy czym ilość miejsc parkingowych zaokrągla się w górę do najbliższej liczby całkowitej.
- 4) 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 z późniejszymi zmianami);
- 5) parametry techniczne ulic, takie jak: szerokość jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych korygowane w granicach pasa drogowego;
- 6) rozwiązania skrzyżowań ulic określone w planie mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą dróg;
- 7) parametry techniczne wydzielonych parkingów, takie jak: szerokość dróg manewrowych, miejsc postojowych oraz chodników są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych korygowane z zachowaniem przepisów szczególnych;
- 8) należy zapewnić dostępność terenów publicznych i usług osobom o szczególnych potrzebach, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 z późniejszymi zmianami); przy realizacji układu drogowego należy wprowadzić urządzenia umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych (obniżenia krawężników przy przejściach dla pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne);

9) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych związanych z działalnością usługową i handlową dla potrzeb użytkowników i klientów w granicach działek, z uwzględnieniem przepisów szczególnych; nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych z terenami dróg publicznych, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej.

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

7. Przy obiektach wielofunkcyjnych ilość miejsc określa się oddzielnie do każdej funkcji, a następnie sumuje się.

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

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

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

§ 18. System zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych należy realizować z istniejącej sieci wodociągowej objętej planem w ulicy Zastawie wodociąg o średnicy 150 mm, w ulicach: Francuskiej, Hiszpańskiej, Chorwackiej, Węgierskiej i w części ulicy Greckiej wodociąg o średnicy 160 mm oraz w ulicy Włoskiej wodociąg o średnicy 110/160 mm;
- 2) wskazane powyżej sieci wodociągowe zasilane są z miejskiego ujęcia wody, zlokalizowanego przy ul. gen. Władysława Sikorskiego 14;
- 3) jako rozwiązanie docelowe dla nowych terenów inwestycyjnych należy przyjąć zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; dla realizacji tego celu należy rozbudować projektowaną sieć wodociągową w przedłużeniu ul. Włoskiej w kierunku zachodnim na działce o numerze geod. 31924/26 oraz spięcie sieci wodociągowej od zasuwy zlokalizowanej na działce o numerze geodezyjnym 31921/5 w kierunku południowym aż do ul. Lotniczej. W ulicy Czeskiej, Portugalskiej, w południowej części ulicy Francuskiej, Hiszpańskiej oraz w części ulicy Greckiej należy zaprojektować i wybudować sieć wodociągową;
- 4) do czasu realizacji sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę realizować z indywidualnych ujęć wody dla zabudowy jednorodzinnej;

- 5) pobór wody do celów przeciwpożarowych realizować bezpośrednio z sieci wodociągowej lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów.
- 6) w przypadku konieczności przebudowy, rozbudowy, modernizacji sieci wodociągowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 7) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

§ 19. System kanalizacji sanitarnej:

- 1) obowiązuje nakaz odprowadzenia ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej objętej planem w ulicy Francuskiej, Hiszpańskiej, Węgierskiej sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 200 mm, w ulicy Włoskiej sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 200/250/315 mm, w ulicy Chorwackiej sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 200/315 mm;
- 2) ścieki z terenu opracowania odprowadzać poprzez grawitacyjną sieć kanalizacji sanitarnej do przepompowni ścieków zlokalizowanej na działce 31921/4, a następnie kanałem tłocznym w kierunku północnym do ul. Zastawie. Od studni o rzędnych 175,73 / 174,42 w ul. Zastawie ponownie kanałem grawitacyjnym w kierunku wschodnim do przepompowni ścieków przy ul. Zastawie a następnie do oczyszczalni ścieków przy ul. Sejneńskiej 86;
- 3) jako rozwiązanie docelowe dla nowych terenów inwestycyjnych należy przyjąć odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej; dla realizacji tego celu należy rozbudować projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej w przedłużeniu ulicy Włoskiej w kierunku zachodnim na działce o numerze geod. 31924/26. W ulicy Czeskiej, Portugalskiej, w południowej części ulicy Francuskiej, Hiszpańskiej oraz w części ulicy Greckiej należy zaprojektować i wybudować sieć kanalizacji sanitarnej;
- 4) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej na terenie objętym planem dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników na nieczystości; szczelne zbiorniki na nieczystości należy traktować jako rozwiązania tymczasowe – do momentu realizacji sieci z obowiązkiem przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu;
- 5) szczelne zbiorniki na nieczystości projektować przy granicy działki z pasem drogowym w celu ich późniejszego i łatwiejszego przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) na terenie objętym planem nie dopuszcza się realizacji oczyszczalni ścieków;
- 7) w przypadku konieczności przebudowy, rozbudowy, modernizacji sieci kanalizacji sanitarnej należy zarezerwować pas terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 8) kanały sanitarne muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 9) dopuszcza się lokalizację kanałów sanitarnych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

§ 20. System odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe z ulic i parkingów należy odprowadzać do gruntu poprzez istniejące sieci kanalizacji deszczowej objętej planem w ulicy Zastawie sieć kanalizacji deszczowej o średnicy 315/400 mm, w ulicy Francuskiej sieć kanalizacji deszczowej o średnicy 200/215/315 mm, w ulicy Hiszpańskiej sieć kanalizacji deszczowej o średnicy 500 mm, w ulicy Włoskiej 250/315/400 mm, w ulicy Chorwackiej sieć kanalizacji deszczowej o średnicy 250/315/630 mm, do zbiornika retencyjno – rozsączającego zlokalizowanego na działce o numerze geodezyjnym 31921/4;
- 2) należy rozbudować projektowaną sieć kanalizacji deszczowej w ulicy Węgierskiej, w przedłużeniu ulicy Włoskiej w kierunku zachodnim na działce o numerze geod. 31924/26;

- 3) jako rozwiązanie docelowe dla nowych terenów inwestycyjnych należy zaprojektować i wybudować sieć kanalizacji sanitarnej oraz zbiorniki retencyjno – rozsączające;
- 4) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz terenów utwardzonych jest zagospodarowanie ich na działce inwestora;
- 5) w przypadku konieczności przebudowy, rozbudowy modernizacji sieci kanalizacji deszczowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
- 6) dopuszcza się lokalizację kanałów deszczowych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) na budynkach garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy zielone lub retencyjne;
- 10) drenaż lub zbiorniki retencyjno - rozsączające do wprowadzania wód opadowych i roztopowych lokalizować na terenie 1I-ZP; dopuszcza się również lokalizację tych urządzeń na terenie 1ZP, w pasach drogowych oraz na terenach: 1RN i 2RN.

§ 21. System 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 lub sieci gazowej;
- 2) w kotłowniach indywidualnych dopuszcza się stosowanie źródeł ciepła nieemitujących zanieczyszczeń (energia elektryczna, słoneczna) oraz opalanych gazem lub olejem.

§ 22. System zaopatrzenia w gaz:

- 1) 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;
- 2) w przypadku braku miejsca w pasach drogowych dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na działkach prywatnych;
- 3) w ulicach dopuszcza się umieszczenie sieci gazowej w tzw. kanałach zbiorczych technologicznych.

§ 23. 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; częstotliwość odbioru odpadów oraz pojemność pojemników w przeliczeniu na ilość mieszkańców, zgodnie z przepisami gminnymi;
- 3) zagospodarowanie odpadów przemysłowych i innych niż komunalne, należy do zadań podmiotów je wytwarzających na zasadach określonych w przepisach szczególnych.

§ 24. System zasilania w energię elektryczną:

- 1) zasilanie istniejących odbiorców w energię elektryczną będzie odbywać się za pośrednictwem istniejących linii w oparciu o istniejące i projektowane stacje transformatorowe;
- 2) zasilanie nowych 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 wewnątrzowych, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę napowietrznych linii SN i nn oraz słupowych stacji transformatorowych;
- 3) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nn na wszystkich terenach wyznaczonych w planie;
- 4) nowe stacje transformatorowe winny być realizowane zgodnie z potrzebami inwestora w ramach działki inwestora z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej;
- 5) projektowane stacje transformatorowe 20/0,4 kV zasilające jednego odbiorcę należy lokalizować na jego działce, natomiast stacje służące do zasilania kilku odbiorców – na działkach wydzielonych; powyższe należy uwzględnić przy opracowywaniu projektów zagospodarowania terenu;
- 6) wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania;
- 7) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;
- 8) 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;
- 9) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 10) budowa nowych linii kablowych średniego i niskiego napięcia będzie realizowana w pasach technicznych pod chodnikami lub w pasach zieleni w liniach rozgraniczających ulic lub ciągów pieszo-jezdnych; dopuszcza się prowadzenie kabli pod jezdniami w osłonach rurowych;
- 11) trasy istniejących w granicach planu linii i urządzeń elektroenergetycznych mogą ulec zmianie w wyniku ich modernizacji lub przebudowy;
- 12) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi należy je dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami; usunięcie kolizji dotyczy nie tylko zmian tras linii elektroenergetycznych, lecz również wykonania odpowiednich obostrzeń i uziemień i powinno być realizowane zgodnie z przepisami szczególnymi na warunkach administratora sieci;
- 13) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW.

§ 25. System obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci;
- 2) utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci teletechniczne z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb;
- 3) dopuszcza się realizację nowych urządzeń i sieci, w tym stacji bazowych oraz masztów telefonii komórkowej i radiofonii pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu;

- 4) sieci telekomunikacyjne należy realizować za pomocą kanalizacji teletechnicznej i kabli doziemnych lub napowietrznych oraz innych rozwiązań zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi;
- 5) urządzenia telekomunikacyjne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci.

Rozdział 8.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJCOWYM

§ 26. 1. W granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Przy podziale terenu na nowe działki budowlane należy zachować parametry działek zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) szerokość frontów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jednorodzinnej z usługami realizowanej w budynkach wolno stojących minimum 23,00 m; w przypadku istniejących działek, których szerokość frontu przylegającego do drogi jest mniejsza niż 23,00 m, dopuszcza się ich podział przy zachowaniu ustalonej planem, minimalnej powierzchni działki, bez możliwości podziału zmniejszającego front działki i o ile będzie ona przyległa do drogi, z której odbywać będzie się wjazd na działkę;
- 2) szerokość frontów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie szeregowej minimum 9,00 m;
- 3) minimalna wielkość działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jednorodzinnej z usługami realizowanej w budynkach wolno stojących 800 m²;
- 4) minimalna wielkość działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami realizowanej w formie szeregowej 350 m²;
- 5) wydzielone działki winny posiadać bezpośredni dostęp do istniejącego lub projektowanego układu drogowego i mieć front przyległy do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 6) dopuszcza się na terenie 1MN wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości minimum 10,00 m z placem do nawracania, podłączonej do drogi 3KDD, do obsługi zabudowy szeregowej realizowanej na zasadach deweloperskich;
- 7) kąt położenia granic działek w stosunku do granic pasów drogowych - 90°, z tolerancją wynikającą z parametrów istniejących działek.

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

4. Dopuszcza się wydzielenie działek na podstawie zainwestowania.

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:

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

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

7. Podział terenu determinuje rodzaj zabudowy, o której mowa w ust. 2; jednakowy rodzaj zabudowy obowiązuje w wydzielonych w planie konturach; zakazuje się dalszych wtórnych podziałów terenu, za wyjątkiem działki o numerze 35292, przy zapewnieniu zjazdów z dróg 4KDL i 3KDD oraz podziałów wynikających z przepisów szczególnych.

8. Dla działek położonych przy zewnętrznych załamaniach konturów przeznaczonych w planie pod drogi, które przylegają do drogi na odcinku mniejszym niż 23,00 m, za front tych działek należy uznawać ich szerokość.

9. Przy podziale działek zawierających się w granicach terenów o różnych funkcjach, linia podziału nieruchomości powinna pokrywać się z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział 9.

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

§ 27. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren drogi zbiorczej (ulica bez nazwy), o powierzchni w granicach opracowania ok. 2,93 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ.

2. W granicach pasa drogowego drogi 1KDZ przewiduje się:

- 1) jezdnię;
- 2) zieleńce oddzielające jezdnie od chodników i dróg rowerowych;
- 3) drogę rowerową lub ciąg pieszo-rowerowy;
- 4) chodniki;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne.

3. Dla drogi 1KDZ ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu;
- 2) skrzyżowania z ulicami: 1KDL, 4KDL i 10KDD jako zwykłe.

§ 28. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny dróg lokalnych o szerokościach w liniach rozgraniczających ok. 15,00 ÷ 32,00 m, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL (ulica Zastawie) o powierzchni ok. 1,53 ha, 2KDL i 3KDL (ulica Francuska) o łącznej powierzchni ok. 1,14 ha, 4KDL i 5KDL (ulica Hiszpańska) o łącznej powierzchni ok. 1,12 ha, 6KDL (ulica Chorwacka) o powierzchni ok. 0,97 ha i 7KDL (ulica bez nazwy) o powierzchni ok. 0,51 ha.

2. W granicach pasów drogowych: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL i 7KDL należy zrealizować:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) parkingi przyuliczne;
- 4) zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) zjazdy do przyległych terenów, z zastrzeżeniem ustępu 3;
- 7) drogi rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe;
- 8) urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 9) uzbrojenie techniczne;
- 10) urządzenia pomocnicze.

3. Zakazuje się wykonywania zjazdów z drogi 1KDL, za wyjątkiem istniejącego zjazdu, obsługującego działkę o numerze ewidencyjnym 31924/43, zjazdu na działkę o numerze 31924/28 i zjazdów na teren rolny oznaczony symbolem 1RN.

4. Dla dróg: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL i 7KDL ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu, odpowiednio w odległościach od linii rozgraniczających ulice: 5,00 m i 12,00 m;
- 2) skrzyżowania z drogą 1KDZ, drogami dojazdowymi oznaczonymi symbolami KDD i terenami komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonymi symbolami KR jako zwykłe;
- 3) zjazdy na tereny przyległe, zgodnie z ustawą o drogach publicznych, przepisami wykonawczymi oraz warunkami wydanymi przez zarządcę dróg, z uwzględnieniem ustępu 3.

§ 29. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny dróg dojazdowych o szerokościach w liniach rozgraniczających ok. 12,00 ÷ 15,00 m, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD (ulica bez nazwy) o powierzchni ok. 0,47 ha, 2KDD (ulica Włoska) o powierzchni ok. 0,61 ha, 3KDD (ulica Węgierska) o powierzchni ok. 0,54 ha, 4KDD (ulica Czeska) o powierzchni ok. 0,47 ha, 5KDD (ulica Portugalska) o powierzchni ok. 0,42 ha, 6KDD (ulica Grecka) o powierzchni ok. 0,47 ha i 7KDD (ulica bez nazwy) o powierzchni ok. 0,25 ha.

2. W granicach pasów drogowych: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD i 7KDD należy zrealizować:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) zjazdy do przyległych terenów;
- 5) drogi rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe;
- 6) urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) uzbrojenie techniczne;
- 8) urządzenia pomocnicze.

3. Dla dróg: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD i 7KDD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu, w odległości od linii rozgraniczających drogi 5,0 m;
- 2) skrzyżowania z drogą 1KDZ i drogami lokalnymi oznaczonymi symbolami KDL i terenami komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonymi symbolami KR jako zwykłe;
- 3) zjazdy na tereny przyległe, zgodnie z ustawą o drogach publicznych, przepisami wykonawczymi oraz warunkami wydanymi przez zarządcę dróg.

§ 30. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny komunikacji drogowej wewnętrznej o szerokościach w liniach rozgraniczających ok. 5,50 ÷ 15,00 m, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KR o powierzchni 0,06 ha, 2KR o powierzchni 0,04 ha i 3KR o powierzchni 0,05 ha.

2. W granicach terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, wymienionych w ustępie 1, adaptuje się istniejące zagospodarowanie.

3. Dopuszcza się wykonanie wspólnej nawierzchni jezdni i chodnika.

4. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, wymienionych w ustępie 1, ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu;
- 2) skrzyżowanie z drogą lokalną oznaczoną symbolem 2KDL i drogą dojazdową oznaczoną symbolem 5KDD jako zwykłe.

§ 31. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MNS o powierzchni ok. 0,16 ha, 2MNS o powierzchni ok. 0,31 ha i 3MNS o powierzchni ok. 0,34 ha.

2. W granicach terenów wymienionych w ustępie 1, przewiduje się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie zabudowy szeregowej.

3. Dojazdy odpowiednio z drogi lokalnej oznaczonej symbolem 4KDL i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami: 1KR i 2KR.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania nowej zabudowy, ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy - 1;
- 5) minimalna intensywność zabudowy - 0,08;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na dwie kondygnacje i nie wyżej niż 9,50 m do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji od poziomu terenu przed głównym wejściem w parterze budynku;
- 7) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 38°, dopuszcza się dachy płaskie na jednokondygnacyjnych drugorzędnych elementach budynków i lukarnach;
- 8) pokrycie dachów w odcieniach grafitu; obowiązuje jednolity grafitowy kolor pokrycia dachów na wszystkich obiektach w granicach terenów: 1MNS, 2MNS i 3MNS.

§ 32. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MNW o powierzchni ok. 0,67 ha, 2MNW o powierzchni ok. 1,31 ha, 3MNW o powierzchni ok. 0,61 ha, 4MNW o powierzchni ok. 0,61 ha, 5MNW o powierzchni ok. 0,98 ha, 6MNW o powierzchni ok. 0,7 ha, 7MNW o powierzchni ok. 1,12ha, 8MNW o powierzchni ok. 0,55, 9MNW o powierzchni ok. 0,92 ha, 10MNW o powierzchni ok. 0,90 ha, 11MNW o powierzchni ok. 0,90 ha, 12MNW o powierzchni ok. 1,04 ha, 13MNW o powierzchni ok. 1,67 ha, 14MNW o powierzchni ok. 0,61 ha, 15MNW o powierzchni ok. 1,04 ha, 16MNW o powierzchni ok. 0,56 ha, 17MNW o powierzchni ok. 0,70 ha, 18MNW o powierzchni ok. 1,33 ha, 19MNW o powierzchni ok. 1,51 ha i 20MNW o powierzchni ok. 0,63 ha.

2. 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; zakazuje się realizacji funkcji handlowej.

4. Dojazdy należy zapewnić z dróg lokalnych oznaczonych symbolami KDL i dróg dojazdowych oznaczonych symbolami KDD.

5. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania nowej zabudowy, ustala się:

- 1) przy podziale terenu na działki budowlane należy zachować zasady ustalone w § 26 niniejszej uchwały;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy - 1;

- 6) minimalna intensywność zabudowy - 0,05;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na dwie kondygnacje i nie wyżej niż 9,50 m do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji od poziomu terenu przed głównym wejściem w parterze budynku;
- 8) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych do 0,60 m powyżej poziomu przyległej drogi, z której przewiduje się wjazd na działkę;
- 9) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°; dopuszcza się dachy jednospadowe lub płaskie na lukarnach, gankach i dobudowanych garażach oraz nad tarasami;
- 10) pokrycie dachów w odcieniach czerwieni, brązów lub grafitu; obowiązuje jednolity kolor pokrycia dachów na wszystkich obiektach w granicach nieruchomości;
- 11) układ głównej kalenicy równoległy do osi przyległych dróg; dla działek narożnych dopuszcza się układ głównej kalenicy równoległy lub prostopadły do osi przyległych dróg;
- 12) dopuszcza się realizację altan ogrodowych do 35 m² powierzchni zabudowy i wysokości 2,20 m do okapu, 4,50 m do kalenicy;
- 13) dopuszcza się realizację wiat do 50 m² powierzchni zabudowy i wysokości do 4,50 m do kalenicy;
- 14) dla altan i wiat nie ustala się geometrii dachów oraz kątów nachylenia połaci;
- 15) dopuszcza się realizację budowli ochronnych;
- 16) liczba miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 16.

§ 33. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN o powierzchni ok. 1,88 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 1MN przewiduje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy szeregowej lub grupowej realizowanej na zasadach deweloperskich, przy czym sposób podziału determinuje rodzaj zabudowy w granicach całego konturu.

4. Dojazdy należy zapewnić z drogi lokalnej oznaczonej symbolem 3KDD; dopuszcza się na terenie 1MN wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości minimum 10,00 m z placem do nawracania, podłączonej do drogi 3KDD; zakazuje się wykonywania zjazdów z dróg: 1KDZ i 1KDL.

5. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania nowej zabudowy, dla zabudowy realizowanej w formie obiektów wolno stojących ustala się:

- 1) przy podziale terenu na działki budowlane należy zachować zasady ustalone w § 26 niniejszej uchwały;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy - 1;
- 6) minimalna intensywność zabudowy - 0,05;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na dwie kondygnacje i nie wyżej niż 9,50 m do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji od poziomu terenu przed głównym wejściem w parterze budynku;

- 8) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych do 0,60 m powyżej poziomu przyległej drogi, z której przewiduje się wjazd na działkę;
- 9) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°; dopuszcza się dachy jednospadowe lub płaskie na lukarnach, gankach i dobudowanych garażach oraz nad tarasami;
- 10) pokrycie dachów w odcieniach czerwieni, brązów lub grafitu; obowiązuje jednolity kolor pokrycia dachów na wszystkich obiektach w granicach nieruchomości;
- 11) układ głównej kalenicy równoległy do osi przyległych dróg; dla działek narożnych dopuszcza się układ głównej kalenicy równoległy lub prostopadły do osi przyległych dróg;
- 12) dopuszcza się realizację altan ogrodowych do 35 m² powierzchni zabudowy i wysokości 2,20 m do okapu, 4,50 m do kalenicy;
- 13) dopuszcza się realizację wiat do 50 m² powierzchni zabudowy i wysokości do 4,50 m do kalenicy;
- 14) dla altan i wiat nie ustala się geometrii dachów oraz kątów nachylenia połaci;
- 15) dopuszcza się realizację budowli ochronnych;
- 16) liczba miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 16.

6. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania nowej zabudowy, dla zabudowy realizowanej w formie zabudowy szeregowej ustala się:

- 1) przy podziale terenu na działki budowlane należy zachować zasady ustalone w § 26 niniejszej uchwały;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy - 1;
- 6) minimalna intensywność zabudowy - 0,08;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na dwie kondygnacje i nie wyżej niż 9,50 m do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji od poziomu terenu przed głównym wejściem w parterze budynku;
- 8) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 35°-45°, dopuszcza się dachy płaskie na jednokondygnacyjnych drugorzędnych elementach budynków i lukarnach;
- 9) pokrycie dachów w odcieniach grafitu; obowiązuje jednolity grafitowy kolor pokrycia dachów na wszystkich obiektach w granicach terenu 1MN;
- 10) dopuszcza się realizację altan ogrodowych do 35 m² powierzchni zabudowy i wysokości 2,20 m do okapu, 4,50 m do kalenicy;
- 11) dopuszcza się realizację wiat do 50 m² powierzchni zabudowy i wysokości do 4,50 m do kalenicy;
- 12) dla altan i wiat nie ustala się geometrii dachów oraz kątów nachylenia połaci;
- 13) dopuszcza się realizację budowli ochronnych;
- 14) liczba miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 16.

§ 34. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren infrastruktury technicznej lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP o powierzchni ok. 0,96 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 1ZP, przewiduje się realizację terenów parkowych, przeznaczonych do wypoczynku i rekreacji mieszkańców osiedla.

3. Jako funkcję uzupełniającą, dopuszcza się realizację usług, w tym handlowych o powierzchni sprzedażowej do 400 m².

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania nowej zabudowy, ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy do 15% powierzchni działki;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70%;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy - 0,08;
- 5) z uwagi na przeznaczenie terenu nie ustala się minimalnej intensywności zabudowy;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na jedną kondygnację i nie wyżej niż 4,50 m do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji od poziomu terenu przed głównym wejściem w parterze budynku;
- 7) dachy dwuspadowe o kacie nachylenia do 38°, dopuszcza się dachy płaskie;
- 8) pokrycie dachów w odcieniach grafitu lub brązów; obowiązuje jednolity kolor pokrycia dachów na wszystkich obiektach w granicach terenu.

5. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego w granicach terenu 1ZP możliwa jest realizacja zbiornika retencyjno - rozsączającego lub drenażu służących do odprowadzania wód opadowych i roztopowych.

§ 35. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren infrastruktury technicznej lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1I-ZP o powierzchni ok. 0,49 ha.

2. W granicach terenu 1I-ZP, w zakresie przeznaczenia podstawowego przewiduje się lokalizację przepompowni ścieków oraz urządzeń kanalizacyjnych tj.: zbiornika retencyjno – rozsączającego do odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu opracowania planu.

3. W granicach terenu 1I-ZP dopuszcza się modernizację rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów i urządzeń.

4. Teren nie wykorzystany pod urządzenia techniczne należy zagospodarować zielenią.

§ 36. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RN o powierzchni ok. 14,85 ha i 2RN o powierzchni ok. 3,24 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, na terenach wymienionych w ustępie 1, przewiduje się utrzymanie rolniczego użytkowania terenów.

3. Zachodnia część terenu, w granicach konturu 1RN, zgodnie z przebiegiem uwidocznionym na rysunku planu, zawiera się w zasięgu 150 m strefy ochrony sanitarnej od istniejącego cmentarza, w której obowiązują zakazy o których mowa w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. nr 52, poz. 315).

§ 37. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1IE o powierzchni ok. 0,003 ha i 2IE o powierzchni ok. 0,003 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 10.

STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

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

Rozdział 11.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 38. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego za Rodzinnym Ogrodem Działkowym imienia Marii Konopnickiej w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XII/127/2015 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 października 2015 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 23 listopada 2015 r., poz. 3745, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie lotniska w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XLVIII/534/2014 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 kwietnia 2014 r., opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z dnia 13 maja 2014 r., poz. 1915, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu osiedla Powstańców Wielkopolskich i Hańcza części północnej w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XLI/445/2013 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 października 2013 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 6 grudnia 2013 r., poz. 4274, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicą Bakalarzewską, zachodnią granicą miasta, ulicą Zastawie oraz byłą bocznicą kolejową w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XXII/268/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 17 sierpnia 2016 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 8 września 2016 r., miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w kwartale pomiędzy ulicami Lotniczą, Powstańców Wielkopolskich, Mariana Buczka i byłą bocznicą kolejową w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr VI/48/2015 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 marca 2015 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 16 kwietnia 2015 r., poz. 1296.

§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Suwałkach

Zdzisław Przelomiec

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVI/871/2024

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 31 stycznia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo - zachodniego rejonu ulicy Zastawie w Suwałkach.

Brak nieuwzględnionych uwag do projektu planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVI/871/2024

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 31 stycznia 2024 r.

Sposób realizacji oraz zasad finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo - zachodniego rejonu ulicy Zastawie w Suwałkach, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, 1506 i 1597) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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) stwierdza się, że na terenie objętym planem, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, będą realizowane zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi Miasta Suwałki.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVI/871/2024

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 31 stycznia 2024 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, 1506 i 1597) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 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) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo - zachodniego rejonu ulicy Zastawie w Suwałkach

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo - zachodniego rejonu ulicy Zastawie w Suwałkach, został opracowany zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późniejszymi zmianami) oraz uchwałą Nr LVIII/764/2023 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 czerwca 2023 r.

Procedura formalno - prawna sporządzenia miejscowego planu została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowany projekt uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia wymagane art. 17 pkt 6 lit. a i b ww. ustawy.

Ustalenia planu uwzględniają obowiązek ujęcia lub ustosunkowania się do wszystkich elementów i zagadnień wymienionych w art. 15 ust. 2 ww. ustawy.

Ustalając przeznaczenie terenów i określając w planie możliwe sposoby zagospodarowania i korzystania z terenów, zgodnie z art. 15 ust. 3 ww. ustawy, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków.

W procedurze sporządzania planu, w terminie zgłoszono łącznie 23 wnioski.

Przyjęte w projekcie planu ustalenia są wyrazem polityki przestrzennej miasta w odniesieniu do tego obszaru i mają na celu umożliwienie zagospodarowania go z zachowaniem: zasad ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych.

Plan miejscowy jako akt prawa miejscowego musi godzić interesy wszystkich stron przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę zasad kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej.

Projekt planu w przedstawionej formie zapewnia takie ukształtowanie przestrzeni, które stworzy harmonijną całość oraz uwzględni w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne. Jego ustalenia pozwalają na realizację obiektów na zasadach ściśle określonych w planie.

Obszar wskazany do opracowania planu o powierzchni około 52,37 ha, obejmuje tereny częściowo zainwestowane, zabudowane budynkami o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny użytkowane rolniczo.

Teren od północy ograniczony jest ulicą Zastawie, od wschodu terenem Rodzinnych Ogrodów Działkowych im. Marii Konopnickiej. Południowo - zachodnią granicę planu stanowi wyznaczona w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego droga 5KD.

Obszar ten objęty jest ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przystąpienie do zmiany ustaleń obowiązujących na tym terenie planów miejscowych było zasadne ze względu na fakt uchwalenia przez Radę Miejską w Suwałkach w dniu 27 kwietnia 2022 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk

(Uchwała Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r., zwanego dalej Studium), które wprowadziło istotne zmiany w kierunkach rozwoju układu komunikacyjnego. Zmiany te, w odniesieniu do tereny objętego planem, polegają na odstąpieniu od realizacji zaprojektowanej w obecnie obowiązującym miejscowym planie drogi 5KD oraz wyznaczeniu obszaru potencjalnych przekształceń, który daje możliwość zmiany przeznaczenia części gruntów rolnych.

Zgodnie z ustaleniami Studium., w granicach objętych projektem przedmiotowego planu występują: tereny zabudowy mieszkaniowej (M), zieleni (Z) oraz rolne (R). W tym tereny rolne oznaczone jako obszary potencjalnych przekształceń.

Obszar objęty granicami opracowania, znajduje się w większości w granicach wyznaczonej na rysunku Studium jednostki podstawowej E7, niewielki fragment terenu zlokalizowany został w jednostce E6. Jak wynika z ustaleń tekstu Studium funkcją podstawową dla jednostki E7 są tereny rolne oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Funkcję uzupełniającą stanowią: zielenie urządzone, techniczno - produkcyjna (tereny wydobywania kruszywa) oraz urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy powyżej 100kW (fotowoltaika). Funkcją podstawową dla jednostki E6 jest lotnisko, zaś funkcje uzupełniające stanowią: zabudowa usługowa, tereny rolne oraz urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy powyżej 100kW (fotowoltaika).

Omawiane ustalenia Studium wprowadziły zmiany w zagospodarowaniu pozwalające na zwiększenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w kierunku południowym o obszar działek o numerach: 35348 i 31946/1, a ograniczając zabudowę w kierunku zachodnim.

Opracowany plan umożliwi realizację dalszych inwestycji i pozwoli na racjonalne wykorzystanie terenów oraz ustalenie jednolitych zasad zabudowy i zagospodarowania, w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego i własnościowego. Określi ponadto zasady skomunikowania tego terenu, w tym warunki rozbudowy istniejącej już infrastruktury technicznej i dalszej rozbudowy istniejących odcinków dróg publicznych.

Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów pod realizację inwestycji, stanowiących kontynuację istniejącej w tym rejonie miasta zabudowy, jest zatem zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałki.

Na terenie objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty o wartościach kulturowych, objęte ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie zabytków.

Nie występują obszary objęte ochroną na podstawie zapisów ustawy o ochronie przyrody.

Nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Nie występują strefy ochronne wód podziemnych.

Nie występują udokumentowane zasoby surowców mineralnych.

Nie występują tereny osuwiskowe.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Suwałk w okresie od 1 lipca 2014 r. do 30 czerwca 2018 r.", przyjęta uchwałą Nr LI/625/2018 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2018 r., zezwala na podejmowanie uchwał intencyjnych dotyczących innych obszarów, niż wymienione w załączniku nr 4 do „Analizy”, a wynikających z potrzeb miasta i

wniosków inwestorów. Zatem podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu w czerwcu 2023 roku, było zgodne z ustaleniami ww. „Analizy”.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 listopada 2023 r. do 22 grudnia 2023 r.

Uwagi do projektu planu można było składać w terminie do 9 stycznia 2024 r.

Do wyłożonego w tym terminie projektu planu wniesiono 1 uwagę, którą uwzględniono w całości.

Po przeanalizowaniu uwagi zgłoszonej do projektu planu, postanowiono uwzględnić żądanie w niej zawarte dotyczące działki o numerze geodezyjnym 31924/28, zawierającej się w granicach wyznaczonego na rysunku planu konturu 1MNV, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą. Wnosząca uwagę, właścicielka ww. nieruchomości, zwróciła się z prośbą o umożliwienie w planie podziału działki o numerze 31924/28 w części położonej w granicach konturu 1MNV na dwie odrębne działki: jedną z dojazdem z ulicy Zastawie (1KDZ), drugą z dojazdem z projektowanej w planie drogi (1KDD), oznaczonej w obowiązującym obecnie planie symbolem 7KDW. Powyższe argumentując faktem, iż Zarząd Dróg i Zieleni w Suwałkach wyraził wstępną zgodę na wykonanie zjazdu na ww. działkę z ulicy Zastawie.

Analizując przedmiotową uwagę stwierdzono, iż parametry działki o numerze 31924/28 (szerokość frontu 27,40 m oraz powierzchnia w granicach konturu 1MNV wynosząca łącznie ok. 2155 m²) pozwalają na jej podział na 2 odrębne nieruchomości zgodnie z warunkami określonymi w § 26 tekstu projektu planu (wymagana minimalna szerokość frontu działki wynosić ma 23,0 m, a minimalna wielkość 800 m²). Warunkiem podziału jest jednak zapewnienie dostępu do drogi publicznej.

Zarząd Dróg i Zieleni w Suwałkach w dniu 11 stycznia 2024 r. wydał decyzję znak: DIR.5549.3.2024 na lokalizację zjazdu dwukierunkowego z ul. Zastawie (dz. nr geod. 31926) na działkę o numerze geodezyjnym 31924/28. Z uwagi na zezwolenie przez zarządcę drogi na wykonanie zjazdu na ww. działkę z ulicy Zastawie, możliwe będzie dopuszczenie dalszego podziału tej działki.

Podkreślić należy, iż analogiczna sytuacja ma miejsce na działkach sąsiednich o numerach: 31925/43 i 31924/45 (działka o numerze geodezyjnym 31924/43, posiadająca dojazd z ulicy Zastawie funkcjonowała już w chwili przystąpienia do opracowania przedmiotowego projektu planu). Ponadto faktem jest, że istniejąca i powstająca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna po południowej stronie ulicy Zastawie na odcinku od ulicy Powstańców Wielkopolskich do ulicy Rycerskiej, posiada bezpośrednie wjazdy z ulicy Zastawie.

Z uwagi na powyższe postanowiono o uwzględnieniu przedmiotowej uwagi. W wyniku uwzględnienia żądań zawartych w uwadze, zmianie uległy zapisy projektu planu zawarte w: § 28 ust. 3 tekstu planu, których treść w brzmieniu cyt.: „3. Zakazuje się wykonywania zjazdów z drogi 1KDL, za wyjątkiem istniejącego zjazdu, obsługującego działkę o numerze ewidencyjnym 31924/43 i zjazdów na teren rolny oznaczony symbolem 1RN.”, zastąpiona została treścią w brzmieniu cyt.: „3. Zakazuje się wykonywania zjazdów z drogi 1KDL, za wyjątkiem istniejącego zjazdu, obsługującego działkę o numerze ewidencyjnym 31924/43, zjazdu na działkę o numerze 31924/28 i zjazdów na teren rolny oznaczony symbolem 1RN.”.

Uwzględnienie ww. uwagi w omawianym zakresie nie narusza interesów osób trzecich, nie wymaga również ponowienia procedur planistycznych w zakresie opiniowania i uzgadniania projektu planu oraz jego ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest przepisem gminnym, powszechnie obowiązującym i określającym w sposób wiążący przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów objętych planem. Wynikają z tego daleko idące konsekwencje, polegające nie tylko na ingerencji w sferę prawa własności, lecz także na ustanowieniu podstawy do odjęcia bądź ograniczenia tego prawa własności. Wynika to w oczywisty sposób z istoty planu, który zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązkowo określa przeznaczenie i sposób wykorzystania nieruchomości, a to mieści w sobie ingerencję w prawo własności. Tego rodzaju ingerencja jest zatem dopuszczalna i wynika z jednoznacznego upoważnienia ustawowego danego radzie gminy. Do spraw związanych z uchwaleniem planów zagospodarowania przestrzennego nie mają zastosowania przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

Stosownie do art. 15 ust. 2 ww. ustawy, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego między innymi określa się obowiązkowo:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) 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 zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 4) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem.

Z powyższego wynika, że projekt planu może ingerować w uprawnienia właścicielskie dotyczące nieruchomości położonych w obszarze objętym planem, w zakresie przeznaczenia terenów.

Do projektu planu została wykonana prognoza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu dla budżetu gminy. Z prognozy tej wynika, iż koszt realizacji celów publicznych określonych niniejszym miejscowym planem to kwota ok. 29 355 960,00 zł, w tym:

- koszty wykupu gruntów – 4 370 760,00 zł,
- podział geodezyjny i wycena nieruchomości – 13 200,00 zł,
- uzbrojenie i zagospodarowanie terenu – 24 623 600,00 zł,

Przewidywane wpływy związane z realizacją ustaleń planu to kwota ok. 9 763 678,00 zł, w tym:

- sprzedaż gruntów – 9 200 400,00 zł,
- wzrostu podatków od gruntów – 56 398,00 zł,
- wzrostu podatków od budynków – 15 398,00 zł,

- renty planistycznej – 460 800,00 zł,
- opłaty adiacenckiej – 31 000,00 zł.

Wydatki, o których mowa powyżej, realizowane będą zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi Miasta Suwałki. Zrekompensowane będą one w części z podatków od nieruchomości, budynków oraz działalności gospodarczej.

Zgodnie z art. 15 ust. 2, w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego południowo - zachodniego rejonu ulicy Zastawie w Suwałkach, ustalono stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 5% (słownie: pięć procent) dla terenów komunikacji publicznej i terenów zieleni urządzonej oraz 30% (słownie: trzydzieści procent) dla pozostałych terenów.

W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego za Rodzinnym Ogrodem Działkowym imienia Marii Konopnickiej w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XII/127/2015 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 października 2015 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 23 listopada 2015 r., poz. 3745, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie lotniska w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XLVIII/534/2014 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 kwietnia 2014 r., opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z dnia 13 maja 2014 r., poz. 1915, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu osiedla Powstańców Wielkopolskich i Hańcza części północnej w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XLI/445/2013 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 października 2013 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 6 grudnia 2013 r., poz. 4274, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicą Bakalarzewską, zachodnią granicą miasta, ulicą Zastawie oraz byłą bocznicą kolejową w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XXII/268/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 17 sierpnia 2016 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 8 września 2016 r., miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w kwartale pomiędzy ulicami Lotniczą, Powstańców Wielkopolskich, Mariana Buczka i byłą bocznicą kolejową w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr VI/48/2015 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 marca 2015 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 16 kwietnia 2015 r., poz. 1296.

Reasumując powyższe, należy stwierdzić, że projekt planu został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami i spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.

Uchwalenie planu w zaproponowanym brzmieniu zapewni właściwe kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej w tej części miasta i umożliwi w przyszłości realizację inwestycji w zgodzie z zasadami ładu przestrzennego i dotychczasowym sposobem zagospodarowania.