UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia ..... 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu osiedla przy ulicy Stanisława Staniszewskiego w Suwałkach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym 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 L/652/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu osiedla przy ulicy Stanisława Staniszewskiego 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 rejonu osiedla przy ulicy Stanisława Staniszewskiego w Suwałkach.

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

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

1) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załączniki nr 1a i 1b 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 zasad podziału nieruchomości;
4) 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 wyznaczane 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 m^2;

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 komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KKK;

2) tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;

3) tereny dróg lokalnych oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;

4) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;

5) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami KR;

6) teren komunikacji pieszo - rowerowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KP;

7) teren usług edukacji, oznaczony na rysunku planu symbolem UE;

8) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem U;

9) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US;

10) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolem MN-U;

11) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,

12) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, oznaczone na rysunku planu symbolem MNW;

13) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MNS;

14) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;

15) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZN;

16) tereny zieleni urządzonej lub obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP-KO;

17) tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolem L;

18) 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 niezbędnych 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) obowiązujące linie zabudowy;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) symbole literowe określające klasy przeznaczenie terenów oraz ich numery porządkowe.

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

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

1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszy akt prawa miejscowego uchwalony przez Radę Miejską w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

2) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie osiedla przy ulicy Stanisława Staniszewskiego 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 zajętą 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 przewężający 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 uzupełnienia 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) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, na której należy usytuować zewnętrzne lico ściany budynku;

13) 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;

14) 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;

15) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar budynku mierzony od poziomu terenu przy najniżej położonym 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;

16) kalenicy głównej - należy przez to rozumieć najwyżej położoną kalenicę dachu lub najdłuższą kalenicę w przypadku, gdy dach posiada kalenice o tej samej wysokości;

17) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci poniżej 12 stopni;

18) dachu wysokim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci głównych od 12 stopni;

19) dachu zielonym - należy przez to rozumieć dach lub stropodach z nawierzchnią umożliwiającą wegetację roślin i retencję wody opadowej;

20) urządzeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, urządzenie ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenie służące informacji o terenie a także ogólnodostępny automat telefoniczny;

21) 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;

22) infrastrukturze technicznej i urządzeniach sieciowych – należy przez to rozumieć urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną i cieplną, gaz, łączność, wodę oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe;

23) 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;

24) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością komponowaną w powiązaniu z obiektem lub o walorach krajobrazowych, rekreacyjnych;

25) 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;

26) froncie działki - należy przez to rozumieć granicę działki przyległą do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się wjazd na działkę;

27) 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;

28) 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 § 17 ust 4 niniejszej uchwały;

29) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny zlokalizowany w oddaleniu od granic działki;

30) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - należy przez to rozumieć 2 identyczne budynki mieszkalne jednorodzinne, tworzące parę, zlokalizowane w granicy działki, przyległe do siebie, każdy o samodzielnej konstrukcji i instalacjach, o jednakowym poziomie posadowienia, geometrii dachu i wysokości oraz o tych samych parametrach takich jak: powierzchnia zabudowy i kubatura z tolerancją ± 10%, spójnych pod względem formy i detalu architektonicznego; dopuszcza się wspólną ławę fundamentową;

31) 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;

32) zabudowie rezydencjonalnej – należy przez to rozumieć zabudowę jednorodzinną realizowaną na działkach o minimalnej powierzchni 2000 m^2 w granicach terenu oznaczonego symbolem 7MN-U na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych tekstu niniejszej uchwały;

33) 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, z wyłączeniem terenów dróg, ciągów pieszo-jezdnych, terenów publicznych oraz terenów o innym przeznaczeniu ustalonym planem niż teren, na którym będzie realizowana inwestycja.

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: schody, nieobudowane zewnętrzne klatki schodowe, pochylnie, platformy i windy dla niepełnosprawnych, podesty, rampy, tarasy ziemne i ich zadaszenia, balkony, wykusze, gzymsy, pilastry, okapy, żaluzje zewnętrzne, rolety, markizy, osłony okien piwnicznych, słupy oraz nadwieszenia o wysięgu maksymalnie do 2,0 m,

e) murów oporowych, zjazdów do garaży i podziemnych części budynków,

f) wolno stojących, wiat i obiektów małej architektury o powierzchni zabudowy do 35 m^2 i wysokości do 4,00 m,

g) obiektów, dla których zasady lokalizacji określono odrębnie w ustaleniach szczegółowych,

h) rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, które są zlokalizowane poza wyznaczoną linię zabudowy, za wyjątkiem znajdujących się na terenach dróg publicznych; przy rozbudowie i nadbudowie można kontynuować istniejącą linię zabudowy, o ile jest to zgodne z przepisami odrębnymi;

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 tą 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 stref o promieniu 1000 m i promieniu 1500 m.

Rozdział 4.
USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§ 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 BEZPIECZEŃSTA PAŃSTWA ORAZ OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

§ 14. 1. Ustala się zasady wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa oraz ochrony przeciwpożarowej:

1) obiekty budowlane należy projektować, budować lub adaptować do potrzeb obronności w sposób zapewniający ochronę ludności 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) projekty budowlane obiektów, w których może przebywać powyżej 15 osób, 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;

3) projekty budowlane obiektów, o których mowa w punkcie 2, podlegają uzgodnieniu pod kątem wymagań ochrony ludności na terenie Gminy Miasta Suwałki przez Prezydenta Miasta Suwałk;

4) obiekty budowlane należy projektować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych;

5) zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków i budowli;

6) zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe;

7) zagospodarowanie terenu (istniejąca i projektowana komunikacja) powinno umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej.

2. Ze względu na występowanie pod trakcją kolejową - działka o numerze geodezyjnym 33898, następnie działki o numerach geodezyjnych: 33904/1, 33904/2, 33904/3, 33904/4 i dalej w kierunku południowym w pasie drogowym ulicy Stanisława Staniszewskiego, urządzeń infrastruktury technicznej resortu obrony narodowej, wszelkie prace projektowe oraz przyszłe zamierzenia budowlane należy prowadzić w uzgodnieniu z Regionalnym Centrum Informatyki Olsztyn.

Rozdział 6.
USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW I OBSZARÓW INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM I LOKALNYM

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

1) linia kolejowa Nr 39 relacji Olecko - Suwałki oraz linia kolejowa Nr 40 relacji Sokółka - Suwałki, w granicach terenu komunikacji kolejowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KKK;

2) teren drogi publicznej, powiatowej 1149B, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ (ulica Stanisława Staniszewskiego).

2. Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym są:

1) tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL i 2KDL;

2) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDD do, 12KDD.

§ 16. 1. Od terenów kolejowych, stanowiących teren zamknięty, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KKK oraz symbolem granicy terenu kolejowego zamkniętego, wyznacza się strefę ochronną w odległości 20,0 m, w której spełnione muszą być wymagania Ustawy o transporcie kolejowym z 28 marca 2003 r. (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 602 z późniejszymi zmianami), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1247 z późniejszymi zmianami) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 z późniejszymi zmianami).

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

Rozdział 7.
USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 17. 1. Komunikację terenów objętych planem zapewniają istniejące drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 1KDL i 2KDL oraz drogi dojazdowe oznaczone symbolami od 1KDD do 12KDD.

2. Zachowuje się istniejące zjazdy z dróg publicznych.

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

4. 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 35 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej obiektu i nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal użytkowy,

c) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 35 m^2 powierzchni sprzedażowej,

d) 1 miejsce postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii,

e) 1 miejsce postojowe na 30 uczniów przy obiektach oświatowych;

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 2024 r. poz. 320 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 osób ze szczególnymi potrzebami, 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.

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

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

§ 18. 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 należytym stanie techniczno – użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;
7) dopuszcza się budowę i eksploatacje 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.

§ 19. System zaopatrzenia w wodę:

1) pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych należy realizować z istniejących sieci wodociągowych objętych planem w drodze: 1KDZ (ul. Stanisława Staniszewskiego), w części 1KDD (ul. Jana Brzechwy), w części 1KDL ul. (Wisławy Szymborskiej), w części 2KR, 2KDL (ul. Czesława Miłosza), 2KDD (ul. Henryka Sienkiewicza), 3KDD (ul. Zbigniewa Herberta), w części 4KDD, 11KDD (ul. Bolesława Prusa), w części 5KDD (ul. Stanisława Wyspiańskiego), w części 6KDD (ul. Juliusza Słowackiego), w części 9KDD (ul. Stanisława Lema), w części 10KDD (ul. Jana Kochanowskiego), wodociąg średnicy 160 mm;
2) 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 drogach: 1KDL (ul. Wisławy Szymborskiej od wysokości działki nr geod. 33915/28 w kierunku północnym do działki nr geod. 33903/37, w południowej części 1KDD (ul. Jana Brzechwy), 2KDD (ul. Henryka Sienkiewicza od wysokości działki o nr geod. 33929/24 w kierunku południowym do działki o nr geod. 33929/7), w części 9KDD (ul. Stanisława Lema od wysokości działki nr geod. 33908/13 w kierunku zachodnim aż do 1KDL (ul. Wisławy Szymborskiej); w drogach: południowa część 1KDZ (ul. Stanisława Staniszewskiego), 1KP, 1KR, 2KDL (ul. Czesława Miłosza od wysokości działki nr geod. 33911/19 przez teren zieleni naturalnej 1ZN oraz teren komunikacji kolejowej 1KKK w kierunku ul. Utrata), południowa część 2KR, 3KR, 4KR, w części 4KDD (ul. Bolesława Prusa od wysokości działki nr geod. 33913/9 do granicy działki nr geod. 33911/13), w części 5KDD (ul. Stanisława Wyspiańskiego od wysokości działki nr geod. 33913/6 do działki 33911/10), 5KR, w części 6KDD (ul. Juliusza Słowackiego na wysokości działki nr geod. 33913/5 do działki o nr geod. 33911/6), 6KR, 7KDD, 7KR, 8KR, 8KDD, 9KR, 10KR,

w północnej części 10KDD (ul. Jana Kochanowskiego), 11KR, 12KDD, 12KR, 13KR, 14KR oraz na terenie zieli urządzonej 1ZP należy zaprojektować i wybudować sieć wodociągową;

3) do czasu realizacji sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę realizować z indywidualnych ujęć wody dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) pobór wody do celów przeciwpożarowych realizować bezpośrednio z sieci wodociągowych lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;

5) do budowy i rozbudowy sieci wodociągowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;

6) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

§ 20. System kanalizacji sanitarnej:

1) obowiązuje nakaz odprowadzenia ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w drodze 1KDZ (ul. Stanisława Staniszewskiego) średnicy 250/110 mm; w drogach: w części 1KDL (ul. Wisławy Szymborskiej) oraz w części 2KDL (ul. Czesława Miłosza) sieć kanalizacji sanitarnej średnicy 250 mm; w drogach: 3KDD (ul. Zbigniewa Herberta), w części 10KDD (ul. Jana Kochanowskiego), w części 4KDD (ul. Bolesława Prusa), w części 5KDD (ul. Stanisława Wyspiańskiego), w części 6KDD (ul. Juliusza Słowackiego) sieć kanalizacji sanitarnej średnicy 200 mm;

2) jako rozwiązanie docelowe dla nowych terenów inwestycyjnych należy przyjąć odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej; dla realizacji tego celu należy rozbudować projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej w ulicach: 1KDD (ul. Jana Brzechwy), 1KDL (ul. Wisławy Szymborskiej od wysokości działki nr geod. 33915/28 w kierunku północnym do działki nr geod. 33903/37), 2KDD (ul. Henryka Sienkiewicza), 4KDD (ul. Bolesława Prusa od wysokości działki nr geod. 33913/9 do granicy działki nr geod. 33911/13), 5KDD (ul. Stanisława Wyspiańskiego od wysokości działki nr geod. 33913/6 do działki 33911/10), 6KDD (ul. Juliusza Słowackiego na wysokości działki nr geod. 33913/5 do działki o nr geod. 33911/6, w części 9KDD (ul. Stanisława Lema od wysokości działki nr geod. 33908/10 w kierunku zachodnim aż do 1KDL (ul. Wisławy Szymborskiej); w ulicach: południowa część 1KDZ (Stanisława Staniszewskiego), 1KP, 1KR, 2KR, 2KDL (ul. Czesława Miłosza od wysokości działki nr geod. 33914/39 w kierunku ul. Utrata), 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KDD, 7KR, 8KR, 8KDD, 9KR, w północnej części 10 KDD (ul. Jana Kochanowskiego), 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 12KDD oraz na terenie zieli urządzonej 1ZP należy zaprojektować i wybudować sieć kanalizacji sanitarnej;

3) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej na terenie objętym planem dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników na nieczystości; szczelne zbiorniki na nieczystości należy projektować przy granicy działki z pasem drogowym w celu ich późniejszego i łatwiejszego przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej;

4) kanały sanitarne muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;

5) do budowy i rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej należy zarezerwować pas terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;

6) dopuszcza się lokalizację kanałów sanitarnych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;

7) na terenie objętym planem nie dopuszcza się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 21. 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 drodze 2KDL (ul. Czesława Miłosza) sieć kanalizacji deszczowej średnicy 500/400/315 mm oraz w części 10KDD (ul. Jana Kochanowskiego) sieć kanalizacji deszczowej średnicy 250 mm;

2) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz terenów utwardzonych jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez np. bezpośrednie odprowadzenie do ziemi; w przypadku braku możliwości odprowadzenia do ziemi, dopuszcza się odprowadzenie do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez gestora sieci;

3) do budowy kanałów deszczowych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne;

4) dopuszcza się lokalizację kanałów deszczowych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;

5) dopuszcza się tworzenie otwartych systemów kanalizacji deszczowej mających na celu kompleksowe zarządzanie wodą opadową, poprzez realizację obiektów małej retencji, które naśladują naturę w gromadzeniu, oczyszczaniu i opóźnianiu spływu deszczówki takich, jak na przykład: zagłębienia retencyjne w zieleni, zielone lub retencyjne dachy, niecki trawiaste, ogrody deszczowe i inne podobne obiekty małej retencji miejskiej;

6) na całym obszarze objętym planem, w celu zwiększenia retencji dopuszcza się montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych, a także zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód opadowych i roztopowych i wykorzystywanie do tego celu natury;

7) na budynkach garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy zielone lub retencyjne;

8) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na teren kolejowy i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

§ 22. 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.

§ 23. 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.

§ 24. 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.

§ 25. System zasilania w energię elektryczną:

1) elektroenergetyczne linie napowietrzne 20kV Suwałki-Sękopol wraz z odgałęzieniem do stacji 20/0,4 kV 10-902 oraz Suwałki-X1110 (dawniej Sudowia) należy zdemontować na odcinkach kolidujących z przewidywaną w planie zabudową zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;

2) zdemontowane odcinki linii napowietrznych 20kV zastąpić liniami kablowymi 20kV w sposób zapewniający zachowanie pierwotnego układu pracy linii i zasilanie istniejącej stacji SN/nn napowietrznej zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;

3) zasilanie odbiorców w energię elektryczną odbywać się będzie nowymi liniami kablowymi nn za pośrednictwem złączy kablowo-pomiarowych; linie nn wyprowadzone będą ze stacji transformatorowych SN/nn wnętrzowych;

4) wybudowane w ramach likwidacji kolizji linie kablowe SN będą prowadzone przelotowo przez projektowane stacje;

5) na rysunku planu ustalono lokalizacje terenów pod budowę stacji transformatorowych; przy podziałach terenów należy uwzględniać ich wydzielenie;

6) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nn na wszystkich obszarach w granicach planu, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej i możliwości dojazdu transportu ciężkiego;

7) budowa nowych linii kablowych średniego i niskiego napięcia będzie realizowana w pasach technicznych pod chodnikami lub w pasach zieleni w liniach rozgraniczających ulice lub ciągi pieszo-jezdne i piesze oraz tereny zieleni urządzonej;

8) dopuszcza się przeprowadzanie kabli pod jezdniami w osłonach rurowych;

9) wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania;

10) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;

11) projektowane oświetlenie uliczne i oświetlenie innych terenów publicznych realizować jako wydzieloną sieć kablową zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym, przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;

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

13) docelowo wszystkie linie elektroenergetyczne należy realizować jako kablowe;

14) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500kW wyłącznie jako urządzeń towarzyszących zabudowie.

§ 26. 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, w tym stacji bazowych oraz masztów telefonii komórkowej i radiofonii pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu;

3) ze względu na położenie w strefie ochronnej od obiektu technicznego zlokalizowanego na terenie zamkniętym wojskowym, w granicach planu zakazuje się wznoszenia stacji bazowych telefonii komórkowej;

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) przyłącza do poszczególnych budynków wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci.

Rozdział 8.
SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJCOWYM

§ 27. 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 przyległą do drogi, z której odbywać będzie się wjazd na działkę;

2) szerokość frontów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jednorodzinnej z usługami realizowanej w formie zabudowy bliźniaczej minimum 16,00 m;

3) szerokość frontów dla zabudowy usługowej minimum 60,00 m;

4) minimalna wielkość działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jednorodzinnej z usługami realizowanej w budynkach wolno stojących 800 m^2;

5) minimalna wielkość działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jednorodzinnej z usługami realizowanej w formie zabudowy bliźniaczej 600 m^2;

6) minimalna wielkość działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej 2000 m^2;

7) minimalna wielkość działki dla zabudowy usługowej 3000 m^2;

8) wydzielone działki winny posiadać bezpośredni dostęp do istniejącego lub projektowanego układu drogowego i mieć front przyległy do drogi publicznej lub wewnętrznej wyznaczonej w planie;

9) kąt położenia granic działek w stosunku do granic pasów drogowych - 90°, z tolerancją wynikającą z parametrów istniejących działek.

3. Dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych parametrach na polepszenie zagospodarowania nieruchomości sąsiednich oraz działek pod infrastrukturę techniczną.

4. Dopuszcza się wydzielanie 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 nowo projektowanych 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 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

§ 28. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy "Z" zbiorcza w ciągu ulicy Stanisława Staniszewskiego, o powierzchni w granicach opracowania ok. 3,21 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ.

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

1) jezdnię;

2) zieleńce oddzielające jezdnie od chodników i dróg rowerowych;

3) zatoki autobusowe;

4) drogę rowerową lub ciąg pieszo-rowerowy;

5) chodniki;

6) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;

7) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 1KDZ ustala się następujące parametry:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu, w odległości nie mniejszej niż 10,00 m od linii rozgraniczających ulicę;

2) skrzyżowania z ulicami: 1KDL, 2KDL i 12KDD jako zwykłe.

§ 29. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pasy dróg publicznych klasy „L" – lokalne o szerokościach w liniach rozgraniczających ok. 15,00 ÷ 20,00 m, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL (ulica Wisławy Szymborskiej) o powierzchni ok. 2,32 ha, 2KDL (ulica Czesława Miłosza) o powierzchni ok. 1,46 ha.

2. W granicach pasów drogowych ulic: 1KDL i 2KDL 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;

7) drogi rowerowe lub ciągi pieszo - rowerowe;

8) urządzenia służące utrzymaniu porządku;

9) uzbrojenie techniczne;

10) urządzenia pomocnicze.

3. Dla ulic: 1KDL i 2KDL ustala się następujące parametry:

1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu, odpowiednio w odległościach od linii rozgraniczających ulice: 5,00 m i 7,00 m;

2) skrzyżowania z ulicą 1KDZ i ulicami 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.

§ 30. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pasy dróg publicznych klasy „D" – dojazdowe o szerokościach w liniach rozgraniczających ok. 12,00 ÷ 20,00 m, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD (ulica Jana Brzechwy) o powierzchni ok. 0,97 ha, 2KDD (ulica Henryka Sienkiewicza) o powierzchni ok. 0,35 ha, 3KDD (ulica Zbigniewa Herberta) o powierzchni ok. 0,55 ha, 4KDD (ulica Bolesława Prusa) o powierzchni 0,42 ha, 5KDD (ulica Stanisława Wyspiańskiego) o powierzchni 0,42 ha, 6KDD (ulica Juliusza Słowackiego) o powierzchni 0,44 ha, 7KDD (ulica bez nazwy) o powierzchni ok. 0,41 ha, 8KDD (ulica bez nazwy) o powierzchni ok. 0,19 ha, 9KDD (ulica Stanisława Lema) o powierzchni ok. 0,74 ha, 10KDD (ulica Jana Kochanowskiego) o powierzchni 0,92 ha, 11KDD (ulica Bolesława Prusa) o powierzchni 0,23 ha.

2. W granicach pasów drogowych ulic wymienionych w ustępie 1 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 ulic wymienionych w ustępie 1 ustala się następujące parametry:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu;

2) skrzyżowania z ulicami lokalnymi oznaczonymi symbolami KDL i terenem oznaczonym symbolem KP jako zwykłe;

3) zjazdy na tereny przyległe, zgodnie z ustawą o drogach publicznych, przepisami wykonawczymi oraz warunkami wydanymi przez zarządcę dróg.

§ 31. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny komunikacji drogowej wewnętrznej o szerokościach w liniach rozgraniczających ok. 12,00 ÷ 15,00 m, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KR o powierzchni ok. 0,46 ha, 2KR o powierzchni ok. 0,55 ha, 3KR o powierzchni ok. 0,46 ha, 4KR o powierzchni ok. 0,19 ha, 5KR o powierzchni 0,22 ha, 6KR o powierzchni 0,22 ha, 7KR o powierzchni ok. 1,20 ha, 8KR o powierzchni 0,25 ha, 9KR o powierzchni 0,25 ha, 10KR o powierzchni 0,29 ha, 11KR o powierzchni 0,17 ha, 12KR o powierzchni 0,27 ha, 13KR o powierzchni 0,15 ha, 14KR o powierzchni 0,28 ha.

2. W granicach terenów komunikacji drogowej wewnętrznej wymienionych w ustępie 1 należy zrealizować:

1) jezdnię o szerokości 5,50 ÷ 6,00 m,;

2) chodniki szerokości minimum 1,5 m;

3) zieleń urządzoną i izolacyjną;

4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;

5) uzbrojenie techniczne;

6) place manewrowe na zakończeniach.

3. Dopuszcza się wykonanie wspólnej nawierzchni jezdni i chodników.

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) skrzyżowania z ulicami lokalnymi oznaczonymi symbolami KDL i ulicami dojazdowymi oznaczonymi symbolami KDD jako zwykłe.

§ 32. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „D" – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających ok. 7,00 m, oznaczony na rysunku planu symbolem 12KDD (ulica bez nazwy) o powierzchni ok. 0,16 ha.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 12KDD należy zrealizować:

1) jezdnię;

2) chodnik;

3) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 12KDD ustala się następujące parametry:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu, odpowiednio w odległości od linii rozgraniczających ulicę: 18,0 m;

2) skrzyżowania z ulicą 1KDZ jako zwykłe;

3) zjazdy na tereny przyległe, zgodnie z ustawą o drogach publicznych, przepisami wykonawczymi oraz warunkami wydanymi przez zarządcę drogi.

§ 33. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren komunikacji pieszo - rowerowej o szerokości w liniach rozgraniczających 6,00 m, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KP o powierzchni ok. 0,03 ha.

2. W granicach terenu 1KP należy zrealizować docelowo:

1) chodnik szerokości minimum 1,50 m;

2) ścieżkę rowerową szerokości minimum 1,50 m;

3) zieleń urządzoną;

4) uzbrojenie techniczne.

3. Dopuszcza się realizację ciągu pieszo - rowerowego o wspólnej nawierzchni.

4. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu w odległości 5,00 m, od linii rozgraniczających teren 1KP.

5. Do czasu realizacji komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolami: 7KR i 8KR, dopuszcza się możliwość obsługi komunikacyjnej działek bezpośrednio przyległych do terenu 8KR.

§ 34. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren komunikacji kolejowej, o szerokości w liniach rozgraniczających ok. 38,0 ÷ 42,0 m, o powierzchni w granicach opracowania ok. 6,10 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KKK.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu wymienionego w ustępie 1 ustala się trasę linii kolejowych o znaczeniu państwowym: nr 39 relacji Olecko-Suwałki i nr 40 relacji Sokółka-Suwałki wchodzących w skład ciągu transportowego E75 Warszawa-Białystok-Suwałki-Trakiszki (granica państwa) wraz z budynkami, budowlami i urządzeniami przeznaczonymi do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy.

3. W celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, ustala się strefę ochronną od granic terenu komunikacji kolejowej 1KKK, pokrywających się z granicami terenów kolejowych zamkniętych, oznaczonych na rysunku planu symbolem granicy terenu kolejowego zamkniętego, od linii rozgraniczającej o szerokości 20,0 m na terenach sąsiednich, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1ZN.

4. Dla terenów położonych w sąsiedztwie linii kolejowych występują ograniczenie sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z zapisów Ustawy o transporcie kolejowym z 28 marca 2003 r. (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 602 z późniejszymi zmianami) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1247 z późniejszymi zmianami) i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 z późniejszymi zmianami).

§ 35. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny zabudowy usługowej - edukacji, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UEP, o powierzchni ok. 1,74 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 1UEP przewiduje się lokalizację szkoły podstawowej i przedszkola.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, w granicach terenu 1UEP możliwa jest lokalizacja usług z zakresu oświaty, kultury lub ochrony zdrowia, w tym żłobek.

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

5. Dojazdy należy zapewnić z drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę 5,0 m;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni terenu;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25%;

4) maksymalną wysokość zabudowy ustala się do 191,00 m n.p.m. (nie wyżej niż 16,00 m do górnej krawędzi elewacji, lub kalenicy od poziomu terenu przed głównym wejściem w parterze budynku),

5) maksymalna intensywność zabudowy - 2;

6) minimalna intensywność zabudowy - 0,05;

7) liczba miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 17; dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z terenem przyległej drogi;

8) obiekt należy wyposażyć w terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne; niezabudowane i nieutwardzone części terenu należy zagospodarować zielenią niską i wysoką;

7. Zasady kształtowania zabudowy:

1) architektura obiektów współczesna bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych,

2) nie ustala się geometrii dachów;

3) pokrycie dachów w odcieniach czerwieni, brązów lub grafitu;

4) obowiązuje jednolity kolor pokrycia dachów na wszystkich obiektach w granicach terenu 1UEP.

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

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 1U przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej do 2000 m^2, w każdym budynku.

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

4. Dojazdy należy zapewnić z drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL.

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

6. Zakazuje się realizacji funkcji mieszkaniowej.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu, w odległości odpowiednio od linii rozgraniczających:

a) ulicę 1KDZ 10,0 m,

b) ulicę 1KDL 5,0 m;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni terenu;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 15%;

4) maksymalną wysokość zabudowy ustala się do 187,00 m n.p.m. (nie wyżej niż 12,00 m do górnej krawędzi elewacji, lub kalenicy od poziomu terenu przed głównym wejściem w parterze budynku),

5) maksymalna intensywność zabudowy - 1;

6) minimalna intensywność zabudowy - 0,1;

7) liczba miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 17; dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z terenem przyległej drogi.

8. Zasady kształtowania zabudowy:

1) architektura obiektów współczesna bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych,

2) gabaryty projektowanych obiektów powinny wynikać z rodzaju usług;

3) nie ustala się geometrii dachów; dachy o różnych formach odpowiednio do potrzeb konstrukcyjnych lub technologicznych;

4) pokrycie dachów w odcieniach czerwieni, brązów lub grafitu; obowiązuje jednolity kolor pokrycia dachów na wszystkich obiektach w granicach terenu 1U.

§ 37. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem 1US o powierzchni ok. 0,74 ha.

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

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

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

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu, w odległości odpowiednio od linii rozgraniczających:

a) ulicę 2KDL 7,0 m,

b) ulicę 10KDD 5,0 m;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy do 15% powierzchni terenu;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%;

4) maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do 6,00 m do górnej krawędzi elewacji, lub kalenicy;

5) nie ustala się geometrii dachów; dachy o różnych formach odpowiednio do potrzeb konstrukcyjnych lub technologicznych; dopuszcza się dachy zielone;

6) pokrycie dachów w odcieniach czerwieni, brązów lub grafitu; obowiązuje jednolity kolor pokrycia dachów na wszystkich obiektach w granicach terenu 1US;

7) maksymalna intensywność zabudowy - 0,05;

8) z uwagi na przeznaczenie terenu nie ustala się minimalnej intensywności zabudowy;

9) liczba miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 17; dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z terenem przyległej drogi.

§ 38. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MNW o powierzchni ok. 1,45 ha, 2MNW o powierzchni ok. 1,02 ha, 3MNW o powierzchni ok. 1,47 ha, 4MNW o powierzchni ok. 1,96 ha, 5MNW o powierzchni ok. 2,03ha, 6MNW o powierzchni ok. 1,98 ha, 7MNW o powierzchni ok. 1,83 ha, 8MNW o powierzchni ok. 2,73 ha, 9MNW o powierzchni ok. 1,52 ha, 10MNW o powierzchni ok. 3,24 ha, 11MNW o powierzchni ok. 3,86 ha, 12MNW o powierzchni ok. 3,12 ha, 13MNW o powierzchni ok. 5,47 ha, 14MNW o powierzchni ok. 1,52 ha, 15MNW o powierzchni ok. 1,06 ha, 16MNW o powierzchni ok. 2,15 ha, 17MNW o powierzchni ok. 0,98 ha, 18MNW o powierzchni ok. 0,88 ha, 19MNW o powierzchni ok. 0,88 ha, 20MNW o powierzchni ok. 0,38 ha, 21MNW o powierzchni ok. 0,44 ha, 22MNW o powierzchni ok. 0,69 ha, 23MNW o powierzchni ok. 1,07 ha, 24MNW o powierzchni ok. 1,51 ha, 25MNW o powierzchni ok. 0,78 ha, 26MNW o powierzchni ok. 1,16 ha, 27MNW o powierzchni ok. 1,20 ha, 28MNW o powierzchni ok. 1,00 ha, 29MNW o powierzchni ok. 1,31 ha, 30MNW o powierzchni ok. 1,23 ha, 31MNW o powierzchni ok. 0,72 ha, 32MNW o powierzchni ok. 0,85 ha.

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

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych wbudowanych w obiekty mieszkalne do 30% ich powierzchni użytkowej, z wyłączeniem usług handlowych o profilu spożywczym i gastronomicznych oraz z wyłączeniem innych usług generujących na ulicach dojazdowych znaczny wzrost obciążenia ruchem; możliwe jest wykonywanie nieuciążliwych usług świadczonych przez mieszkańców.

4. Dojazdy należy zapewnić z dróg lokalnych oznaczonych symbolami KDL i dróg dojazdowych oznaczonych symbolami KDD oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami KR.

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

1) przy podziale terenu na działki budowlane należy zachować zasady ustalone w § 27 niniejszej uchwały;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu w odległościach odpowiednio: 5,00 m, 7,00 m, 10,00 m i 25,0 m;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy do 25% 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 9,00 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 symetryczne 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 30 m^2 powierzchni zabudowy i wysokości 2,20 m do okapu, 4,50 m do kalenicy;

13) dopuszcza się realizację wiat do 50 m^2 powierzchni zabudowy i wysokości do 4,50 m do kalenic;

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 § 17.

§ 39. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN-U o powierzchni ok. 0,75 ha, 2MN-U o powierzchni ok. 0,89 ha, 3MN-U o powierzchni ok. 0,44 ha, 4MN-U o powierzchni ok. 0,47 ha, 5MN-U o powierzchni ok. 0,84 ha, 6MN-U o powierzchni ok. 0,71 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów wymienionych w ustępie 1 przewiduje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, w tym handlowymi, wbudowanymi w partery budynków o powierzchni sprzedażowej do 600 m^2.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja innych usług nieuciążliwych wbudowanych w obiekty mieszkalne, w tym gastronomicznych oraz handlowych lub realizacja samych usług.

4. Dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych bez usług.

5. Dojazdy należy zapewnić odpowiednio z drogi lokalnej oznaczonej symbolem 2KDL oraz drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 9KDD.

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

1) przy podziale terenu na działki budowlane należy zachować zasady ustalone w § 27 niniejszej uchwały;

2) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu w odległości 7,00 m od linii rozgraniczających ulice: 2KDL i 9KDD;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu, w odległościach odpowiednio:

a) 10,00 m od linii rozgraniczających drogę 1KDZ,

b) 5,00 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowe oznaczone symbolami KDD,

c) 5,00 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone KR;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 35%;

6) maksymalna intensywność zabudowy - 1,5;

7) minimalna intensywność zabudowy - 0,05;

8) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na dwie kondygnacje i nie wyżej niż 10,00 m do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji od poziomu terenu przed głównym wejściem w parterze budynku;

9) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym 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 30 m^2 powierzchni zabudowy i wysokości 2,20 m do okapu, 4,50 m do kalenicy;

13) dopuszcza się realizację wiat do 50 m^2 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 § 17; dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych do usług do 50% ich z terenem przyległej drogi.

§ 40. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 7MN-U o powierzchni ok. 1,29 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów wymienionych w ustępie 1 przewiduje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, w tym handlowymi, wbudowanymi w partery budynków o powierzchni sprzedażowej do 100 m^2.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja innych usług nieuciążliwych wbudowanych w obiekty mieszkalne lub wolno stojących, w tym gastronomicznych, ochrony zdrowia SPA; dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej bez usług jak i samych usług.

4. Dopuszcza się zamiennie realizację funkcji mieszkaniowej rezydencjonalnej.

5. Dojazdy należy zapewnić z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD; dopuszcza się dojazdy z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 12KDD.

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

1) przy podziale terenu na działki budowlane należy zachować zasady ustalone w § 27 niniejszej uchwały;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu w odległościach odpowiednio: 5,00 m, 10,00 m, 18,00 m i 25,00 m;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 35%;

5) maksymalna intensywność zabudowy - 2;

6) minimalna intensywność zabudowy - 0,01;

7) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na trzy kondygnacje i nie wyżej niż 10,00 m do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji od poziomu terenu przed głównym wejściem w parterze budynku;

8) 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; dopuszcza się dachy zielone;

9) pokrycie dachów w odcieniach czerwieni lub brązów, zieleni i grafitu; obowiązuje jednolity kolor pokrycia dachów na wszystkich obiektach w granicach nieruchomości;

10) układ głównej kalenicy równoległy do osi przyległych dróg; dla działek narożnych dopuszcza się układ głównej kalenicy równoległy lub prostopadły do osi przyległych dróg;

11) dopuszcza się realizację altan ogrodowych do 50 m^2 powierzchni zabudowy i wysokości 3,00 m do okapu, 4,50 m do kalenicy;

12) dopuszcza się realizację wiat do 150 m^2 powierzchni zabudowy i wysokości do 4,50 m do kalenicy;

13) dla altan i wiat nie ustala się geometrii dachów oraz kątów nachylenia połaci;

14) dopuszcza się realizację budowli ochronnych;

15) liczba miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 41. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 8MN-U o powierzchni ok. 0,61 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 8MN-U przewiduje funkcjonowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego w granicach terenu 8MN-U możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych wbudowanych w obiekty mieszkalne lub z wykorzystaniem adaptowanych istniejących budynków gospodarczych.

4. Docelowo obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL i terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 7KR, czasowo dopuszcza się funkcjonowanie istniejących wjazdów z ulicy zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ (ulica Stanisława Staniszewskiego).

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

1) przy podziale terenu na działki budowlane, należy zachować zasady ustalone w § 27 niniejszej uchwały;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu w odległościach odpowiednio:

a) 10,00 m od linii rozgraniczających drogę 1KDZ,

b) 7,00 m od linii rozgraniczającej drogę 1KDL,

c) 5,00 m od linii rozgraniczającej teren 7KR;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 35%;

5) maksymalna intensywność zabudowy - 1;

6) minimalna intensywność zabudowy - 0,1;

7) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na dwie kondygnacje i nie wyżej niż 10,00 m do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji od poziomu terenu przed głównym wejściem w parterze budynku;

8) dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°; dopuszcza się dachy jednospadowe lub płaskie na lukarnach, gankach i dobudowanych garażach oraz nad tarasami; dopuszcza się dachy zielone;

9) pokrycie dachów w odcieniach czerwieni, brązów lub grafitu; obowiązuje jednolity kolor pokrycia dachów na wszystkich obiektach w granicach nieruchomości;

10) układ głównej kalenicy równoległy do osi przyległych dróg; dla działek narożnych dopuszcza się układ głównej kalenicy równoległy lub prostopadły do osi przyległych dróg;

11) dopuszcza się realizację altan ogrodowych do 30 m^2 powierzchni zabudowy i wysokości 2,20 m do okapu, 4,50 m do kalenicy;

12) dopuszcza się realizację wiat do 50 m^2 powierzchni zabudowy i wysokości do 4,50 m do kalenicy;

13) dla altan i wiat nie ustala się geometrii dachów oraz kątów nachylenia połaci;

14) dopuszcza się realizację budowli ochronnych.

§ 42. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MNS o powierzchni ok. 0,50 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 1MNS przewiduje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie zabudowy szeregowej.

3. Dojazdy z drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu, w odległości 7,00 m od linii rozgraniczających ulicę 1KDL;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%;

4) maksymalna intensywność zabudowy - 1;

5) minimalna intensywność zabudowy - 0,08;

6) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na dwie kondygnacje i nie wyżej niż 9,00 m do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji od poziomu terenu przed głównym wejściem w parterze budynku;

7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°; jednolite dla szeregu zabudowy; dopuszcza się dachy jednospadowe lub płaskie na lukarnach, gankach i dobudowanych garażach, wysuniętych elementach budynków w poziomie parterów budynków poza główną bryłę budynku;

8) pokrycie dachów w odcieniach grafitu; obowiązuje jednolity kolor pokrycia dachów na wszystkich obiektach w granicach terenu 1MNS;

9) układ głównej kalenicy równoległy do osi przyległych dróg;

10) dopuszcza się realizację altan ogrodowych do 30 m^2 powierzchni zabudowy i wysokości 2,20 m do okapu, 4,50 m do kalenicy;

11) dopuszcza się realizację wiat do 50 m^2 powierzchni zabudowy i wysokości do 4,50 m do kalenicy;

12) dopuszcza się lokalizację wiat i altan w granicach działek;

13) dla altan i wiat nie ustala się geometrii dachów oraz kątów nachylenia połaci;

14) dopuszcza się realizację budowli ochronnych.

§ 43. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny projektowanej zieleni urządzonej publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP o powierzchni ok. 0,96 ha, 2ZP o powierzchni ok. 0,47 ha.

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

3. W granicach terenów wymienionych w ustępie 1, w ramach realizacji publicznego ciągu komunikacyjnego, należy zrealizować docelowo: chodniki i ścieżkę rowerową łączącą tereny południowe i północne osiedla, miejsca wypoczynku w zieleni, oświetlenie terenu, obiekty małej architektury, dopuszcza się deszczochrony, wiaty do 50 m^2 powierzchni zabudowy i altany do 30 m^2 powierzchni zabudowy o wysokości do 4,50 m do kalenicy.

4. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu w odległościach odpowiednio: 5,00 m i 7,00 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji.

§ 44. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny projektowanej zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 3ZP o powierzchni ok. 0,1 ha, 4ZP o powierzchni ok. 0,11 ha, 5ZP o powierzchni ok. 0,11 ha, 6ZP o powierzchni ok. 0,12 ha, 7ZP o powierzchni ok. 0,14 ha, 8ZP o powierzchni ok. 0,19 ha, 9ZP o powierzchni ok. 0,12 ha, 10ZP o powierzchni ok. 0,08 ha i 11ZP o powierzchni ok. 0,18 ha.

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

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego tereny te, mogą być wykorzystywane jako ogrody przydomowe sąsiadującej z nimi zabudowy mieszkaniowej.

4. W granicach terenów wymienionych w ustępie 1, dopuszcza się realizację: boisk, placów zabaw, miejsc wypoczynku w zieleni, oświetlenia, obiektów małej architektury, dopuszcza się deszczochrony, wiaty do 50 m^2 powierzchni zabudowy i altany do 30 m^2 powierzchni zabudowy o wysokości do 4,50 m do kalenicy.

5. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu w odległościach odpowiednio: 5,00 m i 7,00 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji.

§ 45. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zieleni naturalnej o funkcji izolacyjnej od terenów kolejowych, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZN o powierzchni ok. 14,21 ha.

2. Na terenie 1ZN, dopuszcza się utrzymanie użytkowania rolniczego lub zagospodarowanie w formie ogrodów użytkowanych przez mieszkańców sąsiadującej z tymi terenami zabudowy mieszkaniowej.

3. Dopuszcza się podział terenu i włączenie go w częściach w zagospodarowanie działek przyległych.

4. Obowiązuje zakaz zabudowy w pasie 20,0 m od granic terenu kolejowego; na pozostałym terenie, w przypadku włączenia go w zagospodarowanie terenów zabudowy mieszkaniowej, dopuszcza się realizację wiat do 50 m^2 powierzchni zabudowy i wysokości do 4,50 m do kalenicy oraz altan do 30 m^2 powierzchni zabudowy i wysokości do 4,50 m do kalenicy.

5. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu.

6. W zagospodarowaniu terenu powinna dominować zieleń wysoka spełniająca funkcję ekranu akustycznego od linii kolejowej.

§ 46. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zieleni naturalnej o funkcji krajobrazowej i ekologicznej oraz izolacyjnej od terenów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 2ZN o powierzchni ok. 0,41 ha i 3ZN o powierzchni ok. 0,31 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów wymienionych w ustępie 1, przewiduje się utrzymanie terenów otwartych zagospodarowanych zielenią naturalną.

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

4. Dopuszcza się realizację obiektów towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu lub dopuszczalnemu w tym sanitariatów, obiektów gastronomicznych i małej architektury o powierzchni zabudowy do 5% powierzchni terenu i wysokości do 4,50 m do kalenicy; intensywność zabudowy do 0,01 oraz miejsc postojowych obsługujących inwestycje na tych terenach.

5. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu.

6. Dopuszcza się podział terenu i włączenie go w częściach w zagospodarowanie działek przyległych.

7. Obowiązują ograniczenia w zabudowie od strony lasów - zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

9. Dopuszcza się zalesienia.

§ 47. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zieleni urządzonej lub obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP-KO o powierzchni ok. 0,04 ha i 2ZP-KO o powierzchni ok. 0,04 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów wymienionych w ustępie 1, ustala się funkcję zieleni urządzonej.

3. W granicach terenów wymienionych w ustępie 1, dopuszcza się realizację: miejsc wypoczynku w zieleni, oświetlenia, obiektów małej architektury, dopuszcza się deszczochrony, wiaty do 50 m^2 powierzchni zabudowy i altany do 30 m^2 powierzchni zabudowy o wysokości do 4,50 m do kalenicy.

4. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu.

5. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość realizacji miejsc postojowych.

6. Zieleń urządzona powinna zajmować minimum 15% powierzchni terenu w granicach każdego z konturów.

§ 48. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny lasu pozostające w dotychczasowym użytkowaniu oznaczone na rysunku planu symbolami: 1L o powierzchni ok. 0,57 ha i 2L o powierzchni ok. 0,49 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów wymienionych w ustępie 1, przewiduje się zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenów leśnych.

3. Dopuszcza się przystosowanie lasu do funkcji rekreacyjnej poprzez budowę m. in.: małej architektury, urządzeń zabawowych, ścieżek edukacyjnych oraz wiat (rowerowych, grillowych, wypoczynkowych), altan i sanitariatów o powierzchni jednego obiektu do 50,0 m^2 i wysokości do 4,5 m.

§ 49. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1IE o powierzchni ok. 0,0016 ha, 2IE o powierzchni ok. 0,002 ha, 3IE o powierzchni ok. 0,0018 ha, 4IE o powierzchni ok. 0,002 ha, 5IE o powierzchni ok. 0,0016 ha, 6IE o powierzchni ok. 0,0016 ha, 7IE o powierzchni ok. 0,0015 ha, 8IE o powierzchni ok. 0,0016 ha i 9IE o powierzchni ok. 0,0016 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

§ 49. 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, terenów zielni urządzonej i nieurządzonej oraz 30% (słownie: trzydzieści procent) dla pozostałych terenów.

Rozdział 11.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 50. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Stanisława Staniszewskiego w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XL/440/2013 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2013 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 2 października 2013 r., poz. 3559.

§ 51. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE OSIEDLA STANISŁAWA STANISZEWSKIEGO W SUWAŁKACH

ZAŁĄCZNIK Nr 1 DO UCHWAŁY Nr .....
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH Z DNIA .....

SKALA 1:1000

0 20 40 60 80 100 m

N

Część graficzna projektu planu miejscowego sporządzono na mapie zasadniczej w postaci wektorowej, w układzie współrzędnych PL-2000 strefa 8, pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego PL.PZGIK.7656

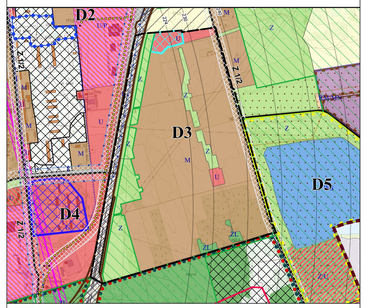
Załącznik Nr 1a do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia.....2023 r.

LINIA PODZIAŁU ARKUSZY

LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- GRANICA TERENU KOLEJOWEGO ZAMKNIĘTEGO
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ OD TERENU KOLEJOWEGO
- GRANICE STREFY OCHRONNEJ OBIEKTU TECHNICZNEGO ZLOKALIZOWANEGO NA TERENIE WOJSKOWYM ZAMKNIĘTYM O PROMIENIU 1000 m
- GRANICE STREFY OCHRONNEJ OBIEKTU TECHNICZNEGO ZLOKALIZOWANEGO NA TERENIE WOJSKOWYM ZAMKNIĘTYM O PROMIENIU 1500 m
- OGÓLNODOSTĘPNY CIĄG KOMUNIKACYJNY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MNW — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNO STOJĄCEJ
- MNS — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ SZEREGOWEJ LUB GRUPOWEJ
- MN-U — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- U — TEREN USŁUG
- US — TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
- UEP — TEREN USŁUG EDUKACJI - SZKOŁA PODSTAWOWA
- KDZ — TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KDL — TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD — TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR — TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KP — TEREN KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
- KKK — TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
- IE — TEREN ELEKTROENERGETYKI
- L — TEREN LASU
- ZP — TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZN — TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- ZP-KO — TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ LUB OBSŁUGI KOMUNIKACJI
- 12 — LINIE WYMIAROWE

Wyrys z rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk uchwalonego uchwałą Nr XLV/375/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r.



- Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

LEGENDA
- Granica administracyjna Suwałk

PRZEZNACZENIE TERENU
- M - tereny zabudowy mieszkaniowej
- M/U - tereny zabudowy mieszkalno-usługowej
- RM/IN - tereny zabudowy zagrodowej, przekształcenia w kierunku mieszkaniowej
- U - tereny zabudowy usługowej
- U/P - tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
- PG - tereny zabudowy produkcyjnej (wydobycie kruszywa)
- R - tereny rolne
- Z - tereny zieleni
- Z/U - tereny zieleni z usługami
- WS - tereny wód powierzchniowych
- ZL - tereny lasów
- I - tereny infrastruktury technicznej i drogowej
- Granice obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW
- Obszary potencjalnych przekształceń

INFRASTRUKTURA DROGOWA, KOLEJOWA I LOTNICZA
- Docelowy korytarz Rail Baltica
- G 2/2 — Trasa drogi głównej
- Z 1/2 — Trasy dróg zbiorczych
- 220 — Powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska Suwałki (wartości w m n.p.m.)

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- Radiolinia RTCN Suwałki_Krzemieniucha - SLR Kamień
- Pas ochronny radiolinii RTCN Suwałki_Krzemieniucha - SLR Kamień
- Strefa ochronna od strzelnicy wojskowej
- Zewnętrzne strefy ochronne ujęć wodnych
- Istniejąca Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej
- Projektowana Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej

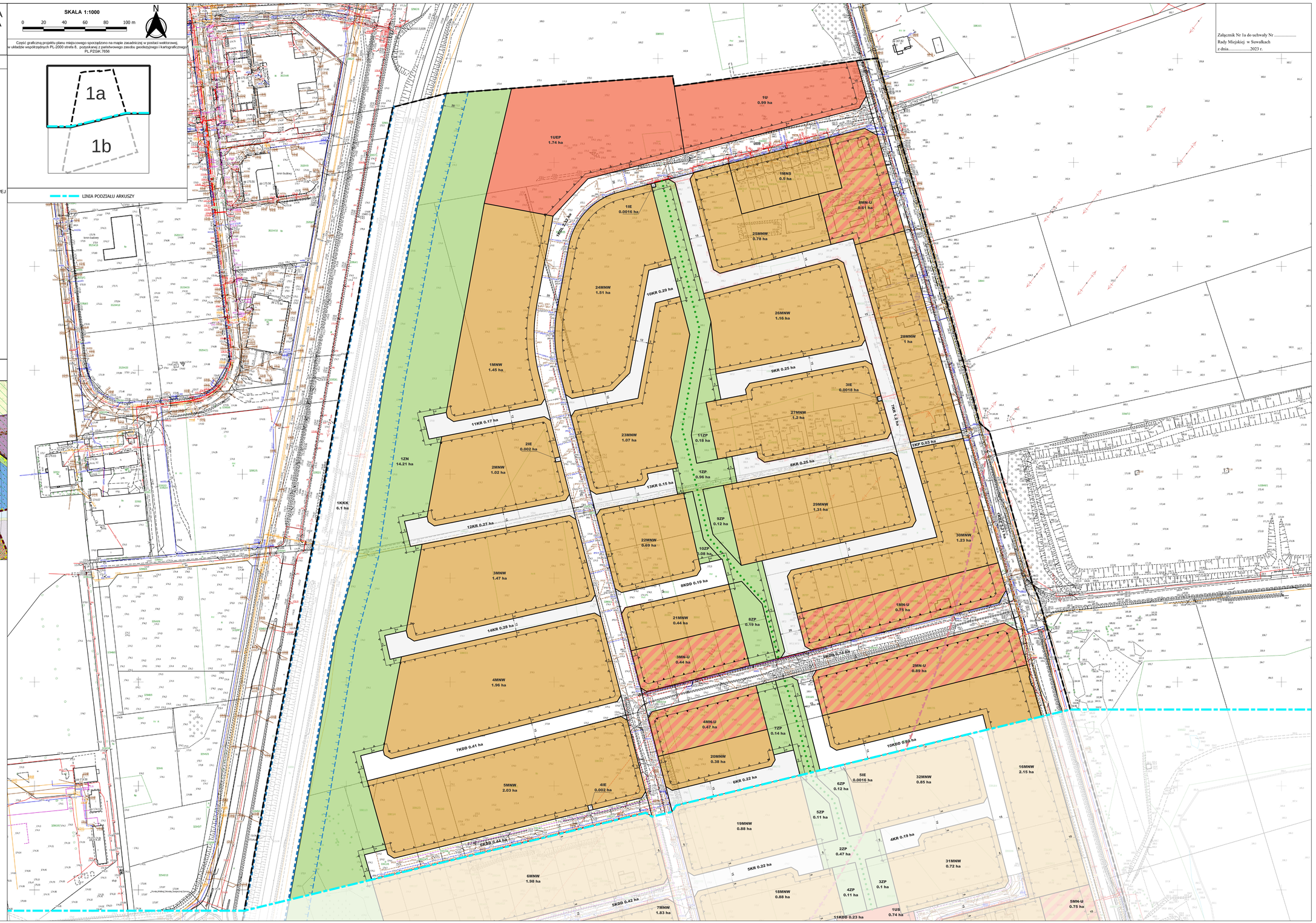
ZLOŻA KOPALIN, TERENY I OBSZARY GÓRNICZE
- Udokumentowane złoża kopalin
- Obszary górnicze
- Tereny górnicze

STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- Strefy ochrony konserwatorskiej

FORMY OCHRONY PRZYRODY
- Obszar Natura 2000 SOO Ostoja Augustowska
- Obszar Natura 2000 OSO Puszcza Augustowska

POZOSTAŁE OZNACZENIA
- Urbanistyczne jednostki strukturalno-przestrzenne
- Ciągi ekologiczne
- Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji
- Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym
- Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym
- Trasy dróg, dla których opracowano mapę akustyczną

Tereny zamknięte
- kolejowe
- wojskowe



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE OSIEDLA STANISŁAWA STANISZEWSKIEGO W SUWAŁKACH

ZAŁĄCZNIK Nr 1 DO UCHWAŁY Nr .....
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH Z DNIA .....

SKALA 1:1000

0 20 40 60 80 100 m

N

Część graficzna projektu planu miejscowego sporządzono na mapie zasadniczej w postaci wektorowej, w układzie współrzędnych PL-2000 strefa 8, pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego PL.PZGiK.7656

1a

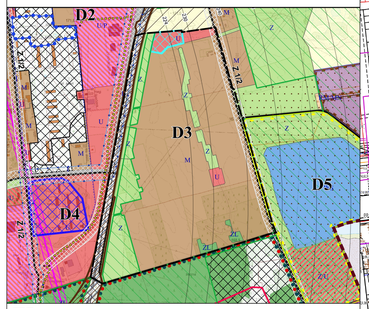
1b

LINIA PODZIAŁU ARKUSZY

LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- GRANICA TERENU KOLEJOWEGO ZAMKNIĘTEGO
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ OD TERENU KOLEJOWEGO
- GRANICE STREFY OCHRONNEJ OBIEKTU TECHNICZNEGO ZLOKALIZOWANEGO NA TERENIE WOJSKOWYM ZAMKNIĘTYM O PROMIENIU 1000 m
- GRANICE STREFY OCHRONNEJ OBIEKTU TECHNICZNEGO ZLOKALIZOWANEGO NA TERENIE WOJSKOWYM ZAMKNIĘTYM O PROMIENIU 1500 m
- OGÓLNODOSTĘPNY CIĄG KOMUNIKACYJNY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MNW — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNO STOJĄCEJ
- MNS — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ SZEREGOWEJ LUB GRUPOWEJ
- MN-U — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- U — TEREN USŁUG
- US — TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
- UEP — TEREN USŁUG EDUKACJI - SZKOŁA PODSTAWOWA
- KDZ — TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KDL — TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD — TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR — TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KP — TEREN KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
- KKK — TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
- IE — TEREN ELEKTROENERGETYKI
- L — TEREN LASU
- ZP — TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZN — TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- ZP-KO — TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ LUB OBSŁUGI KOMUNIKACJI
- 12 — LINIE WYMIAROWE

Wyrys z rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk uchwalonego uchwałą Nr XLV/375/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r.



Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

LEGENDA
Granica administracyjna Suwałk

PRZEZNACZENIE TERENU
- M - tereny zabudowy mieszkaniowej
- MU - tereny zabudowy mieszkalno-usługowej
- RM/M - tereny zabudowy zagrodowej, przekształcenia w kierunku mieszkaniowej
- U - tereny zabudowy usługowej
- U/P - tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
- PG - tereny zabudowy produkcyjnej (wydobycie kruszywa)
- R - tereny rolne
- Z - tereny zieleni
- Z/U - tereny zieleni z usługami
- WS - tereny wód powierzchniowych
- ZL - tereny lasów
- I - tereny infrastruktury technicznej i drogowej
- Granice obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW
- Obszary potencjalnych przekształceń

INFRASTRUKTURA DROGOWA, KOLEJOWA I LOTNICZA
- Docelowy korytarz Rail Baltica
- G 2/2 — Trasa drogi głównej
- Z 1/2 — Trasy dróg zbiorczych
- 220 — Powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska Suwałki (wartości w m n.p.m.)

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- Radiolinia RTCN Suwałki_Krzemieniucha - SLR Kamień
- Pas ochrony radiolinii RTCN Suwałki_Krzemieniucha - SLR Kamień
- Strefa ochronna od strzelnicy wojskowej
- Zewnętrzne strefy ochronne ujęć wodnych
- Istniejąca Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej
- Projektowana Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej

ZŁOŻA KOPALIN, TERENY I OBSZARY GÓRNICZE
- Udokumentowane złoża kopalin
- Obszary górnicze
- Tereny górnicze

STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- Strefy ochrony konserwatorskiej

FORMY OCHRONY PRZYRODY
- Obszar Natura 2000 SOO Ostoja Augustowska
- Obszar Natura 2000 OSO Puszcza Augustowska

POZOSTAŁE OZNACZENIA
- Urbanistyczne jednostki strukturalno-przestrzenne
- Ciągi ekologiczne
- Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji
- Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym
- Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym
- Trasy dróg, dla których opracowano mapę akustyczną

Tereny zamknięte
- kolejowe
- wojskowe

Załącznik Nr 1b do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia .....2023 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu osiedla przy ulicy Stanisława Staniszewskiego w Suwałkach.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2023 r.

Sposób realizacji oraz zasad finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu osiedla przy ulicy Stanisława Staniszewskiego 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) stwierdza się, że na terenie objętym planem, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, będą realizowane zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi Miasta Suwałki.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2023 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977).