

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniego rejonu ulicy
Bakałarzewskiej w Suwałkach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr LVIII/766/2023 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniego rejonu ulicy Bakałarzewskiej w Suwałkach, Rada Miejska w Suwałkach uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan 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. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniego rejonu ulicy Bakałarzewskiej w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 18,15 ha.

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

- 1) ustaleń planu stanowiących części tekstową niniejszej uchwały;
- 2) załącznika Nr 1 stanowiącego rysunek planu w skali 1:1000;
- 3) załącznika Nr 2 zawierającego rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wyglądu projektu planu;
- 4) załącznika Nr 3 zawierającego rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 5) załącznika Nr 4 zawierającego dane przestrzenne tworzone do aktu, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 3. Celem regulacji prawnych w ustaleniach planu jest:

- 1) stworzenie podstaw formalnych i prawnych do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w tym rejonie miasta;
- 2) ustalenie zasad inwestowania, w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne, w tym wprowadzenie ograniczeń w sposobie zagospodarowania terenów;
- 3) ustalenie jednolitych zasad zabudowy i zagospodarowania, w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego i własnościowego.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KR**;

- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNW**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNW-U**;
- 5) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZM**.

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

3. Tereny, o których mowa w ust. 1, mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub na cele przeznaczenia dopuszczalnego, na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

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

5. Ustalone w planie wysokości nie dotyczą infrastruktury technicznej, słupów, masztów itp. oraz instalacji i urządzeń technicznych, w tym kominów.

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

- 1) granice terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole cyfrowe i literowe określające klasy przeznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

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

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi, niebędącymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego "POTASZNIA";
- 2) granica obszaru udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego "POTASZNIA I".

§ 6. Plan dopuszcza:

- 1) korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób; dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektów istniejących, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej;
- 2) korzystanie z istniejących indywidualnych i publicznych zjazdów z dróg publicznych na poszczególne działki zabudowane, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej;
- 3) instalacje wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami szczególnymi oraz ustaleniami szczegółowymi tekstu planu;
- 4) realizację na każdym terenie w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi: obiektów obsługi technicznej, sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, dojazdów i dojazdów związanych z obiektami budowlanymi, niezbędnymi do ich właściwego użytkowania.

§ 7. Na obszarze objętym planem miejscowym:

- 1) nie występują przesłanki do określenia warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych;

- 2) nie zachodzi potrzeba przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m².

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć uchwalony niniejszą uchwałą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniego rejonu ulicy Bakałarzewskiej w Suwałkach;
- 2) 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;
- 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszy akt prawa miejscowego, uchwalony przez Radę Miejską w Suwałkach, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej;
- 4) ustaleniach planu – należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 5) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w rysunku planu, której nie wolno przekroczyć ściana (lico) budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki z zastrzeżeniem, że linia ta nie dotyczy elementów wymienionych w § 18 ust. 1 pkt 16 i 17 uchwały;
- 8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, którego udział w zagospodarowaniu działki jest przeważający i stanowi nie mniej niż 70% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na niej zlokalizowanych, a dla przeznaczenia, gdzie nie przewiduje się budowy budynków minimum 70% powierzchni działki, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 9) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, opisane w ustaleniach szczegółowych, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe, którego udział w zagospodarowaniu działki stanowi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na niej zlokalizowanych, a dla przeznaczenia, gdzie nie przewiduje się budowy budynków maksimum 30% powierzchni działki, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 10) przeznaczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne, które może występować w wyznaczonym terenie w ograniczonym czasie, określonym w decyzji administracyjnej, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych i odrębnych;
- 11) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek, liczoną zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997;
- 12) powierzchni całkowitej - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku, w tym kondygnacje znajdujące się całkowicie lub częściowo poniżej poziomu terenu, kondygnacje powyżej poziomu terenu, poddasza, tarasy, tarasy na dachach, kondygnacje techniczne i kondygnacje magazynowe, liczoną zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997;
- 13) powierzchni użytkowej podstawowej - należy przez to rozumieć sumę części powierzchni kondygnacji budynków netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynków i jest liczona zgodnie z normą PN-ISO 9836; do powierzchni użytkowej podstawowej budynku usługowego

nie wlicza się powierzchni pomieszczeń socjalnych i higieniczno - sanitarnych, magazynów, komunikacji wewnętrznej budynków oraz pomieszczeń technicznych;

- 14) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych oraz wody powierzchniowe, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i jego przepisami wykonawczymi, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych planu;
- 15) 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 działalność ta:
 - a) nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych, poza działką, na której jest prowadzona, a w przypadku lokalu użytkowego poza lokalem,
 - b) nie może wprowadzać ograniczeń w zabudowie sąsiednich działek,
 - c) 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;
- 16) obiekcie uzupełniającym lub pomocniczym – należy przez to rozumieć budynki i budowle, obiekty liniowe, małej architektury oraz urządzenia budowlane, związane z obiektem budowlanym o funkcji podstawowej lub dopuszczalnej stanowiący razem z tym obiektem całość techniczno - użytkową np. portiernie, wiaty, budynki garażowe, gospodarcze, przyłącza, sieci, urządzenia i instalacje techniczne, osłony, przejazdy, drogi wewnętrzne, place postojowe, manewrowe, składowe, utwardzenia, zbiorniki, pojemniki, kontenery socjalno – biurowe, stacje transformatorowe, przepompownie, reklamy, budowle ochronne z zakresu OC oraz wszelkie inne obiekty i urządzenia techniczne, technologiczne i terenowe związane z przeznaczeniem terenu;
- 17) 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;
- 18) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar budynku mierzony od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy; ograniczenia wysokości zawarte są w ustaleniach szczegółowych, nie dotyczą infrastruktury technicznej (masztów radiokomunikacyjnych, urządzeń instalacyjnych, kominów, masztów na dachach budynków, itp.) oraz w sytuacji kontynuacji wysokości istniejących budynków przy ich rozbudowie;
- 19) kalenicy głównej - należy przez to rozumieć najwyższą położoną kalenicę dachu lub najdłuższą kalenicę w przypadku, gdy dach posiada kalenice o tej samej wysokości;
- 20) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi, które nie kolidują z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu o przeznaczeniu podstawowym;
- 21) 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;
- 22) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością komponowaną w powiązaniu z obiektem lub o walorach krajobrazowych, rekreacyjnych;
- 23) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleni 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;

- 24) froncie działki - należy przez to rozumieć granicę działki przyległą do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się wjazd na działki;
- 25) zabudowie zagrodowej - należy przez to rozumieć zespół budynków, związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, obejmujący dom mieszkalny i co najmniej 1 budynek gospodarczy, garażowy lub inwentarski, zlokalizowane w obrębie jednego podwórza, wchodzące w skład gospodarstwa rolnego i służące obsłudze tego gospodarstwa;
- 26) DJP - dużej jednostce przeliczeniowej inwentarza – należy przez to rozumieć umowną jednostkę liczebności zwierząt hodowlanych w gospodarstwie, według polskich norm odpowiadająca jednej krowie o masie 500 kg.

2. Ustalone w planie parametry i wskaźniki powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej należy odnosić do przeznaczenia terenu określonego symbolem.

3. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane wyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku, zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 9. 1. Na rysunku planu znajdują się tereny udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego "POTASZNIA" i "POTASZNIA I".

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują przepisy odrębne dotyczące złóż kruszywa naturalnego, w tym ustawy Prawo geologiczne i górnicze.

§ 10. 1. 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 rzędną powiększoną o 0,5° (przewyższenie 0,5 m wysokości na każde 100 m odległości od obiektu technicznego), z zakazem wznoszenia stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 2) 1500 m od obiektu technicznego o współrzędnych N: 54° 4" 53", E: 22° 56" 7", z zakazem wznoszenia stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 3) 6000 m od obiektu technicznego o współrzędnych N: 54° 4" 53", E: 22° 56" 7", z zakazem wznoszenia elektrowni wiatrowych.

2. Teren objęty planem zawiera się w granicach strefy o promieniu od 1500 m do 6 000 m.

Rozdział 2.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY, KRAJOBRAZU ORAZ ZASAD KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

§ 11. W granicach terenu objętego planem nie występują:

- 1) prawne formy ochrony przyrody określone w ustawie o ochronie przyrody;
- 2) tereny zalewowe lub zagrożone powodzią;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) strefy ochronne wód podziemnych;
- 5) tereny uzdrowiskowe.

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

- 1) zakaz powstawania obiektów budowlanych, które nie spełniają wymogów zawartych w niniejszych przepisach;
- 2) zakaz realizacji stacji paliw płynnych i gazowych;
- 3) zakaz realizacji zakładów produkcyjnych, składów hurtowych i magazynów, baz, przedsiębiorstw budowlanych, przetworni, zakładów pogrzebowych, innych baz i zapleczy, o ile szczegółowe zapisy planu nie stanowią inaczej;
- 4) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów związanych z prowadzeniem działalności usługowej lub rzemieślniczej, o ile szczegółowe zapisy planu nie stanowią inaczej; wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą również tymczasowych obiektów budowlanych;
- 5) zakaz likwidacji istniejących zadrzewień, z wyjątkiem terenów przeznaczonych pod zabudowę i sytuacji wynikających z potrzeb realizacji sieci infrastruktury technicznej lub ze względów sanitarnych;
- 6) nakaz wprowadzania zieleni towarzyszącej przy nowo powstałych obiektach i tworzenia zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w tym parkingów;
- 7) nakaz przeznaczenia terenów niezabudowanych i nieutwardzonych pod zagospodarowanie zielenią izolacyjną i urządzoną;
- 8) architektura nowych obiektów powinna być dostosowana do otoczenia i krajobrazu.

§ 13. 1. W celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych, za wyjątkiem: zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej, zabudowy mieszkalno-usługowej i rzemieślniczej, dróg, infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności;
- 2) zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska;
- 3) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 4) zakaz wydobywania kopaliny;
- 5) zakaz budowy biogazowni i spalarni biomasy pochodzenia zwierzęcego;
- 6) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;
- 7) zakaz składowania i magazynowania odpadów, za wyjątkiem odpadów technologicznych wytwarzanych w ramach działalności prowadzonej na danym terenie, z zachowaniem zasad gospodarki odpadami oraz zgodnie z przepisami szczególnymi i gminnymi;
- 8) nakaz podłączeniu do sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków socjalno - bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej; do czasu realizacji sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej na terenie objętym planem dopuszcza się realizację i użytkowanie studni oraz szczelnych zbiorników na nieczystości, budowę oczyszczalni ścieków; dopuszcza się utrzymanie istniejących studni i szamb;
- 9) nakaz przestrzegania emisji zanieczyszczeń powietrza wynikających z przepisów szczególnych;
- 10) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach szczególnych;
- 11) nakaz zamknięcia oddziaływania inwestycji w granicach działki inwestora;
- 12) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu;
- 13) nakaz zrzutu do wód powierzchniowych i do gruntu wód deszczowych pochodzących z powierzchni dachowych oraz terenów zielonych;

14) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do gruntu, zbiorników retencyjnych lub do sieci deszczowych, zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich i ograniczeń w zabudowie terenów sąsiednich.

§ 14. 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami MNW, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej lub usług, oznaczony symbolem MNW-U, należą do określonych odpowiednio w art. 113 ust. 2 pkt 1 lit. a) i pkt. 1 lit. f) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późniejszymi zmianami) terenów faktycznie zagospodarowanych pod zabudowę mieszkaniową i zabudowę mieszkaniowo - usługową, dla których dopuszczalne poziomy hałasu należy przyjmować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112).

2. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami RZM zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Prowadzona działalność na terenie 1MNW-U, powinna spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych w zakresie ochrony środowiska, w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, gleby, zieleni i stosunków wodnych oraz hałasu poprzez:

- 1) zastosowanie odpowiednich rozwiązań technologicznych i dodatkowych zabezpieczeń technicznych, aby zmniejszyć niebezpieczeństwo oddziaływania na ludzi i środowisko oraz zmniejszyć poziom hałasu do wymaganych parametrów ze względu na istniejącą i projektowaną zabudowę mieszkaniową;
- 2) wykonanie wymaganych przepisami lub określonych w decyzjach administracyjnych środków technicznych chroniących środowisko.

Rozdział 3.

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA ORAZ OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

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

- 1) obiekty budowlane należy projektować, budować lub adaptować do potrzeb obronności:
 - a) 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,
 - b) zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych;
- 2) projekty budowlane obiektów powinny zawierać analizę pod kątem wymagań w zakresie przygotowania warunków do ochrony ludności na wypadek wojny, w szczególności w zakresie: planowanych budowli ochronnych, ostrzegania i alarmowania, awaryjnych ujęć wody;
- 3) projekty budowlane obiektów, o których mowa w pkt. 2, w których może przebywać powyżej 15 osób podlegają uzgodnieniu pod kątem wymagań ochrony ludności przez Prezydenta Miasta Suwałk;
- 4) zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków i budowli;
- 5) zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe;
- 6) zagospodarowanie terenu (istniejąca i projektowana komunikacja) powinno umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej.

Rozdział 4.

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

§ 16. 1. W granicach terenu objętego planem nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

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

- 1) droga publiczna gminna (bez nazwy), oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDD;
- 2) droga publiczna gminna (bez nazwy), oznaczona na rysunku planu symbolem 2KDD;

3. Na obszarze objętym planem nie występują przestrzenie publiczne.

Rozdział 5.

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

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

2. Na terenie objętym planem nie występują zabytki nieruchome i stanowiska archeologiczne.

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

Rozdział 6.

USTALENIA OGÓLNE OBOWIĄZUJĄCE W GRANICACH OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM DOTYCZĄCE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 18. 1. Ustala się następujące ogólne warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

- 1) w ramach tymczasowego zagospodarowania dopuszcza się użytkowanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy jako tereny upraw polowych i pastwiska, bez prawa realizacji siedlisk budynków;
- 2) projektowane inwestycje:
 - a) należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych,
 - b) nie mogą kolidować z zagospodarowaniem terenów sąsiednich,
 - c) nie mogą kolidować z uzbrojeniem podziemnym, w szczególnych przypadkach dopuszcza się przebudowę uzbrojenia w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci;
- 3) zasięg przestrzennej uciążliwości działalności związanej z lokalizacją inwestycji nie może wykraczać poza granice działki, na której będzie lokalizowana i powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną zagospodarować zielenią urządzoną i izolacyjną z elementami małej architektury;
- 5) na wszystkich terenach położonych w granicach planu dopuszcza się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury i budowę nowych z zachowaniem możliwości dostępu dla odpowiednich służb celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych;

- 6) do bilansu powierzchni terenu biologicznie czynnego nie wlicza się zieleni realizowanej na stropodachu kondygnacji nadziemnej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 7) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i dróg wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) obowiązek wydzielenia miejsca na odpady komunalne w granicach działki, z dostępem do drogi;
- 9) zakaz dokonywania podziałów geodezyjnych, naruszających ustalone w planie zasady obsługi komunikacyjnej działek budowlanych;
- 10) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów i urządzeń o funkcjach niezwiązanych i kolidujących z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, o ile z ustaleń niniejszego planu nie wynika inaczej;
- 11) zakaz stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekanej;
- 12) zakaz lokalizowania biogazowni i spalarni biomasy pochodzenia zwierzęcego;
- 13) zakaz realizacji elektrowni wiatrowych;
- 14) dopuszcza się budowę ogniw i paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych o mocy do 500kW;
- 15) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszą się do nowych inwestycji, w tym rozbudowy i z wyłączeniem elementów wymienionych w pkt § 18. ust. 1 pkt 16;
- 16) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, z zastrzeżeniem, że elementy te nie mogą wykraczać poza linię rozgraniczającą teren o innym przeznaczeniu, nie dotyczą:
 - a) ociepleń budynków istniejących,
 - b) urządzeń służących utrzymaniu porządku, urządzeń pomocniczych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, (w tym kontenerowych stacji transformatorowych) oraz obiektów uzupełniających, za wyjątkiem budynków gospodarczych, garażowych oraz kontenerów innych niż stacje transformatorowe,
 - c) zadaszeń przy budynkach, w tym zadaszeń na słupach,
 - d) zewnętrznych nieobudowanych klatek schodowych i platform dla osób o szczególnych potrzebach i z niepełnosprawnościami,
 - e) parterowych wiatrołapów, ganków, oranżerii o wysokości do 4,0 m i do 2,0 m wystających poza lico budynku,
 - f) wiat i osłon śmietnikowych o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 35 m²,
 - g) zadaszeń nad miejscami postojowymi o wysokości do 4,0 m,
 - h) obiektów małej architektury,
 - i) elementów zewnętrznych budynków takich jak: rampy, platformy i windy dla osób o szczególnych potrzebach i z niepełnosprawnościami, podjazdy, schody wyrównawcze, pochylnie, podesty, tarasów i ich zadaszeń, markizy, balkony, loggie, podpory i słupy, okapy, żaluzje zewnętrzne, gzymsy, ryzality, studzienki okien piwnicznych oraz wykusze i nadwieszania o wysięgu do 2,0 m poza lico budynku,
 - j) podziemnej części użytkowej budynków, budowli spełniających funkcje użytkowe oraz obiektów znajdujących się całkowicie poniżej otaczającego terenu,
 - k) parkingów, placów, dróg wewnętrznych, ogrodzeń, osłon placów,
 - l) urządzeń terenowych i infrastruktury technicznej;
- 17) przy scalaniu, łączeniu i podziale terenu należy zachować szerokości i wielkości działek budowlanych, wyznaczonych jako pas terenu przyległego do drogi publicznej lub wewnętrznej, zgodnie z następującymi zasadami:

- a) należy zachować odległości nowo projektowanych budynków od granic działek,
 - b) należy zachować odległości od ulic, zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - c) należy zachować bezpieczne odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i obowiązujących norm,
 - d) minimalna szerokość frontów i powierzchnie nowo wydzielonych działek w konturach:
 - 1MNW - 22,0 m i wielkość działek budowlanych - 1000 m²,
 - 2MNW - 25,0 m i wielkość działek budowlanych - 1200 m²;
 - 1MNW-U - 30,0 m i wielkość działek budowlanych - 1500 m², dopuszcza się na działkach narożnych szerokość frontu - 25,0 m i wielkość działek budowlanych - 1200 m²,
 - 1RZM, 2RZM - 30,0 m i wielkość działek budowlanych - 3000 m²;
 - e) minimalna szerokość pasa drogowego nowo wydzielonej drogi wewnętrznej obsługującej zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zagrodową - 8,0 m, dopuszcza się realizację drogi wewnętrznej w granicach działek, przy czym minimalna szerokość drogi wewnętrznej, obsługującej jedną nieruchomość - 5,0 m;
- 18) granice nowo powstających działek należy wyznaczyć prostopadłe lub równoległe do frontu lub boku działki; prostopadłe do dróg dojazdowych i wewnętrznych;
- 19) działki wydzielone pod zabudowę powinny posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej z udokumentowanym dostępem do drogi publicznej;
- 20) ustalone w § 18. ust. 1 pkt 17 lit. d wskaźniki nie dotyczą sytuacji w przypadku podziałów działek przeznaczonych pod: uzupełnienie zagospodarowania działek sąsiednich, realizacji dróg wewnętrznych i dojazdów, urządzenia infrastruktury technicznej, regulacji granic między sąsiadującymi działkami oraz podziałów wynikających z orzeczeń sądowych i przepisów szczególnych;
- 21) dopuszcza się łączenie działek budowlanych i ich wtórny podział celem uzyskania korzystniejszych warunków zabudowy;
- 22) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego, z którego ustalono obsługę komunikacyjną ustala się na 90°, z tolerancją wynikającą z istniejącego układu katastralnego;
- 23) podział terenu na poszczególne działki budowlane związany z wydzieleniem terenu pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniową z usługami oraz infrastrukturę towarzyszącą w tym miejsca postojowe, może być zrealizowany na podstawie zatwierdzonego projektu zagospodarowania terenu z zachowaniem zasad wymienionych w pkt 17 - 19;
- 24) dopuszcza się adaptację istniejących lokali mieszkalnych lub ich części na funkcję usługową nieuciążliwą, po ich dostosowaniu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami i zapewnieniu dodatkowych miejsc postojowych na terenie inwestycji, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 25) architektura obiektów współczesna, bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych;
- 26) nakaz usytuowania kalenicy głównej obiektów równoległe lub prostopadłe względem frontu działek;
- 27) należy zagospodarować zielenią tereny nieprzeznaczone pod komunikację i wolne od zabudowy, zapewnić zieleni towarzyszącą stosownie do powierzchni działki budowlanej i ustaleń planu.

2. Nakaz zapewnienia miejsc parkingowych związanych z zamieszkaniem lub działalnością usługową dla potrzeb pracowników i klientów w granicach działek objętych inwestycją, w tym również miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z uwzględnieniem przepisów szczególnych i wskaźnika wymienionego w § 19 ust. 2 - 4 uchwały;

3. Nie dopuszcza się bilansowania miejsc parkingowych z terenem komunikacji.

Rozdział 7.

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

§ 19. 1. System komunikacji:

- 1) obsługę komunikacyjną oraz połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym, stanowią:
 - a) tereny dróg dojazdowych publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD,
 - b) tereny komunikacji drogowych wewnętrznych, oznaczonych symbolami: 1KR, 2KR, 3KR,
 - c) dróg położonych poza granicami obszaru objętego niniejszym planem miejscowym;
- 2) wszelkie inwestycje w granicach pasa drogowego muszą być realizowane za zgodą i na warunkach zarządcy drogi, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) rozwiązania skrzyżowań ulic, określone w planie mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych;
- 4) infrastrukturę techniczną należy układać w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, tam gdzie to możliwe, poza jezdnią;
- 5) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych związanych z zabudową mieszkaniową, działalnością usługową dla potrzeb użytkowników i klientów w granicach działek objętych inwestycją, z uwzględnieniem przepisów szczególnych; nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych z terenami dróg;
- 6) miejsca do parkowania mogą być lokalizowane na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach naziemnych lub nadziemnych;
- 7) zapewnić miejsca do parkowania rowerów i wyposażyć w niezbędne do tego urządzenia.

2. Minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, należy przewidywać, według poniższych wskaźników:

- 1) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej i 1 miejsce postojowe na 1 lokal użytkowy;
- 2) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej;
- 3) 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal użytkowy.

3. Przy realizacji miejsc do parkowania obsługujących tereny wymienione w ust. 2, za wyjątkiem obsługujących zabudowę mieszkaniową jednorodziną, należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

- 1) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 miejsc postojowych, jeżeli liczba stanowisk wynosi do 100;
- 2) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi ≥ 101 ;

4. ilość miejsc postojowych, o których mowa w ust. 2- 3, zaokrąglą się w górę do najbliższej liczby całkowitej; przy obiektach wielofunkcyjnych ilość miejsc postojowych ustala się odrębnie dla każdej funkcji i zaokrąglą się w górę do najbliższej liczby całkowitej a następnie sumuje się.

5. 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 (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 320 z późniejszymi zmianami).

§ 20. System zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie odbiorców w energię elektryczną będzie odbywać się za pośrednictwem istniejących linii w oparciu o istniejące i projektowane stacje transformatorowe; bezpośrednia obsługa odbiorców odbywać się będzie projektowanymi i istniejącymi liniami niskiego napięcia oraz przyłączami napowietrznymi i kablowymi;
- 2) wyznacza się na rysunku planu pas ograniczonego użytkowania od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (o szerokości 20,0 m, tj. po 10 m z każdej strony linii licząc od jej osi), w granicach której obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych. Obszar ograniczonego użytkowania linii przestaje obowiązywać po jej skablowaniu lub likwidacji;
- 3) zachowuje się istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne, dopuszcza się ich skablowanie;
- 4) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na wszystkich terenach w granicach planu;
- 5) projektowane stacje transformatorowe zasilic liniami średniego napięcia w wykonaniu kablowym; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę linii napowietrznych;
- 6) projektowane stacje transformatorowe 20/0,4 kV zasilające jednego odbiorcę należy lokalizować na jego działce, natomiast stacje służące do zasilania kilku odbiorców – na działkach wydzielonych; powyższe należy uwzględnić przy opracowywaniu projektów zagospodarowania działek; stacje transformatorowe realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;
- 7) nowe stacje transformatorowe winny być realizowane zgodnie z potrzebami inwestora w ramach działki inwestora z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej;
- 8) 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;
- 9) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci; tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 10) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową należy dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu i przebudować zgodnie z warunkami wydanymi przez administratora sieci;
- 11) projektowane oświetlenie uliczne i innych terenów publicznych realizować jako wydzieloną sieć kablową zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 12) trasy sieci mogą ulec zmianie w wyniku ich przebudowy zgodnie z warunkami administratora sieci, tam gdzie to możliwe powinny być lokalizowane poza jezdniami;
- 13) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 14) zakaz budowy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z zakresu energetyki wiatrowej;
- 15) dopuszcza się stosowanie ogniw i paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych;
- 16) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 50 kW.

§ 21. System obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 2) utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci teletechniczne z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu;
- 3) sieci telekomunikacyjne należy realizować za pomocą kanalizacji teletechnicznej i kabli doziemnych lub napowietrznych oraz innych rozwiązań zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi;
- 4) przyłącza do poszczególnych budynków wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;
- 5) urządzenia telekomunikacyjne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci.

§ 22. System zaopatrzenia w wodę:

- 1) jako rozwiązania docelowe dla nowych terenów inwestycyjnych zachodniej części ul. Bakalarzewskiej należy przyjąć zaopatrzenie w wodę dla potrzeb socjalno-bytowych z sieci wodociągowej, dla realizacji tego celu należy rozbudować istniejącą sieć wodociągową poza obszarem objętym planem w ulicy Bakalarzewskiej a w granicach planu zaprojektować i wybudować sieć wodociągową w nowo projektowanych ulicach: 1KR, 2KR, 3KR, 1KDD, 2KDD;
- 2) sieci wodociągowe zasilane będą z miejskiego ujęcia wody, zlokalizowanego przy ul. gen. Władysława Sikorskiego 14;
- 3) do czasu realizacji sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę realizować z indywidualnych ujęć wody;
- 4) pobór wody do celów przeciwpożarowych realizować bezpośrednio z sieci wodociągowej lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;
- 5) do budowy sieci wodociągowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 6) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

§ 23. System odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) jako rozwiązanie docelowe dla nowych terenów inwestycyjnych należy przyjąć odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej; dla realizacji tego celu należy zaprojektować i wybudować sieć kanalizacji sanitarnej w zachodniej części ul. Bakalarzewskiej i w nowo projektowanych ulicach: 1KR, 2KR, 3KR, 1KDD, 2KDD;
- 2) ścieki z terenu opracowania odprowadzane będą poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej przy ul. Sejneńskiej 86;
- 3) przepompownie ścieków należy traktować jak urządzenia liniowe, które można lokalizować na dowolnym terenie przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 4) do budowy sieci kanalizacji sanitarnej należy zarezerwować pas terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 5) kanały sanitarne muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 6) dopuszcza się lokalizację kanałów sanitarnych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;

- 7) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej na terenie objętym planem dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników na nieczystości; szczelne zbiorniki na nieczystości należy traktować jako rozwiązania tymczasowe – do momentu realizacji sieci z obowiązkiem przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu;
- 8) szczelne zbiorniki na nieczystości projektować przy granicy działki z pasem drogowym w celu ich późniejszego i łatwiejszego przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 9) na terenie objętym planem dopuszcza się realizację oczyszczalni ścieków.

§ 24. System odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe z ulic i parkingów należy odprowadzać do gruntu lub do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz terenów utwardzonych jest zagospodarowanie ich na działce inwestora;
- 3) do budowy sieci 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.

§ 25. System zaopatrzenia w ciepło:

- 1) przyjmuje się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz zaopatrzenie z sieci gazowej.

§ 26. System zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się docelowo z systemu sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się zbiorniki z gazem;
- 3) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych, w chodnikach lub pasach zieleni należy przewidzieć miejsce na lokalizację sieci gazowej w perspektywie gazyfikacji terenu z uwzględnieniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych;
- 4) w przypadku braku miejsca w pasie drogowym dopuszcza się lokalizację sieci gazowej w działkach prywatnych;
- 5) dopuszcza się umieszczenie sieci gazowej w tzw. kanałach zbiorowych technologicznych;
- 6) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
- 7) dla budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego szafki gazowe powinny być lokalizowane w linii ogrodzeń i otwierane na zewnątrz ogrodzenia, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami szczególnymi;

- 8) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu średniego ciśnienia;
- 9) szafki gazowe powinny być lokalizowane zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 10) przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

§ 27. System gospodarki odpadami:

- 1) wszystkie odpady komunalne z terenu odbierane będą w sposób zorganizowany, zgodnie z przepisami gminnymi;
- 2) na działkach budowlanych należy przewidzieć 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) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę;
- 4) należy stosować pojemniki zamykane, zabezpieczające przed żerowaniem ptactwa.

§ 28. System zaopatrzenia w media:

- 1) realizacje sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;
- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci;
- 4) sieci infrastruktury technicznej, o ile nie wynika to z warunków technicznych, powinny być projektowane i prowadzone poza jezdniami ulic;
- 5) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należyтым stanie techniczno – użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;
- 7) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych nie wymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu;
- 8) sieci, jako inwestycje celu publicznego należy chronić przed zabudową, przełożenie sieci, kolizje sieci z innym uzbrojeniem, wymagają uzgodnienia z administratorem sieci;
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej;
- 10) w projektach budowlanych dotyczących dróg, przewidzieć rozrząd sieci i rezerwy terenu pod wszystkie media;
- 11) istniejące sieci adaptuje się z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i zmiany obecnych tras.

Rozdział 8.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE TERENÓW O RÓŻNYM
PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
WYZNACZONYCH W PLANIE

§ 29. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas drogi publicznej (bez nazwy) klasy „D” – dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m, o powierzchni około 0,19 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD**.

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

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) zjazdy do przyległych terenów;
- 6) uzbrojenie techniczne;
- 7) urządzenia pomocnicze.

3. Dla ulicy 1KDD ustala się następujące parametry:

- 1) skrzyżowanie z terenem 1KR jako zwykłe;
- 2) dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów.

4. 3. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ponadto przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 7.

§ 30. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas drogi publicznej (bez nazwy) klasy „D” – dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających od 12,0 do 15,0 m, o powierzchni około 0,51 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD**.

2. W granicach pas drogowego 2KDD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) zjazdy do przyległych terenów;
- 6) uzbrojenie techniczne;
- 7) urządzenia pomocnicze.

3. Dla ulicy 2KDD ustala się następujące parametry:

- 1) skrzyżowanie z: 1KR, 2KR jako zwykłe;
- 2) dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów;
- 3) parkowanie w granicach działek budowlanych.

4. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ponadto przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 7.

§ 31. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, obsługującej tereny rolne, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, o powierzchni około 0,32 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KR**.

2. Dla pasa drogowego 1KR ustala się następujące parametry:

- 1) skrzyżowanie z ulicami: 1KDD, 2KDD jako zwykłe;
- 2) dopuszcza się wykonanie wspólnej nawierzchni utwardzonej.

3. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ponadto przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 7.

§ 32. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m, o powierzchni około 0,78 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KR**.

2. W granicach pas drogowego 2KR należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) zieleni urządzoną i izolacyjną;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) zjazdy do przyległych terenów;
- 6) uzbrojenie techniczne;
- 7) urządzenia pomocnicze.

3. Dla ulicy 2KR ustala się następujące parametry:

- 1) skrzyżowanie z ulicą 2KDD jako zwykłe;
- 2) skrzyżowanie z terenem 3KR jako zwykłe;
- 3) dopuszcza się wykonanie nawierzchni utwardzonej;
- 4) parkowanie w granicach działek budowlanych;
- 5) dopuszcza się przekształcenie w drogę publiczną.

4. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ponadto przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 7.

§ 33. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m, o powierzchni około 0,06 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KR**.

2. Dla pasa drogowego 3KR ustala się następujące parametry:

- 1) skrzyżowanie z terenem 2KR jako zwykłe;
- 2) dopuszcza się wykonanie nawierzchni utwardzonej;
- 3) parkowanie należy realizować w granicach działek budowlanych;
- 4) dopuszcza się przekształcenie w drogę publiczną.

3. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ponadto przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 7.

§ 34. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, oznaczonej na rysunku planu symbolami:

- 1) **1 MNW** o powierzchni około 1,91 ha;
- 2) **2 MNW** o powierzchni około 1,53 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą.

3. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego ustala się funkcję usługową o nieuciążliwym charakterze z wyłączeniem handlu, nieprzekraczającą 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, nie dopuszcza się realizacji wolnostojących obiektów usługowych lub rzemieślniczych.

4. Ustala się realizację:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących;
- 2) budynków gospodarczych, garażowych, altan ogrodowych i wiat;
- 3) budowli oraz urządzeń budowlanych uzupełniających;
- 4) miejsc postojowych, placów utwardzonych;
- 5) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 6) zieleni izolacyjnej i towarzyszącej;
- 7) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 8) infrastruktury technicznej;
- 9) budowli ochronnych.

5. Dopuszcza się podział terenów na działki budowlane, zgodnie z zasadami wymienionymi w § 18 uchwały.

6. Ustala się, że na jednej działce budowlanej, może zostać zrealizowany 1 budynek mieszkalny, dwa budynki uzupełniające (garaż, budynek gospodarczy), dwie wiaty, altanki ogrodowe oraz inne obiekty uzupełniające, w tym małej architektury.

7. Nie dopuszcza się zmiany funkcji budynków gospodarczych i garażowych na cele mieszkaniowe; nie dotyczy wbudowanych w budynki mieszkalne.

8. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obiekty w obrębie działki inwestora powinny być zharmonizowane pod względem architektonicznym, w zakresie zachowania rodzaju pokrycia, geometrii dachu i kolorystyki;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających dróg: 2KDD, 2KR, 3KR nie mniejszej niż 10,0 m;
- 3) obsługę komunikacyjną z dróg dojazdowych: 2KDD, 2KR, 3KR zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) obsługę komunikacyjną terenów rolnych, zlokalizowanych poza granicami planu, graniczących z konturem 1MNV, zapewnić od strony ulicy 2KDD drogami wewnętrznymi o szerokości nie mniejszej niż 5,0;
- 5) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych do 0,9 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym; przy rozbudowie lub dobudowie możliwa jest kontynuacja istniejącego poziomu parteru budynku;
- 6) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i szeregowej;
- 7) wysokość zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej ustala się do 9,5 m;
- 8) wysokość zabudowy gospodarczej, garażowej oraz budowli ustala się do 6,0 m;
- 9) wysokość altan i wiat ustala się do 4,0 m;
- 10) ustala się powierzchnię zabudowy do 25%;
- 11) ustala się powierzchnię terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place) do 25%;
- 12) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną minimum 50%;
- 13) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,7;

- 14) obowiązują dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° w zabudowie mieszkaniowej i od 20° do 45° w zabudowie uzupełniającej;
- 15) pokrycie dachu w tonacjach czerwieni, brązów, szarości lub grafitu; nie dotyczy zadaszeń tarasów, które mogą być pokryte innymi materiałami niż dach budynku, do którego przylegają oraz wiat i altan;
- 16) kolorystyka pokrycia budynków w obrębie jednej nieruchomości powinna być jednakowa;
- 17) dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 25° oraz płaskie w przypadku realizacji garaży w formie wbudowanej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego;
- 18) dopuszcza się dachy płaskie, dwu lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 45° na gankach, tarasach, lukarnach i elementach dobudowanych do budynków mieszkalnych;
- 19) dopuszcza się dachy zielone na obiektach pomocniczych i wysuniętych częściach budynku, w poziomie parteru, poza jego główną bryłę;
- 20) dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych;
- 21) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami, oknami połaciowymi lub łamanymi, poniżej kalenicy głównej dachu;
- 22) dopuszcza się instalacje towarzyszące zabudowie, wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

9. Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 19 ust. 2 - 4 uchwały.

10. Miejsca parkingowe należy lokalizować wyłącznie w granicach własnych działek.

11. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 7.

§ 35. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej lub usług, o powierzchni około 6,54 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MNW-U**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, na terenie 1MNW-U ustala się funkcję mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą lub usługową, z wyłączeniem handlu.

3. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego ustala się funkcję rzemieślniczą o nieuciążliwym charakterze nieprzekraczającą 50% powierzchni całkowitej budynku o przeznaczeniu podstawowym.

4. Dopuszcza się:

- 1) dotychczasowe użytkowanie terenów, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych;
- 2) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę istniejących obiektów zgodnie z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu i przepisami szczególnymi;
- 3) rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania budynków mieszkalnych lub ich części na cele związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 4) zmianę funkcji usług na inne nieuciążliwe lub wprowadzenie nowych niekolidujących z przeznaczeniem podstawowym;
- 5) uzupełnienie terenów nowymi budynkami i urządzeniami, zgodnie z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu i przepisami szczególnymi;
- 6) realizację funkcji rzemieślniczej.

5. Ustala się realizację:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących;
- 2) wolno stojących budynków mieszkalno - usługowych jednorodzinnych;
- 3) usług nieuciążliwych wbudowanych w obiekty mieszkalne lub w budynki pomocnicze;
- 4) wolno stojących budynków usługowych, z wyłączeniem handlu;
- 5) wolno stojących budynków rzemieślniczych;
- 6) budynków gospodarczych, garażowych, altan ogrodowych i wiat;
- 7) budowli oraz urządzeń budowlanych uzupełniających;
- 8) miejsc postojowych, placów utwardzonych;
- 9) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 10) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 11) zieleni izolacyjnej i towarzyszącej;
- 12) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 13) budowli ochronnych.

6. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających:
 - a) teren 2KDD nie mniejszej niż 10,0 m,
 - b) teren 2KR nie mniejszej niż 10,0 m,
 - c) drogi publiczne zlokalizowane poza granicami obszaru planu (od ulicy Bakalarzewskiej i działki nr 31215/2) - nie mniejszej niż 20,0 m;
- 2) obsługę komunikacyjną z terenów: 2KDD, 2KR i z istniejącej drogi zlokalizowanej poza granicą obszaru planu do działki nr 31215/2 poprzez istniejący zjazd;
- 3) zakaz obsługi komunikacyjnej z ulicy Bakalarzewskiej, zlokalizowanej poza granicą planu; dojazd do działek o nr: 31217/6, 31217/7, 31217/8 należy zapewnić od strony drogi 2KDD poprzez drogę wewnętrzną, wydzieloną z konturu 1MNW-U, zgodnie ze zasadami określonymi w uchwale lub terenu 2KR; dopuszcza się utrzymanie istniejących zjazdów lub ich przebudowę;
- 4) ustala się, że projektowana droga wewnętrzna powinna być o szerokości minimum 8,0 m i być zakończona placem manewrowym o szerokości minimum 12,0 x12,0 m oraz, że będzie ona zlokalizowana wzdłuż południowej granicy terenu, w granicy z pasem drogowym ulicy Bakalarzewskiej;
- 5) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych rozwiązań konstrukcyjnych i materiałów wykończeniowych;
- 6) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych do 0,9 m, dla funkcji usługowych i rzemieślniczych na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych, nie wyżej niż 0,6 m od średniego poziomu terenu przy elewacji frontowej; przy rozbudowie lub dobudowie możliwa jest kontynuacja istniejącego poziomu parteru budynku;
- 7) zakaz zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, szeregowej i wielorodzinnej;
- 8) zakaz realizacji stacji paliw płynnych i gazowych;
- 9) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 10) nie dopuszcza się lokalizowania przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

- 11) ustala się dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 12) na budynkach usługowych, rzemieślniczych, gospodarczych i garażowych ustala się dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 13) dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 25° oraz płaskie lub zielone w przypadku realizacji usług lub garaży w formie dobudowanej do budynku mieszkalnego;
- 14) dopuszcza się dachy płaskie, dwu lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, na gankach, tarasach, lukarnach i elementach dobudowanych do budynków mieszkalnych, usługowych lub rzemieślniczych;
- 15) dopuszcza się dachy zielone na budynkach pomocniczych, usługowych oraz nad podziemnymi kondygnacjami budynku lub na części parteru wysuniętej poza główny obrys budynku;
- 16) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 17) dopuszcza się realizację garaży i parkingów wbudowanych w budynki;
- 18) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami, oknami połaciowymi lub łamanymi, poniżej kalenicy głównej dachu;
- 19) dopuszcza się instalacje wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 20) wysokość zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wolno stojącej ustala się do 9,5 m;
- 21) wysokość zabudowy mieszkalno-usługowej ustala się do 10,5 m;
- 22) wysokość zabudowy usługowej wolno stojącej ustala się do 9,0 m;
- 23) wysokość budynków gospodarczych i garażowych ustala się do 6,0 m;
- 24) wysokość zabudowy rzemieślniczej ustala się do 10,0 m;
- 25) wysokość wiat i altan ustala się do 4,5 m;
- 26) wysokość budowli ustala się do 9,0 m;
- 27) ustala się powierzchnię zabudowy do 30%;
- 28) ustala się powierzchnia terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place) do 35%;
- 29) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego minimum 35%;
- 30) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 1,2;
- 31) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w tonacjach: czerwieni, brązów, szarości lub grafitu, jednolite w obrębie nieruchomości;
- 32) działki wydzielone pod zabudowę powinny posiadać dostęp do dróg publicznych lub wewnętrznych.

7. Miejsca parkingowe należy lokalizować wyłącznie w granicach terenu, nie dopuszcza się bilansowania miejsc parkingowych z terenami dróg publicznych i wewnętrznych.

8. Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 19 ust. 2 - 4 uchwały, wskaźnik miejsc parkingowych wymienionych w § 19 należy odnosić do nowych inwestycji oraz rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania obiektów.

9. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 7.

§ 36. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **1RZM** o powierzchni około 4,73 ha;

2) **2RZM** o powierzchni około 1,58 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową na terenie 2RZM.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę obiektów, wymianę budynków zdekapitalizowanych i uzupełnianie terenów nowymi budynkami i urządzeniami związanymi z prowadzoną działalnością rolniczą;
- 2) realizację siedlisk rolniczych wraz z infrastrukturą i urządzeniami budowlanymi, lecz nie więcej niż:
 - a) 2 siedliska na działce o numerze 31220/2,
 - b) 3 siedliska na działce o numerze 31252,
 - c) 3 siedliska na działce o numerze 31253;
- 3) budowę budynków mieszkalnych w obrębie siedlisk, lecz nie więcej niż 2 budynki mieszkalne wolnostojące w granicach jednego siedliska, w tym również dotyczy wymiany budynków zdekapitalizowanych na cele mieszkalne;
- 4) budowę budynków pomocniczych i budowli uzupełniających zabudowę zagrodową;
- 5) rolnicze użytkowanie terenów.

4. W granicach terenów wymienionych w ust. 1 zakazuje się lokalizacji ferm i obiektów przeznaczonych do chowu lub hodowli zwierząt powyżej 10DJP.

5. Zakazuje się prowadzenia działalności uciążliwej dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej, w tym tartaku oraz wymagającej dojazdu samochodu o masie całkowitej powyżej 3,5 tony.

6. Poziom hałasu w granicach działek od strony zabudowy mieszkaniowej, w granicach terenów 1RZM i 2RZM nie może przekroczyć dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach szczególnych z zakresu ochrony środowiska.

7. Zakazuje się podziału na działki o powierzchni mniejsze niż 3000 m², dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej, zapewniającej dojazd do terenów położonych wewnątrz o szerokości minimalnej 8,0 m.

8. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających:
 - a) tereny: 1KDD, 2KDD, 1KR nie mniejszej niż 10,0 m dla terenu 1RZM,
 - b) tereny: 2KR, 3KR nie mniejszej niż 10,0 m dla terenu 2RZM,
 - c) drogą zlokalizowaną poza granicą planu (działka nr 31215/2) nie mniejszej niż 20,0 m dla terenu 2RZM;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) 1RZM z dróg dojazdowych: 1KDD, 2KDD; z terenu 1KR, po uzyskaniu tytułu prawnego, w tym zakresie,
 - b) 2RZM z dróg wewnętrznych 2KR, 3KR i poprzez istniejące drogi zlokalizowane poza granicami planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 5% powierzchni terenu i 10% powierzchni nowo wydzielanej działki;
- 4) maksymalna powierzchnia terenów utwardzonych 10% powierzchni terenu i 20% powierzchni działki;

- 5) maksymalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego 85% powierzchni terenu i 70% powierzchni nowo wydzielanej działki;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy mieszkalnej ustala się na 2 kondygnacje, łącznie z użytkowym poddaszem i nie wyżej niż 9,50 m do kalenicy;
- 8) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°; dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie do 30° i płaskie na lukarnach, gankach, garażach oraz na elementach dobudowanych;
- 9) sytuowanie głównej kalenicy dachu równolegle lub prostopadle do frontu lub boku działki;
- 10) poziom posadowienia parterów budynków do 0,9 m powyżej poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku, nie dotyczy istniejących budynków przy ich rozbudowie, dla których można kontynuować istniejący poziom posadowienia;
- 11) pokrycie dachów, w kolorach brązów, czerwieni, szarości, grafitów;
- 12) pokrycie dachów wysokich dachówką lub materiałem dachówko podobnym lub blachą płaską;
- 13) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami lub oknami połaciowymi poniżej kalenicy głównej;
- 14) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 15) zakaz stosowania na pokrycia dachowe blach ocynkowanych niepowlekanych;
- 16) obiekty w obrębie działki winny być zharmonizowane pod względem architektonicznym, w szczególności w zakresie kolorystyki i pokrycia;
- 17) budynki gospodarcze, garażowe, gospodarczo - garażowe i inwentarskie, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
- 18) nie ustala się geometrii dachów dla obiektów rolniczych i związanych z działalnością rolniczą.

9. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy gospodarczej, inwentarskiej i garażowej:

- 1) maksymalna wysokość budynków ustala się do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze i nie wyżej niż 10,50 m;
- 2) maksymalna wysokość budowli towarzyszących obiektom rolniczym do 12,0 m;
- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°; dopuszcza się dachy jednospadowe, płaskie, łukowe lub zielone.

10. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 7.

Rozdział 9. USTALENIA KOŃCOWE

§ 37. Dla nieruchomości położonych w granicach planu, dla których w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrasta ustala się jednorazową stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent), dla terenów dróg publicznych ustala się stawkę w wysokości 5% (słownie pięć procent).

§ 38. W stosunku do terenu objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia uchwały Nr XXXV/430/2017 z dnia 26 lipca 2017 r. Rady Miejskiej w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Bakalarzewska, Mieszka I, Filipowska i granicami administracyjnymi miasta Suwałk (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2017 r. poz. 3053).

§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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