

UCHWAŁA NR IV/42/2024
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 31 lipca 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnego rejonu ul.
Ogrodowej w Suwałkach**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) w związku uchwałą Nr LVIII/765/2023 z dnia 28 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnego rejonu ul. Ogrodowej w Suwałkach - Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Suwałki”, uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnego rejonu ul. Ogrodowej w Suwałkach.

2. Plan obejmuje w większości tereny niezainwestowane, użytkowane rolniczo, o powierzchni około 24,44 ha.

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

- 1) ustaleń planu stanowiących część tekstową niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 3. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach części tekstowej jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego, z jednoczesną minimalizacją skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze;
- 2) umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych wraz z obsługującą infrastrukturą techniczną, zgodnie z polityką przestrzenną Miasta;
- 3) ustalenie zasad skomunikowania terenu;
- 4) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w granicach objętych planem.

§ 4. W niniejszym planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania, w tym nazwę klasy przeznaczenia terenu oraz symbol wraz z numeracją;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawierające określenie:
 - a) cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji,
 - b) nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej zawierające określenie obiektów i terenów chronionych ustaleniami planu miejscowego, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawierające w szczególności określenie zasad umieszczania w obszarach przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowych, urządzeń technicznych i zieleni, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu;
- 7) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawierające:
 - a) zasady, parametry i wskaźniki, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, w tym minimalną liczbę miejsc do parkowania w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych,
 - b) w zależności od potrzeb, ustalenia, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 8 i 10 ustawy;
- 8) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy, zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;
- 9) szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości zawierające określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych:
 - a) szerokość frontów działek oraz ich powierzchni,
 - b) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zawierające:
 - a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją dróg i innych szlaków komunikacyjnych,
 - b) określenie powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, w tym określenie terminu, do którego tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane;
- 13) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji, w tym nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu tych terenów;

- 14) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych zawierające określenie zasad wyposażania tych terenów w urządzenia techniczne i budowlane oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu tych terenów;
- 15) wysokości stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone w części graficznej symbolem MN, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy numerujący teren;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej oznaczone w części graficznej symbolem MN-MW, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy numerujący teren;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub wielorodzinnej oznaczony w części graficznej symbolem MNS-MW, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy numerujący teren;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczony w części graficznej symbolem MNW-U, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy numerujący teren;
- 5) teren zabudowy wielorodzinnej oznaczony w części graficznej symbolem MW, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy numerujący teren;
- 6) teren zabudowy wielorodzinnej lub usług oznaczony w części graficznej symbolem MW-U, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy numerujący teren;
- 7) tereny usług oznaczone w części graficznej symbolem U, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy numerujący teren;
- 8) teren usług nauki oznaczone w części graficznej symbolem UN, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy numerujący teren;
- 9) teren usług edukacji – szkoła ponadpodstawowa - oznaczony w części graficznej symbolem UEO, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy numerujący teren;
- 10) teren drogi zbiorczej oznaczony w części graficznej symbolem KDZ, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy numerujący teren;
- 11) teren drogi lokalnej oznaczony w części graficznej symbolem KDL, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy numerujący teren;
- 12) tereny dróg dojazdowych oznaczone w części graficznej symbolem KDD, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy numerujący teren;
- 13) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony w części graficznej symbolem KR, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy numerujący teren;
- 14) tereny komunikacji pieszo – rowerowej lub zieleni urządzonej oznaczone w części graficznej symbolem KP-ZP, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy numerujący teren;
- 15) teren parkingu oznaczony w części graficznej symbolem KO, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy numerujący teren;
- 16) teren pompowni ścieków oznaczony w części graficznej symbolem IKP, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy numerujący teren;
- 17) tereny zieleni naturalnej oznaczone w części graficznej symbolem ZN, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy numerujący teren;
- 18) tereny zieleni urządzonej oznaczone w części graficznej symbolem ZP, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy numerujący teren.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie terenu z zastosowaniem klas przeznaczenia, które realizowane są łącznie lub zamiennie oraz ustala się przeznaczenie uzupełniające, wykluczone lub tymczasowe. Określenie klas tych przeznaczeń oraz sposób realizacji przeznaczenia terenów ustalono w Rozdziale 9 Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonych w planie.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia w części graficznej (załącznik Nr 1) są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) klasy przeznaczenia terenu oznaczone symbolem cyfrowo - literowym, w którym człon cyfrowy jest porządkowy (numerujący poszczególne tereny), a człon literowy określa klasę przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Następujące oznaczenia w części graficznej (załącznik Nr 1) mają znaczenie informacyjne:

- 1) treść numerycznej mapy zasadniczej;
- 2) wymiarowanie podane w metrach;
- 3) powierzchnie terenów podane w hektarach;
- 4) przebieg linii elektroenergetycznej WN 110 kV oraz linii energetycznych SN wraz z pasami ograniczonego użytkowania;
- 5) przebieg magistrali wodociągowej DN 800 mm wraz ze strefą ograniczonego użytkowania;
- 6) przebieg dopływowego kanału sanitarnego DN 800 mm wraz ze strefą ograniczonego użytkowania;
- 7) przebieg tłoczego kanału sanitarnego DN 300 mm wraz ze strefą ograniczonego użytkowania;
- 8) przebieg kanału sanitarnego DN 800 mm wraz ze strefą ograniczonego użytkowania;
- 9) ciągi ekologiczne;
- 10) lokalizacja stanowiska archeologicznego 44 AZP 17-84/48;
- 11) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo występowania powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 12) granica terenu rekreacyjno – wypoczynkowego;
- 13) granice terenów służących organizacji imprez masowych.

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

- 1) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci poniżej 12 stopni;
- 3) dachu wysokim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci głównych od 12 stopni włącznie;
- 4) froncie działki - należy przez to rozumieć granicę działki przyległą do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się wjazd na działkę;
- 5) infrastrukturze technicznej i urządzeniach sieciowych – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody i urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną (w tym oświetlenie uliczne) i ciepłą, gaz, łączność, wodę oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe;

- 6) kalenicy głównej - należy przez to rozumieć najwyżej położoną kalenicę dachu lub najdłuższą kalenicę w przypadku, gdy dach posiada kalenice o tej samej wysokości;
- 7) licu budynku - należy przez to rozumieć jedną z zewnętrznych ścian budynku bez pilastrów, gzymsów, ryzalitów, obramień okien i drzwi i innych elementów zdobiących;
- 8) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - należy przez to rozumieć granice wyznaczonych w planie terenów o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowlania naziemnych niebędących liniami przesyłowymi oraz sieciami uzbrojenia terenu i której nie mogą przekroczyć kondygnacje nadziemne wznoszonych budynków oraz budowli; linia ta nie dotyczy niżej wymienionych elementów, z zastrzeżeniem, że nie przekroczą one linii rozgraniczającej teren inwestycji:
 - a) dociepleń budynków istniejących, elementów zewnętrznych budynku takich, jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, itp.,
 - b) elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich, jak np.: parapet, pilaster, gzyms, ryzalit, żaluzja zewnętrzna - o maksymalnym wysięgu do 0,5 m poza lico ściany zewnętrznej budynku,
 - c) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów ziemnych, w tym zadaszonych, ramp oraz podestów, osłon i doświetlaczy okien piwnicznych,
 - d) stacji transformatorowych, budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, urządzeń porządkowych i reklamowych,
 - e) urządzeń komunikacyjnych, w tym parkingów,
 - f) istniejących budynków, ich przebudowy i nadbudowy w obecnych lokalizacjach, wiat, w tym wiat śmietnikowych o powierzchni zabudowy do 25,0 m² i wysokości do 4,0 m;
- 10) ogrodzie deszczowym - należy przez to rozumieć rodzaj terenu zielonego, spełniającego funkcję dekoracyjną oraz służącego do filtrowania wody opadowej, tym samym zwiększając jej retencję;
- 11) otwartym systemie kanalizacji deszczowej - należy przez to rozumieć urządzenia takie, jak np. korytka odwadniające, rynsztoki, rynny, rowy, systemy odwodnień i profili dróg, chodników oraz innych powierzchni utwardzonych;
- 12) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć definicję zgodną z obowiązującymi przepisami prawa, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych;
- 13) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 14) przestrzeniach publicznych – należy przez to rozumieć ogólnodostępne przestrzenie o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno – przestrzenne;
- 15) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie wynikające z zastosowanej na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi klasy przeznaczenia terenu, opisane w ustaleniach szczegółowych; w przypadku wykorzystania dwóch lub trzech klas przeznaczenia terenu doprecyzowanie, czy zastosowane klasy są realizowane łącznie, czy zamiennie, zawarte jest w ustaleniach szczegółowych;
- 16) przeznaczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć niezgodne z ustaleniami planu w zakresie klasy przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów

i parametrów, nowe zagospodarowanie, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

- 17) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż wynikające z zastosowanej klasy przeznaczenia terenu, opisane w ustaleniach szczegółowych, 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;
- 18) przeznaczeniu wykluczonym – należy przez to rozumieć klasę przeznaczenia, która nie może być realizowana na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 19) systemie małej retencji miejskiej - należy przez to rozumieć wszelkie działania techniczne i nietechniczne, wydłużające zdolności magazynowania wody opadowej oraz jej przetrzymywania w środowisku biotycznym i abiotycznym w celu zwiększenia bezpieczeństwa przeciwpowodziowego; na system małej retencji miejskiej składają się obiekty powierzchniowe i podziemne takie, jak na przykład:
 - a) zagłębienia retencyjne w zieleni,
 - b) niecki trawiaste,
 - c) ogrody deszczowe,
 - d) inne podobne obiekty małej retencji miejskiej;
- 20) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych oraz powodujących ograniczenia w zabudowie sąsiedniej;
- 21) zamkniętym systemie kanalizacji deszczowej - należy przez to rozumieć rurociągi oraz zamknięte kanały ściekowe wraz ze studzienkami;
- 22) 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.

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

3. 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-rowerowych, terenów publicznych oraz terenów o innym przeznaczeniu ustalonym planem niż teren, na którym będzie realizowana inwestycja.

Rozdział 2.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH, OCHRONY ZDROWIA, BEZPIECZEŃSTWA LUDZI I MIENIA ORAZ POTRZEB OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA

§ 8. 1. Podstawą ustaleń miejscowego planu jest zasada zrównoważonego rozwoju, przez którą rozumie się taki rozwój społeczno – gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania potrzeb mieszkańców Miasta Suwałk.

2. Na terenach, o których mowa w § 5, ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie uzupełniające, przeznaczenie wykluczone i przeznaczenie tymczasowe oraz warunki i zasady realizacji danego przeznaczenia.

3. Tereny, o których mowa w § 5, mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich przeznaczeniem podstawowym, uzupełniającym lub tymczasowym, na zasadach podanych w ustaleniach szczegółowych.

4. Plan dopuszcza właścicielom lub użytkownikom istniejącej nieruchomości lub jej części zlokalizowanej na obszarze objętym planem na:

- 1) korzystanie z niej bez istotnych ograniczeń w dotychczasowy sposób;
- 2) remontowanie i przebudowę stanu istniejącego;
- 3) doprowadzenie infrastruktury technicznej.

5. Zmiany zaistniałe w wyniku przedsięwzięć wymienionych w ust. 4 powyżej nie mogą uniemożliwiać realizacji określonego planem przeznaczenia terenu.

6. Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, oraz innych obniżających jakość i walory zabudowy na terenach, o których mowa w § 5; dopuszcza się usługi nieuciążliwe.

7. Obszar objęty planem położony jest w obrębie terenu ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej dla Miasta Suwałki. Na obszarze tym obowiązują zakazy i nakazy rozporządzenia Nr 1/2010 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 27 maja 2010 r. zmienionego rozporządzeniem Nr 1/2011 z dnia 4 sierpnia 2011 r. oraz rozporządzeniem nr 31/201 z dnia 16 maja 2015 r.

§ 9. Zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) inwestycje należy realizować według zasad i z zachowaniem parametrów ustalonych niniejszym planem;
- 2) ustaloną w planie wysokość budynków i budowli przykrytych dachem należy odnosić od poziomu ulicy w osi najniżej położonego wejścia do budynku lub budowli w poziomie parteru do górnej krawędzi elewacji, gzymsu lub attyki oraz kalenicy, o ile z ustaleń szczegółowych planu nie wynika inaczej;
- 3) ustaloną w planie wysokość budowli nieprzykrytej dachem, należy odnosić od poziomu terenu przy budowli, do jej najwyższego punktu z zastrzeżeniem, że wysokość ta nie może przekraczać 20,0 m;
- 4) ustalona w planie wysokość zabudowy nie dotyczy infrastruktury technicznej (masztów radiokomunikacyjnych, urządzeń instalacyjnych, kominów, masztów na dachach budynków, itp.);
- 5) intensywność zabudowy - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, przy czym do powierzchni biologicznie czynnej nie zalicza się dojazdów, stropodachów kondygnacji nadziemnych; gdy w ustaleniach szczegółowych wskazuje się grunt rodzimy, to rozumie się przez to grunt wolny od zabudowy i utwardzeń z wykorzystaniem materiałów budowlanych - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5;
- 7) dla obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązują ustalenia dotyczące:
 - a) wysokości budynku lub budowli przykrytej dachem, mierzonej od poziomu ulicy w osi najniżej położonego wejścia do budynku lub budowli w poziomie parteru do górnej krawędzi elewacji, gzymsu lub attyki oraz kalenicy,
 - b) udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnika intensywności zabudowy,

d) udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;

8) zasady kształtowania zabudowy:

- a) lokalizacja budynków i budowli w wyznaczonych liniach zabudowy - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
- b) wysokość budynków i budowli – zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
- c) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
- d) kolorystyka budynku z wyłączeniem odcieni fioletów, różu i niebieskiego (nie dotyczy detali architektonicznych, balustrad balkonowych oraz elementów informacyjnych i reklamowych),
- e) nakaz realizacji elewacji w wysokim standardzie materiałowym, zakaz stosowania elewacji z blach falistych i trapezowych,
- f) dopuszcza się przeszklenia na elewacjach nowo projektowanych lub przebudowywanych budynków w wielkości nieprzekraczającej 80% powierzchni elewacji w formie fasad szklanych; do powierzchni tych nie wlicza się okien, drzwi balkonowych i wejściowych,
- g) dopuszcza się stosowanie rolet i krat składanych lub zwijanych, zabezpieczających otwory okienne i drzwiowe, montowanych w grubości ściany,
- h) zakaz montażu fotowoltaiki na terenie (chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej) oraz na ścianach budynków, dopuszcza się montaż na połaciach dachowych; na stropodachach instalacje fotowoltaiczne należy ukryć za attyką,
- i) dopuszcza się obiekty małej architektury, altany, wiaty oraz obiekty pomocnicze takie, jak: szklarnie, tunele foliowe, domki narzędziowe, trasole, pergole o wysokości do 4,0 m i o łącznej powierzchni zabudowy do 70,0 m²,
- j) zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży, w tym blaszanych oraz tymczasowych, a na terenach mieszkaniowych również innych budynków niemieszkalnych, poza wymienionymi w pkt 8 lit i);

9) ustala się następujące zasady podziału terenu:

- a) dopuszcza się podziały w celu uzupełnienia lub regulacji granic pomiędzy nieruchomościami sąsiednimi,
- b) na terenie 2MW-U dopuszcza się podziały celem wyodrębnienia poszczególnych budynków i na zasadach podanych w ustaleniach szczegółowych,
- c) warunkiem wydzielenia działek budowlanych jest zapewnienie prawnego i faktycznego dostępu do drogi publicznej,
- d) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - 22,0 m na terenach 1MN i 4MN-MW,
 - 23,0 m na terenach 2MN i 6MN-MW,
 - 24,0 m na terenie 3MN-MW,
 - 30,0 m na terenie 5MN-MW,
 - 8,0 m na terenie 7MNS-MW w przypadku realizacji zabudowy szeregowej
 - na terenie 8MNW-U zgodnie z istniejącym podziałem katastralnym,
 - 35,0 m na terenie 1U, z zastrzeżeniem, że front działki znajduje się od strony pasa drogowego ulicy 3KDD;
- e) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, przy którym znajduje się front działki, ustala się na 90° z tolerancją $\pm 20^\circ$, a dla działek na terenie 1U ustala się na 90° z tolerancją $\pm 25^\circ$,

f) powierzchnia nowo wydzielonej działki:

- od 690 m² do 1200 m² na terenie 1MN,
- od 620 m² do 1200 m² na terenie 2MN,
- od 760 m² do 980 m² na terenie 3MN-MW,
- od 1000 m² do 1200 m² na terenie 4MN-MW,
- od 800 m² do 1100 m² na terenie 5MN-MW,
- od 700 m² do 940 m² na terenie 6MN-MW;
- od 170 m² do 500 m² na terenie 7MNS-MW w przypadku realizacji zabudowy szeregowej,
- od 3100,0 m² do 7300,0 m² na terenie 1U, z zastrzeżeniem, że do powierzchni tej wlicza się tereny położone pod pasem ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;

10) dojazd do działek, dopuszcza się wyłącznie z terenów przyległych ulic dojazdowych, z ulicy lokalnej oraz z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

§ 10. Zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) na obszarze objętym planem obowiązuje:

- a) zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska,
- b) zakaz wydobywania kopalin,
- c) zakaz budowy elektrowni wiatrowych,
- d) nakaz przestrzegania emisji zanieczyszczeń powietrza wynikających z przepisów szczególnych,
- e) zakaz zagospodarowania tymczasowego, za wyjątkiem realizacji obiektów tymczasowych związanych z prowadzoną działalnością gastronomiczną oraz imprezami masowymi, ogródków gastronomicznych i instalacji przestrzennych;

2) tereny oznaczone w części graficznej symbolami literowymi: MN, MN-MW, MNS-MW, MNW-U, MW, MW-U, UN i UEO należą odpowiednio do określonych w art. 113 ust. 2 pkt 1 lit. a), c) oraz e), ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.) terenu, dla którego dopuszczalne poziomy hałasu należy przyjmować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112);

3) na obszarze objętym planem:

- a) nie zachodzą przesłanki do określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych,
- b) nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dokonywanych zgodnie z Działem III, Rozdz. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 344 z późn. zm.) ze względu na brak wyznaczonych w planie obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości,
- c) nie zachodzą przesłanki do określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poza ogólnymi zasadami wymienionymi w rozdziale 3 części tekstowej niniejszej uchwały,
- d) nie zachodzą przesłanki do określenia warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych,

- e) zasady zagospodarowania i realizacji zabudowy na poszczególnych terenach zawarte są w rozdziale 5 Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów wyróżnionych w planie, niniejszej części tekstowej.

§ 11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na obszarze objętym planem występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, do których należy podziemna i naziemna infrastruktura techniczna, na którą składają się urządzenia i przewody przesyłowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na obszarze objętym planem występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – istniejąca linia WN 110kV, tereny Państwowej Uczelni Zawodowej im. prof. Edwarda Szczepanika wraz z budynkiem biurowym – 3UN i 5U, teren Zespołu Szkół Centrum Kształcenia Rolniczego im. Wincentego Witosa – 4UEO, teren Bazy Transportowej Zarządu Dróg Powiatowych w Suwałkach – 2U;
- 3) na obszarze objętym planem występują przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji podanej w § 7 ust. 1 pkt 14 o znaczeniu lokalnym, do których należą przestrzenie publiczne – ulice: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, tereny 1ZP, 1KP-ZP, 2KP-ZP, parking 1KO.

§ 12. 1. Ustala się zasady wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa oraz ochrony przeciwpożarowej, które należy wprowadzać poprzez realizację i utrzymanie inwestycji (obiektów i urządzeń) celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, w tym:

- 1) zapewnienie właściwej ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczeń przeciwpożarowych budynków i budowli;
- 2) zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe;
- 3) dopuszczenie realizacji budowli ochronnych na wszystkich terenach za wyjątkiem terenów ulic.

2. Do terenów należy zapewnić dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej, poprzez budowę dróg o parametrach umożliwiających przejazd jednostkom ratowniczo – gaśniczym straży pożarnej.

3. Obiekty budowlane należy projektować i budować:

- 1) w sposób zapewniający ochronę ludności w zakresie wymagań obrony cywilnej, zgodnie z zarządzeniem Wojewody Podlaskiego Nr 145/2022 z dnia 18 października 2022 r. w sprawie ustalenia zakresu przygotowania warunków do ochrony ludności na wypadek wojny;
- 2) zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych.

4. Projekty budowlane obiektów powinny zawierać analizę pod kątem wymagań w zakresie przygotowania warunków do ochrony ludności na wypadek wojny (opisane jako obrona cywilna), w szczególności w zakresie: planowanych budowli ochronnych, ostrzegania i alarmowania, awaryjnych ujęć wody.

5. Projekty, o których mowa w ust. 4, w których może przebywać więcej niż 15 osób, podlegają uzgodnieniu pod kątem wymagań ochrony ludności na terenie Gminy Miasto Suwałki przez Prezydenta Miasta Suwałk.

6. 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, polegające na zakazie wznoszenia elektrowni wiatrowych, przyjmuje się dla promienia 6000 m mierzonego od punktu odniesienia usytuowania obiektu technicznego o współrzędnych N: 54°4'53", E: 22°56'7"; zakaz ten nie dotyczy obiektów już istniejących.

Rozdział 3.

USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

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

2. Na obszarze objętym planem miejscowym:

- 1) nie występują zabytki nieruchome;
- 2) występuje udokumentowane stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków: Suwałki st. 44 AZP 17-84/48 - ślad osadnictwa z epoki kamienia.

3. Inwestycje, w tym prace ziemne, na wyżej wymienionym stanowisku archeologicznym, wymagają stosowania przepisów odrębnych, w tym uzgodnienia z właściwym miejscowo wojewódzkim konserwatorem zabytków.

4. W przypadku odkrycia podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na terenie objętym planem przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, obowiązuje postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi, tj. z ustawą o ochronie zabytków.

Rozdział 4.

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

§ 14. System komunikacji:

- 1) na terenie objętym planem występuje istniejący i projektowany system komunikacji publicznej i wewnętrznej;
- 2) skomunikowanie obszaru odbywa się poprzez:
 - a) projektowaną ulicę, drogę publiczną kategorii „Z” (zbiorcza), stanowiącą przedłużenie w kierunku zachodnim ulicy Tysiąclecia Litwy (drogi powiatowej nr 2487B) i ulicy Szpitalnej (drogi powiatowej nr 1134B), oznaczoną w części graficznej symbolem 1KDZ,
 - b) ulicę Ogrodową oraz jej projektowane przedłużenie w kierunku północnym, drogę publiczną kategorii „L” (lokalna), w ciągu drogi gminnej, oznaczoną w części graficznej symbolem 2KDL,
 - c) projektowane ulice, drogi publiczne kategorii „D” (dojazdowe), oznaczone w części graficznej symbolami 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD i 10KDD,
 - d) tereny projektowanej publicznej komunikacji pieszo – rowerowej w zieleni urządzonej, oznaczone w części graficznej symbolami 1KP-ZP i 2KP-ZP,
 - e) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone w części graficznej symbolami 1KR i 2KR,
 - f) teren parkingu publicznego oraz zatoki autobusów komunikacji miejskiej, oznaczony w części graficznej symbolem 1KO;
- 3) miejsca postojowe należy realizować w granicach terenu objętego planem, na warunkach podanych w pkt. 4 lub na terenach sąsiednich, jeśli prawo do korzystania z nich wynika z umowy zawartej z administratorem drogi, z przepisów prawa, czynności prawnych, orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej, przy czym dojście od osi głównego wejścia do budynku do krawędzi najbliższego położonego miejsca postojowego nie powinno być dalej niż w promieniu 100,0 m; miejsca postojowe zintegrowane z funkcją mieszkalną i mieszkalno – usługową należy lokalizować wyłącznie na terenach MN, MN-MW, MNS-MW, MNW-U, MW i MW-U;
- 4) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio do funkcji:
 - a) zabudowy mieszkaniowej - 2,0 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) budynków zamieszkania zbiorowego - 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe,

- c) usług administracji i biur - 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej podstawowej,
 - d) usług handlu - 1 miejsce na 40 m² powierzchni sprzedażowej,
 - e) usług gastronomii – 1 miejsce na 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - f) usług zdrowia – 1 miejsce na 1 gabinet lub 1 miejsce na 5 łóżek szpitalnych,
 - g) usług oświaty - 1 miejsce na 25 miejsc dydaktycznych,
 - h) usług kultury i sportu - 1 miejsce na 10 miejsc na widowni,
 - i) usług innych niż wymienione od lit. c) – do lit. h) - 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej podstawowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce na lokal użytkowy;
- 5) liczbę miejsc postojowych, o których mowa w pkt. 4 zaokrągla się w górę do najbliższej liczby całkowitej;
- 6) do bilansu nie wlicza się miejsc istniejących;
- 7) przy realizacji miejsc do parkowania, obsługujących tereny wymienione w pkt. 4, 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;
- 8) 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 późn. zm);
- 9) określone w planie rozwiązania skrzyżowań ulic mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 10) należy zapewnić dostępność do terenów publicznych i usług osobom niepełnosprawnym; przy realizacji układu drogowego należy wprowadzić urządzenia umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych (obniżenia krawężników przy przejściach dla pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne);
- 11) w obrębie terenu 1KO, parkingów obsługujących usługi oraz na terenach 1KP-ZP, 2KP-ZP i 1ZP należy wydzielić miejsca do parkowania rowerów i wyposażyć je w niezbędne go tego celu urządzenia;
- 12) dopuszcza się parkingi podziemne lub wbudowane w bryłę budynku, przy założeniu zapewnienia minimum 20% niezbędnych miejsc parkingowych na poziomie terenu;
- 13) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych związanych z działalnością usługową i handlową dla potrzeb użytkowników i klientów w granicach działek, z uwzględnieniem przepisów szczególnych.

§ 15. System zaopatrzenia w media:

- 1) realizacja sieci infrastruktury technicznej należy do inwestycji 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;
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

§ 16. System zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych i technologicznych należy realizować z istniejącej sieci wodociągowej objętej planem w ul. Ogrodowej wodociąg o średnicy 125/150/160 mm;
- 2) wskazane powyżej sieci wodociągowe zasilane są z miejskiego ujęcia wody, zlokalizowanego przy ul. gen. Władysława Sikorskiego 14;
- 3) jako rozwiązanie docelowe dla nowych terenów inwestycyjnych należy przyjąć zaopatrzenie w wodę dla potrzeb socjalno - bytowych z sieci wodociągowej; dla realizacji tego celu należy zaprojektować i wybudować sieć wodociągową w istniejących i nowo projektowanych ulicach: 1KDZ, 2KDL, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD oraz na terenach istniejącej i projektowanej komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR i 2KR;
- 4) pobór wody do celów przeciwpożarowych realizować bezpośrednio z sieci wodociągowej lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;
- 5) w przypadku konieczności przebudowy, rozbudowy, modernizacji 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;
- 7) nie dopuszcza się realizacji indywidualnych ujęć wody;
- 8) dla sieci magistrali wodociągowej o średnicy 800 mm, przebiegającej przez działki o numerach geodezyjnych: 30381, 30379/3, 30378, 30347/3, 30347/4, 30347/7 i 30351 ustala się dla terenów 2MN, 5MN-MW, 6MN-MW, 7MNS-MW, 2U, 1KP-ZP, 1ZN i 3ZN strefę ochronną o szerokości 2,0 m od osi sieci wolną od zabudowy, z zapewnieniem dojazdu w celach eksploatacyjnych.

§ 17. System odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) obowiązuje nakaz odprowadzenia ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej objętej planem w ulicy Ogrodowej sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 200/800 mm;
- 2) ścieki z terenu opracowania odprowadzać poprzez grawitacyjną sieć kanalizacji sanitarnej do przepompowni, objętej planem przy ul. Ogrodowej na działkach o numerach geodezyjnych: 30384/3, 30384/4, 30390/3, 30390/4, a następnie w kierunku północno-wschodnim poprzez grawitacyjną sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej przy ulicy Sejneńskiej 86;
- 3) w przypadku konieczności przebudowy, rozbudowy, modernizacji sieci kanalizacji sanitarnej należy zarezerwować pas terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;

- 4) 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 istniejących i nowo projektowanych ulicach: 1KDZ, 2KDL, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD oraz na terenach istniejącej i projektowanej komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR i 2KR;
- 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) na terenie objętym planem nie dopuszcza się realizacji szczelnych zbiorników na nieczystości i oczyszczalni ścieków;
- 8) ustala się strefę ochronną o szerokości 2,0 m od osi sieci, wolną od zabudowy, z zapewnieniem dojazdu w celach eksploatacyjnych, na całej długości przebiegu:
 - a) dopływowego kanału sanitarnego o średnicy 800 mm do przepompowni przy ulicy Ogrodowej na działce o numerze geodezyjnym 30392/2,
 - b) kanału tłocznego sanitarnego o średnicy 300 mm, na działkach o numerach geodezyjnych: 30385, 30382, 30381, 30384/1,
 - c) kanału sanitarnego o średnicy 800 mm, na działkach o numerach geodezyjnych: 30390/1, 30391/2, 30388.

§ 18. System odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe z istniejących ulic i parkingów należy odprowadzać do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej objętej planem w ulicy Ogrodowej, sieć kanalizacji deszczowej o średnicy 315 mm;
- 2) jako rozwiązanie docelowe dla powierzchni związanych z ruchem i postojem samochodów takich jak: drogi manewrowe, zatoki postojowe, place postojowe i tym podobne, na nowych terenach inwestycyjnych 1U, 1MW, 2U, 2MWU, 3UN, 4UEO, 5U, 7MNS-MW, 8MNW-U należy przyjąć odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej; dla realizacji tego celu należy zaprojektować i wybudować sieć kanalizacji deszczowej w nowo projektowanych ulicach;
- 3) wody opadowe i roztopowe z istniejących i nowo projektowanych ulic 1KDZ, 2KDL, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD oraz z terenów istniejącej i projektowanej komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR i 2KR należy odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej; dla realizacji tego celu należy zaprojektować i wybudować sieć kanalizacji deszczowej w nowo projektowanych ulicach;
- 4) wody opadowe i roztopowe z nowo projektowanych ulic odprowadzać poprzez wylot kanalizacji deszczowej do rzeki Czarnej Hańczy; dla realizacji tego celu należy zaprojektować i wybudować nowy wylot kanalizacji deszczowej do rzeki Czarnej Hańczy;
- 5) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz terenów utwardzonych (za wyjątkiem powierzchni związanych z ruchem i postojem samochodów takich jak: drogi manewrowe, zatoki postojowe, place postojowe na nowych terenach inwestycyjnych 1U, 1MW, 2U, 2MWU, 3UN, 4UEO, 5U, 7MNS-MW, 8MNW-U) jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez np. bezpośrednie odprowadzenie do ziemi; w przypadku braku możliwości odprowadzenia do ziemi dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 6) w przypadku konieczności przebudowy, rozbudowy, modernizacji sieci kanalizacji deszczowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
- 7) dopuszcza się lokalizację kanałów deszczowych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;

- 8) 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;
- 9) 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 – poprzez separatory umożliwiające oczyszczanie wód opadowych i roztopowych;
- 10) dopuszcza się dachy zielone lub retencyjne.

§ 19. System zaopatrzenia w ciepło:

- 1) jako zasadę przyjmuje się zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub gazowej;
- 2) dopuszcza się dodatkowo indywidualne źródła ciepła nie emitujące zanieczyszczeń (energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła) lub źródła ciepła opalane olejem, gazem;
- 3) zaopatrzenie w ciepło terenów inwestycyjnych realizować z istniejącej sieci ciepłowniczej wysokoparametrowej zlokalizowanej w ul. Ogrodowej; w miarę potrzeby rozbudować w/w sieć ciepłą w ulicy Ogrodowej (2KDL) i wybudować w ulicach nowo projektowanych 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD oraz na terenie projektowanej komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR;

§ 20. System zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków realizować z systemu sieci gazowej średniego ciśnienia o średnicy 63 mm zlokalizowanej w ulicy Ogrodowej;
- 2) w przypadku braku miejsca w pasie drogowym dopuszcza się lokalizację sieci gazowej w działkach prywatnych;
- 3) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
- 4) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu średniego ciśnienia;
- 5) szafki gazowe powinny być lokalizowane zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej;
- 7) w celu zapewnienia zaopatrzenia w gaz istniejącej i projektowanej zabudowy należy rozbudować istniejącą sieć gazową w granicach planu w projektowanej części ulicy Ogrodowej (2KDL) oraz wybudować w projektowanych ulicach 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD oraz na terenie projektowanej komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR;

§ 21. System gospodarki odpadami:

- 1) wszystkie odpady komunalne z terenu odbierane będą w sposób zorganizowany, zgodnie z przepisami gminnymi;
- 2) odpady komunalne z terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej należy gromadzić w pojemnikach umożliwiających selektywną zbiórkę z uwzględnieniem możliwości ich segregacji oraz z uwzględnieniem obowiązku zapewnienia niezbędnych powierzchni pod pojemnikami z uwzględnieniem pojemności pojemników na ilość mieszkańców zgodnie z przepisami gminnymi;
- 3) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 4) w zabudowie wielorodzinnej i usługowej dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę.

§ 22. System zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się dla linii WN 110 kV, do czasu jej przebudowy na linię kablową, techniczną strefę ochronną wynoszącą 20,0 m od osi linii, w której zabroniona jest lokalizacja budynków przeznaczonych na pobyt stały ludzi i zwierząt;
- 2) zasilanie w energię elektryczną realizować w oparciu istniejące sieci średniego napięcia SN 20 kV i niskiego napięcia nn-04 kV poprzez ich rozbudowę oraz w oparciu o istniejące i projektowane stacje transformatorowe;
- 3) ustala się dla linii SN 20 kV, do czasu jej przebudowy na linię kablową, techniczną strefę ochronną wynoszącą 10,0 m od osi linii, w której zabroniona jest lokalizacja budynków przeznaczonych na pobyt stały ludzi i zwierząt
- 4) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na wszystkich terenach;
- 5) nie wskazuje się konkretnej lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych SN/nn; stacje winny być realizowane zgodnie z potrzebami inwestora w ramach jego działki z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej; dokładną lokalizację stacji transformatorowych należy określić w projekcie budowlanym;
- 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) projektowane stacje transformatorowe zasilic liniami kablowymi z miejskiej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 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;
- 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) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;
- 13) dopuszcza się stosowanie ogniw i paneli fotowoltaicznych montowanych na dachach i stropodachach budynków, z wyłączeniem połaci dachowych od strony drogi publicznej 1KDZ; zakaz montażu na terenie (chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej) oraz na elewacjach; dopuszcza się na terenach 1U, 1KP-ZP, 2KP-ZP, 1ZP, 2ZP, 1ZN, 3ZN, 4ZN i 1KO realizację małej architektury wyposażonej w ogniwa fotowoltaiczne;
- 14) dopuszcza się realizację na parkingach położonych w obrębie terenu 1U, stanowisk do ładowania samochodów elektrycznych;
- 15) dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię odnawialną ze źródeł energii o mocy do 600 kW na gruncie i na dachu budynku przepompowni na terenie 1IKP.

§ 23. System obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy realizować w oparciu o istniejące urządzenia i sieci teletechniczne, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy oraz w oparciu o projektowane sieci teletechniczne;

- 2) utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci teletechniczne z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb oraz dopuszcza się realizację nowych, w tym stacji bazowych oraz masztów telefonii komórkowej i radiofonii pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i odrębnych i ustaleń niniejszego planu; nie ustala się wysokości stacji bazowych oraz masztów telefonii komórkowej i radiofonii, gdyż zależna jest ona od pokrycia terenu sygnałem;
- 3) sieci telekomunikacyjne realizować za pomocą kanalizacji teletechnicznej, kabli doziemnych lub napowietrznych i innych dostępnych operatorowi rozwiązań;
- 4) w przypadku wystąpienia kolizji z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy podjąć działania zmierzające do ich zabezpieczenia i przebudowy zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi;
- 5) przy realizacji ustaleń planu należy zachować od istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej podziemnej i naziemnej odległości zgodne z obowiązującymi normami;
- 6) ustala się, że nowe uzbrojenie terenu w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej realizowane będzie w miarę przyrostu zapotrzebowania na usługi telefoniczne.

Rozdział 5.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 24. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni 0,96 ha, oznaczony w części graficznej planu symbolem 1MN.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) podział terenu na maksimum 11 działek budowlanych o parametrach:
 - a) szerokość frontu działki budowlanej od 22,0 m do 34,0 m,
 - b) powierzchnię działki budowlanej od 690 m² do 1200 m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, przy którym znajduje się front działki - 90° z tolerancją ±20°;
- 3) obsługę komunikacyjną terenu 1MN z dróg 2KDL, 3KDD, 5KDD i 7KDD;
- 4) w zakresie lokalizacji zabudowy i wskaźników zagospodarowania:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
 - 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi 2KDL,
 - 5,0 m od linii rozgraniczającej dróg 3KDD, 5KDD i 7KDD;
 - b) budowę budynków, budowli i urządzeń budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenu, zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy,
 - c) możliwość realizacji: dojść i dojazdów, parkingów, zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej, małej architektury, wiat do 50 m² powierzchni zabudowy i wysokości do 4,0 m do kalenicy, altan ogrodowych do 25 m² powierzchni zabudowy i wysokości 3,0 m do kalenicy, z dopuszczeniem ich realizacji w granicach działek oraz obiektów pomocniczych typu: domek narzędziowy o powierzchni zabudowy do 12,0 m², wysokości do 3,0 m, tuneli i szklarni ogrodnich, pergoli, trasoli; łączna powierzchnia zabudowy wiat, altan i domków narzędziowych nie może przekraczać 70,0 m²,
 - d) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%,
 - maksymalna powierzchnia terenów utwardzonych (podjazdy, place, parkingi): 20%,

- maksymalna intensywność zabudowy: 0,7,
 - minimalna intensywności zabudowy: 0,01,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- 5) realizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem w podpiwniczeniu lub w parterze budynku mieszkalnego;
 - 6) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe w przypadku budynków z dachami wysokimi i nie wyżej niż 9,0 m;
 - 7) dopuszczenie podpiwniczenia budynków i wyniesienie parteru na nie wyżej niż 0,5 m nad poziom terenu;
 - 8) na budynkach mieszkalnych dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° z poddaszem użytkowym lub dachy płaskie z dopuszczeniem dachów retencyjnych i zielonych;
 - 9) dachy płaskie lub o nachyleniu połaci do 30° na gankach, tarasach, lukarnach i elementach dobudowanych;
 - 10) dopuszczenie dachu o nachyleniu połaci do 25° w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jako parterowego;
 - 11) usytuowanie głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego równoległe do frontu działki;
 - 12) dopuszczenie dowolności geometrii dachów oraz kątów nachylenia połaci na altanach, obiektach małej architektury i wiatach, a w przypadku realizacji dachów płaskich dopuszczenie realizacji dachów retencyjnych lub zielonych;
 - 13) utrzymanie w jednolitych barwach - w odcieniach czerwieni, brązów, szarości lub grafitu kolorystyki dachów w granicach jednej działki budowlanej;
 - 14) dopuszczenie realizacji paneli słonecznych na połaciach dachowych wszystkich budynków; w przypadku realizacji paneli na dachach płaskich – ukrycie ich za attyką; zakaz realizacji paneli na gruncie;
 - 15) dopuszczenie montażu podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wyklucza się realizację usług, rzemiosła i przemysłu oraz zagospodarowanie tymczasowe.

§ 25. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni 1,58 ha, oznaczony w części graficznej planu symbolem 2MN.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) podział terenu na maksimum 20 działek budowlanych o parametrach:
 - a) szerokość frontu działki budowlanej od 23,0 m do 40,0 m,
 - b) powierzchnia działki budowlanej od 620 m² do 1200 m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, przy którym znajduje się front działki - 90° z tolerancją ±20°;
- 3) obsługę komunikacyjną terenu 2MN z dróg 3KDD, 4KDD, 5KDD i 6KDD oraz z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR;
- 4) w zakresie lokalizacji zabudowy i wskaźników zagospodarowania:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości: 5,0 m od linii rozgraniczającej dróg 3KDD, 4KDD, 5KDD i 6KDD oraz 2KR;

- b) budowę budynków, budowli i urządzeń budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenu, zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy,
- c) możliwość realizacji: dojsć i dojazdów, parkingów, zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej, małej architektury, wiat do 50 m² powierzchni zabudowy i wysokości do 4,0 m do kalenicy, altan ogrodowych do 25 m² powierzchni zabudowy i wysokości 3,0 m do kalenicy, z dopuszczeniem ich realizacji w granicach działek oraz obiektów pomocniczych typu: domek narzędziowy o powierzchni zabudowy do 12,0 m², wysokości do 3,0 m, tuneli i szklarni ogrodniczych, pergoli, trasoli; łączna powierzchnia zabudowy wiat, altan i domków narzędziowych nie może przekraczać 70,0 m²,
- d) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%,
 - maksymalna powierzchnia terenów utwardzonych (podjazdy, place, parkingi): 20%,
 - maksymalna intensywność zabudowy: 0,7,
 - minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- 5) realizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem w podpiwniczeniu lub w parterze budynku mieszkalnego;
- 6) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe w przypadku budynków z dachami wysokimi i nie wyżej niż 9,0 m;
- 7) dopuszczenie podpiwniczenia budynków i wyniesienie parteru na nie wyżej niż 0,5 m nad poziom terenu;
- 8) na budynkach mieszkalnych dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° z poddaszem użytkowym lub dachy płaskie z dopuszczeniem dachów retencyjnych i zielonych;
- 9) dachy płaskie lub o nachyleniu połaci do 30° na gankach, tarasach, lukarnach i elementach dobudowanych;
- 10) dopuszczenie dachu o nachyleniu połaci do 25° w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jako parterowego;
- 11) usytuowanie głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego równoległe do frontu działki;
- 12) dopuszczenie dowolności geometrii dachów oraz kątów nachylenia połaci na altanach, obiektach małej architektury i wiatach, a w przypadku realizacji dachów płaskich dopuszczenie realizacji dachów retencyjnych lub zielonych;
- 13) utrzymanie w jednolitych barwach - w odcieniach czerwieni, brązów, szarości lub grafitu kolorystyki dachów w granicach jednej działki budowlanej;
- 14) dopuszczenie realizacji paneli słonecznych na połaciach dachowych wszystkich budynków; w przypadku realizacji paneli na dachach płaskich – ukrycie ich za attyką; zakaz realizacji paneli na gruncie;
- 15) dopuszczenie montażu podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wyklucza się realizację usług, rzemiosła i przemysłu oraz zagospodarowanie tymczasowe.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz realizowania nasadzeń zieleni wysokiej oraz budowy obiektów i budowli w pasie ograniczonego użytkowania od magistrali wodociągowej DN 800 mm.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz zapewnienia dostępu w celach eksploatacyjnych do terenu, przez który przebiega magistrała wodociągowa.

§ 26. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej o powierzchni 0,86 ha, oznaczony w części graficznej planu symbolem 3MN-MW.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej realizowanej łącznie;
- 2) podział terenu na maksimum 10 działek budowlanych o parametrach:
 - a) szerokość frontu działki budowlanej od 24,0 m do 28,0 m,
 - b) powierzchnia działki budowlanej od 760 m² do 980 m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, przy którym znajduje się front działki - 90° z tolerancją ±20°;
- 3) obsługę komunikacyjną terenu 3MN-MW z dróg 4KDD, 5KDD i 6KDD;
- 4) w zakresie lokalizacji zabudowy i wskaźników zagospodarowania:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości: 5,0 m od linii rozgraniczającej dróg 4KDD, 5KDD i 6KDD;
 - b) budowę budynków, budowli i urządzeń budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenu, zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy,
 - c) możliwość realizacji: dojsć i dojazdów, parkingów, zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej, małej architektury, wiat do 50 m² powierzchni zabudowy i wysokości do 4,0 m do kalenicy, altan ogrodowych do 25 m² powierzchni zabudowy i wysokości 3,0 m do kalenicy, z dopuszczeniem ich realizacji w granicach działek oraz obiektów pomocniczych typu: domek narzędziowy o powierzchni zabudowy do 12,0 m², wysokości do 3,0 m, tuneli i szklarni ogrodnich, pergoli, trasoli; łączna powierzchnia zabudowy wiat, altan i domków narzędziowych nie może przekraczać 70,0 m²,
 - d) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%,
 - maksymalna powierzchnia terenów utwardzonych (podjazdy, place, parkingi): 20%,
 - maksymalna intensywność zabudowy: 0,7,
 - minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- 5) realizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego budynku typu bliźniak lub jednego budynku typu mały dom mieszkalny o nie więcej niż 4 mieszkaniach;
- 6) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe w przypadku budynków z dachami wysokimi i nie wyżej niż 9,0 m;
- 7) dopuszczenie podpiwniczenia budynków i wyniesienie parteru na nie wyżej niż 0,5 m nad poziom terenu;
- 8) na budynkach mieszkalnych dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° z poddaszem użytkowym lub dachy płaskie z dopuszczeniem dachów retencyjnych i zielonych;
- 9) dachy płaskie lub o nachyleniu połaci do 30° na gankach, tarasach, lukarnach i elementach dobudowanych;

- 10) dopuszczenie dachu o nachyleniu połaci do 25° w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jako parterowego;
- 11) usytuowanie głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego równoległe do frontu działki;
- 12) dopuszczenie dowolności geometrii dachów oraz kątów nachylenia połaci na altanach, obiektach małej architektury i wiatkach, a w przypadku realizacji dachów płaskich dopuszczenie realizacji dachów retencyjnych lub zielonych;
- 13) utrzymanie w jednolitych barwach - w odcieniach czerwieni, brązów, szarości lub grafitu kolorystyki dachów w granicach jednej działki budowlanej;
- 14) dopuszczenie realizacji paneli słonecznych na połaciach dachowych wszystkich budynków; w przypadku realizacji paneli na dachach płaskich – ukrycie ich za attyką; zakaz realizacji paneli na gruncie;
- 15) dopuszczenie montażu podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych;
- 16) w przypadku realizacji zabudowy wielorodzinnej nakaz wyznaczenia miejsca pod lokalizację wiaty śmietnikowej o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 50 m²; dopuszcza się miejsce gromadzenia odpadów wbudowane w bryłę budynku głównego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zabudowy na zasadach zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wyklucza się realizację usług, rzemiosła i przemysłu oraz zagospodarowanie tymczasowe.

§ 27. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej o powierzchni 0,32 ha, oznaczony w części graficznej planu symbolem 4MN-MW.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej realizowanej łącznie;
- 2) podział terenu na maksimum 3 działki budowlane o parametrach:
 - a) szerokość frontu działki budowlanej od 22,0 m do 23,0 m,
 - b) powierzchnia działki budowlanej od 1000 m² do 1200 m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, przy którym znajduje się front działki - 90° z tolerancją ±20°;
- 3) obsługę komunikacyjną terenu 4MN-MW z drogi 10KDD;
- 4) w zakresie lokalizacji zabudowy i wskaźników zagospodarowania:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości: 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi 10KDD, 20,0 m od linii rozgraniczającej drogi 1KDZ i zgodnie z częścią graficzną planu;
 - b) budowę budynków, budowli i urządzeń budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenu, zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy,
 - c) możliwość realizacji: dojść i dojazdów, parkingów, zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej, małej architektury, wiat do 50 m² powierzchni zabudowy i wysokości do 4,0 m do kalenicy, altan ogrodowych do 25 m² powierzchni zabudowy i wysokości 3,0 m do kalenicy, z dopuszczeniem ich realizacji w granicach działek oraz obiektów pomocniczych typu: domek narzędziowy o powierzchni zabudowy do 12,0 m², wysokości do 3,0 m, tuneli i szklarni ogrodniczych, pergoli, trasoli; łączna powierzchnia zabudowy wiat, altan i domków narzędziowych nie może przekraczać 70,0 m²,
 - d) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%,

- maksymalna powierzchnia terenów utwardzonych (podjazdy, place, parkingi): 20%,
 - maksymalna intensywność zabudowy: 0,7,
 - minimalna intensywności zabudowy: 0,01,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- 5) realizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego budynku typu bliźniak lub jednego budynku typu mały dom mieszkalny o nie więcej niż 4 mieszkaniach;
 - 6) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe w przypadku budynków z dachami wysokimi i nie wyżej niż 9,0 m;
 - 7) dopuszczenie podpiwniczenia budynków i wyniesienie parteru na nie wyżej niż 0,5 m nad poziom terenu;
 - 8) na budynkach mieszkalnych dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° z poddaszem użytkowym lub dachy płaskie z dopuszczeniem dachów retencyjnych i zielonych;
 - 9) dachy płaskie lub o nachyleniu połaci do 30° na gankach, tarasach, lukarnach i elementach dobudowanych;
 - 10) dopuszczenie dachu o nachyleniu połaci do 25° w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jako parterowego;
 - 11) usytuowanie głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego równolegle do frontu działki;
 - 12) dopuszczenie dowolności geometrii dachów oraz kątów nachylenia połaci na altanach, obiektach małej architektury i wiatach, a w przypadku realizacji dachów płaskich dopuszczenie realizacji dachów retencyjnych lub zielonych;
 - 13) utrzymanie w jednolitych barwach - w odcieniach czerwieni, brązów, szarości lub grafitu kolorystyki dachów w granicach jednej działki budowlanej;
 - 14) dopuszczenie realizacji paneli słonecznych na połaciach dachowych wszystkich budynków; w przypadku realizacji paneli na dachach płaskich – ukrycie ich za attyką; zakaz realizacji paneli na gruncie;
 - 15) dopuszczenie montażu podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych;
 - 16) w przypadku realizacji zabudowy wielorodzinnej nakaz wyznaczenia miejsca pod lokalizację wiaty śmietnikowej o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 50 m²; dopuszcza się miejsce gromadzenia odpadów wbudowane w bryłę budynku głównego;
 - 17) dopuszczenie włączenie terenu 4ZN do powierzchni działki budowlanej bezpośrednio z tym terenem sąsiadującej z zastrzeżeniem, że nie zmieni to ustalonego niniejszym planem przeznaczenia obu terenów.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wyklucza się realizację usług, rzemiosła i przemysłu oraz zagospodarowanie tymczasowe.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zabudowy na zasadach zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz realizowania nasadzeń zieleni wysokiej oraz budowy obiektów i budowli przeznaczonych na pobyt stały ludzi w pasie ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia.

§ 28. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej o powierzchni 0,67 ha, oznaczony w części graficznej planu symbolem 5MN-MW.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej realizowanej łącznie;
- 2) podział terenu na maksimum 7 działek budowlanych o parametrach:
 - a) szerokość frontu działki budowlanej od 30,0 m do 34,0 m,
 - b) powierzchnia działki budowlanej od 800 m² do 1100 m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, przy którym znajduje się front działki - 90° z tolerancją $\pm 20^\circ$;
- 3) obsługę komunikacyjną terenu 5MN-MW z drogi 9KDD;
- 4) w zakresie lokalizacji zabudowy i wskaźników zagospodarowania:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości: 5,0 m od linii rozgraniczającej dróg 8KDD, 9KDD i 10KDD;
 - b) budowę budynków, budowli i urządzeń budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenu, zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy,
 - c) możliwość realizacji: dojść i dojazdów, parkingów, zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej, małej architektury, wiat do 50 m² powierzchni zabudowy i wysokości do 4,0 m do kalenicy, altan ogrodowych do 25 m² powierzchni zabudowy i wysokości 3,0 m do kalenicy, z dopuszczeniem ich realizacji w granicach działek oraz obiektów pomocniczych typu: domek narzędziowy o powierzchni zabudowy do 12,0 m², wysokości do 3,0 m, tuneli i szklarni ogrodniczych, pergoli, trasoli; łączna powierzchnia zabudowy wiat, altan i domków narzędziowych nie może przekraczać 70,0 m²,
 - d) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%,
 - maksymalna powierzchnia terenów utwardzonych (podjazdy, place, parkingi): 20%,
 - maksymalna intensywność zabudowy: 0,7,
 - minimalna intensywności zabudowy: 0,01,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- 5) na jednej działce budowlanej przewiduje się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego budynku typu bliźniak lub jednego budynku typu mały dom mieszkalny o nie więcej niż 4 mieszkaniach;
- 6) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe w przypadku budynków z dachami wysokimi i nie wyżej niż 9,0 m;
- 7) dopuszczenie podpiwniczenia budynków i wyniesienie parteru na nie wyżej niż 0,5 m nad poziom terenu;
- 8) na budynkach mieszkalnych dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° z poddaszem użytkowym lub dachy płaskie z dopuszczeniem dachów retencyjnych i zielonych;
- 9) dachy płaskie lub o nachyleniu połaci do 30° na gankach, tarasach, lukarnach i elementach dobudowanych;
- 10) dopuszczenie dachu o nachyleniu połaci do 25° w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jako parterowego;
- 11) usytuowanie głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego równoległe do frontu działki;
- 12) dopuszczenie dowolności geometrii dachów oraz kątów nachylenia połaci na altanach, obiektach małej architektury i wiatach, a w przypadku realizacji dachów płaskich dopuszczenie realizacji dachów retencyjnych lub zielonych;

- 13) utrzymanie w jednolitych barwach - w odcieniach czerwieni, brązów, szarości lub grafitu kolorystyki dachów w granicach jednej działki budowlanej;
- 14) dopuszczenie realizacji paneli słonecznych na połaciach dachowych wszystkich budynków; w przypadku realizacji paneli na dachach płaskich – ukrycie ich za attyką; zakaz realizacji paneli na gruncie;
- 15) dopuszczenie montażu podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych;
- 16) w przypadku realizacji zabudowy wielorodzinnej nakaz wyznaczenia miejsca pod lokalizację wiaty śmietnikowej o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 50 m²; dopuszcza się miejsce gromadzenia odpadów wbudowane w bryłę budynku głównego;
- 17) dopuszczenie włączenie terenu 3ZN do powierzchni działek budowlanych bezpośrednio z tym terenem sąsiadujących z zastrzeżeniem, że nie zmieni to ustalonego niniejszym planem przeznaczenia obu terenów.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wyklucza się realizację usług, rzemiosła i przemysłu oraz zagospodarowanie tymczasowe.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zabudowy na zasadach zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz realizowania nasadzeń zieleni wysokiej oraz budowy obiektów i budowli w pasie ograniczonego użytkowania od magistrali wodociągowej DN 800 mm.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz zapewnienia dostępu w celach eksploatacyjnych do terenu, przez który przebiega magistrala wodociągowa.

§ 29. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej o powierzchni 0,70 ha, oznaczony w części graficznej planu symbolem 6MN-MW.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej realizowanej łącznie;
- 2) podział terenu na maksimum 9 działek budowlanych o parametrach:
 - a) szerokość frontu działki budowlanej od 23,0 m do 29,0 m,
 - b) powierzchnia działki budowlanej od 700 m² do 940 m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, przy którym znajduje się front działki - 90° z tolerancją ±20°;
- 3) obsługę komunikacyjną terenu 6MN-MW z drogi 9KDD;
- 4) w zakresie lokalizacji zabudowy i wskaźników zagospodarowania:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości: 5,0 m od linii rozgraniczającej dróg 8KDD, 9KDD i 10KDD;
 - b) budowę budynków, budowli i urządzeń budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenu, zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy,
 - c) możliwość realizacji: dojść i dojazdów, parkingów, zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej, małej architektury, wiat do 50 m² powierzchni zabudowy i wysokości do 4,0 m do kalenicy, altan ogrodowych do 25 m² powierzchni zabudowy i wysokości 3,0 m do kalenicy, z dopuszczeniem ich realizacji w granicach działek oraz obiektów pomocniczych typu: domek narzędziowy o powierzchni zabudowy do 12,0 m², wysokości do 3,0 m, tuneli i szklarni ogrodniczych, pergoli, trasoli; łączna powierzchnia zabudowy wiat, altan i domków narzędziowych nie może przekraczać 70,0 m²,

d) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%,
- maksymalna powierzchnia terenów utwardzonych (podjazdy, place, parkingi): 20%,
- maksymalna intensywność zabudowy: 0,7,
- minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

- 5) realizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego budynku typu bliźniak lub jednego budynku typu mały dom mieszkalny o nie więcej niż 4 mieszkaniach;
- 6) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe w przypadku budynków z dachami wysokimi i nie wyżej niż 9,0 m;
- 7) dopuszczenie podpiwniczenia budynków i wyniesienie parteru na nie więcej niż 0,5 m nad poziom terenu;
- 8) na budynkach mieszkalnych dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° z poddaszem użytkowym lub dachy płaskie z dopuszczeniem dachów retencyjnych i zielonych;
- 9) dachy płaskie lub o nachyleniu połaci do 30° na gankach, tarasach, lukarnach i elementach dobudowanych;
- 10) dopuszczenie dachu o nachyleniu połaci do 25° w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jako parterowego;
- 11) usytuowanie głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego równoległe do frontu działki;
- 12) dopuszczenie dowolności geometrii dachów oraz kątów nachylenia połaci na altanach, obiektach małej architektury i wiatach, a w przypadku realizacji dachów płaskich dopuszczenie realizacji dachów retencyjnych lub zielonych;
- 13) utrzymanie w jednolitych barwach - w odcieniach czerwieni, brązów, szarości lub grafitu kolorystyki dachów w granicach jednej działki budowlanej;
- 14) dopuszczenie realizacji paneli słonecznych na połaciach dachowych wszystkich budynków; w przypadku realizacji paneli na dachach płaskich – ukrycie ich za attyką; zakaz realizacji paneli na gruncie;
- 15) dopuszczenie montażu podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych;
- 16) w przypadku realizacji zabudowy wielorodzinnej nakaz wyznaczenia miejsca pod lokalizację wiaty śmietnikowej o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 50 m²; dopuszcza się miejsce gromadzenia odpadów wbudowane w bryłę budynku głównego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wyklucza się realizację usług, rzemiosła i przemysłu oraz zagospodarowanie tymczasowe.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zabudowy na zasadach zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz realizowania nasadzeń zieleni wysokiej oraz budowy obiektów i budowli w pasie ograniczonego użytkowania od magistrali wodociągowej DN 800 mm.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz zapewnienia dostępu w celach eksploatacyjnych do terenu, przez który przebiega magistrala wodociągowa.

§ 30. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub wielorodzinnej o powierzchni 0,29 ha, oznaczony w części graficznej planu symbolem 7MNS-MW.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub wielorodzinnej realizowanej zamiennie;
- 2) obsługę komunikacyjną z drogi 7KDD;
- 3) miejsca postojowe - zgodnie z ustaleniami § 14 części tekstowej niniejszej uchwały;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi 2KDL,
 - b) 5,0 m od linii rozgraniczającej dróg 5KDD i 7KDD;
- 5) minimalna szerokość frontu działki w przypadku realizacji zabudowy szeregowej - 8,0 m, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy ona działek skrajnych;
- 6) minimalna powierzchnia działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy szeregowej - 170,0 m² z zastrzeżeniem, że nie dotyczy ona działek skrajnych;
- 7) wskaźniki zabudowy:
 - a) powierzchnia terenów utwardzonych (podjazdy, place, parkingi) do 20% powierzchni terenu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni terenu,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 0,7,
 - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 40%;
- 8) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 12,0 m;
- 9) dopuszczenie podpiwniczenia budynków i wyniesienie parteru na nie wyżej niż 0,7 m nad poziom terenu;
- 10) na budynkach mieszkalnych dachy płaskie, dopuszczenie dachów dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°; obowiązuje jednolita geometria dachu dla wszystkich budynków w zespole;
- 11) kolorystykę budynków w granicach działki budowlanej utrzymaną w jednolitych barwach z wyłączeniem odcieni fioletów, różu i niebieskiego (nie dotyczy detali architektonicznych, balustrad balkonowych oraz elementów informacyjnych i reklamowych);
- 12) zakaz realizacji budynków garażowych, gospodarczych i pomocniczych;
- 13) utrzymanie w jednolitych barwach - w odcieniach czerwieni, brązów, szarości lub grafitu kolorystyki dachów w granicach terenu;
- 14) dopuszczenie realizacji wiat rekreacyjnych i altan z zastrzeżeniem, że powierzchnia zabudowy jednej altany nie przekroczy 35 m² i o wysokości 4,0 m;
- 15) garaże realizowane jako wbudowane w budynki mieszkalne;
- 16) zakaz realizacji paneli fotowoltaicznych na ścianach budynków i na gruncie, dopuszczenie realizacji paneli na połaciach dachowych lub na stropodachu, jako ukryte za attyką;
- 17) dopuszczenie montażu podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz dopuszczenie zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych;
- 18) nakaz wyznaczenia miejsca pod lokalizację wiaty śmietnikowej o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 50 m²; dopuszcza się miejsce gromadzenia odpadów wbudowane w bryłę budynku głównego;
- 19) nakaz zapewnienia dostępu w celach eksploatacyjnych do terenu, przez który przebiega magistrała wodociągowa.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się realizację zabudowy na zasadach zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

4. Podział terenu na podstawie projektu zagospodarowania terenu lub po realizacji całej inwestycji.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wyklucza się realizację usług, w tym handlu, rzemiosła i przemysłu oraz zagospodarowanie tymczasowe.

§ 31. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług o powierzchni 0,18 ha, oznaczony w części graficznej planu symbolem 8MNW-U.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług związanych ze sportową edukacją dzieci i młodzieży, z zastrzeżeniem, że oba przeznaczenia realizowane będą łącznie;
- 2) obsługę komunikacyjną z drogi 2KDL;
- 3) miejsca postojowe - zgodnie z ustaleniami § 14 części tekstowej niniejszej uchwały;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 24,0 m od linii rozgraniczającej drogi 2KDL;
- 5) wskaźniki zabudowy:
 - a) powierzchnia terenów utwardzonych (podjazdy, place, parkingi) do 15% powierzchni działki,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,7,
 - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 50%;
- 6) realizację na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z lokalem usługowym o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - b) wiat i altan z zastrzeżeniem, że ich łączna powierzchnia zabudowy nie przekroczy 150 m², a wysokość do 4,50 m, nie ustala się geometrii dachu na tych obiektach,
 - c) jednego budynku gospodarczego lub pomocniczego rozumianego jako obiekt socjalny, rekreacyjny, sanitarny, służącego obsłudze usługi z zastrzeżeniem, że ich powierzchnia nie przekroczy 100 m², a wysokość do 4,50 m do kalenicy;
- 7) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym i nie wyżej niż 9,5 m;
- 8) dopuszczenie podpiwniczenia budynku i wyniesienie parteru na nie wyżej niż 0,5 m nad poziom terenu;
- 9) zakaz realizacji garaży wolnostojących, nawet jako tymczasowych;
- 10) na budynku mieszkalnym dach wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°; ustalenie to nie dotyczy ganków, tarasów, lukarn i elementów dobudowanych, dla których dopuszcza się dachy płaskie lub o nachyleniu połaci do 30°;
- 11) usytuowanie głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego równoległe do frontu działki;
- 12) dopuszczenie realizacji obiektów, o których mowa w pkt 6 lit. b oraz c, w granicy z terenem 2ZP i 1IKP;
- 13) dopuszczenie małej architektury;
- 14) dopuszczenie dachów płaskich i jednospadowych o kącie nachylenia do 30° na garażu, budynku gospodarczym i pomocniczym, wiacie i obiektach małej architektury;

- 15) utrzymanie w jednolitych barwach - w odcieniach czerwieni, brązów, szarości lub grafitu kolorystyki dachów w granicach działki budowlanej;
- 16) dopuszczenie paneli słonecznych na połaciach dachowych wszystkich budynków; zakaz realizacji paneli na gruncie i na ścianach budynków;
- 17) dopuszczenie realizacji dachów retencyjnych lub zielonych w przypadku dachów płaskich na garażu, budynku gospodarczym i pomocniczym;
- 18) dopuszczenie montażu podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych;
- 19) dopuszczenie włączenie terenu 2ZP do powierzchni działki budowlanej, na której realizowana jest funkcja ustalona w ust. 2 pkt 1 z zastrzeżeniem, że nie zmieni to ustalonego niniejszym planem przeznaczenia obu terenów.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz realizowania nasadzeń zieleni wysokiej oraz budowy obiektów i budowli przeznaczonych na pobyt stały ludzi w pasie ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wyklucza się realizację zabudowy wielorodzinnej i usług niezwiązanych z przeznaczeniem terenu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, w tym handlowych, rzemiosła i przemysłu oraz zagospodarowanie tymczasowe.

§ 32. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o powierzchni 0,55 ha, oznaczony w części graficznej planu symbolem 1MW.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie terenu uzupełniające – usługi zdrowia lub edukacji jako wbudowane w parter i zajmujące do 30% powierzchni całkowitej budynku lub jako wolnostojące, realizowane zamiast zabudowy wielorodzinnej;
- 3) adaptację istniejącego budynku wielorodzinnego z dopuszczeniem jego przebudowy przy zachowaniu obecnych gabarytów;
- 4) realizację w zachodniej części działki o nr ewid. 30354/6 budynku wielorodzinnego z usługami lub usług, o których mowa w ust. 2 pkt 2;
- 5) obsługę komunikacyjną z drogi 4KDD oraz z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR;
- 6) miejsca postojowe - zgodnie z ustaleniami § 14 części tekstowej niniejszej uchwały;
- 7) zachowanie istniejącej na części działek o nr ewid. 30354/6 i 30359/1 zieleni wysokiej, po jej uporządkowaniu i zagospodarowaniu obiektami małej architektury na cele rekreacyjne dla mieszkańców terenu 1MW;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 7,0 m od linii rozgraniczającej drogi 2KDL,
 - b) 5,0 m od linii rozgraniczających drogi 4KDD i terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR;
- 9) wskaźniki zabudowy:
 - a) powierzchnia terenów utwardzonych (podjazdy, place, parkingi) do 20% powierzchni działki,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 0,5,
 - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 40%;

- 10) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 4 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 15,0 m; w przypadku realizacji budynku usługowego wolnostojącego wysokość do 2 kondygnacji i nie wyżej niż 9,0 m;
- 11) dopuszczenie podpiwniczania budynków i wyniesienie parteru na nie wyżej niż 0,7 m nad poziom terenu;
- 12) dachy płaskie, dopuszczenie dachów dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia połąci od 30° do 45°;
- 13) kolorystykę budynków w granicach działki budowlanej utrzymaną w jednolitych barwach z wyłączeniem odcieni fioletów, różu i niebieskiego (nie dotyczy detali architektonicznych, balustrad balkonowych oraz elementów informacyjnych i reklamowych);
- 14) utrzymanie kolorystyki dachów w granicach jednej działki budowlanej w jednolitych barwach - w odcieniach czerwieni, brązów, szarości lub grafitu;
- 15) zakaz realizacji budynków garażowych, gospodarczych i pomocniczych;
- 16) dopuszczenie realizacji wiat rekreacyjnych i altan z zastrzeżeniem, że ich łączna powierzchnia zabudowy nie przekroczy 50 m², a wysokość 4,0 m oraz wiat o wysokości nieprzekraczającej 4,0 m nad miejscami postojowymi na działce nr ewid. 30359/1;
- 17) realizację garaży jako podziemnych pod nowo projektowanym budynkiem oraz pod terenem;
- 18) zakaz realizacji paneli fotowoltaicznych na ścianach budynków i na gruncie, dopuszcza się panele na połaciach dachowych lub na stropodachu, jako ukryte za attyką;
- 19) dopuszczenie montażu podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz dopuszczenie zakładania ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych;
- 20) nakaz wyznaczenia miejsca pod lokalizację wiaty śmietnikowej o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 50 m²; dopuszcza się miejsce gromadzenia odpadów wbudowane w bryłę budynku głównego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zabudowy na zasadach zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wyklucza się realizację usług handlu, gastronomii i rzemiosła oraz zagospodarowanie tymczasowe.

§ 33. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług o powierzchni 0,23 ha, oznaczony w części graficznej planu symbolem 2MW-U.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług realizowanych łącznie;
- 2) obsługę komunikacyjną z dróg 4KDD i 5KDD;
- 3) miejsca postojowe - zgodnie z ustaleniami § 14 części tekstowej niniejszej uchwały;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających dróg 4KDD i 5KDD;
- 5) dopuszczenie adaptacji istniejącej zabudowy do nowych funkcji w tym, mieszkalnictwa wielorodzinnego, zamieszkania zbiorowego oraz usług o profilu innym niż obecny z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych, składów i magazynów, w tym stacji i magazynów gazu i paliw płynnych, myjni samochodowych;
- 6) utrzymanie istniejącego zagospodarowania i funkcji do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu;
- 7) wskaźniki zabudowy:

- a) powierzchnia terenów utwardzonych (podjazdy, place, parkingi) do 20% powierzchni działki,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 1,2,
 - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 10%;
- 8) maksymalną wysokość budynków do 3 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 12,0 m;
 - 9) dopuszczenie podpiwniczenia budynków i wyniesienie parteru na nie wyżej niż 0,7 m nad poziom terenu;
 - 10) na budynkach dachy płaskie;
 - 11) kolorystykę budynków w granicach działki budowlanej utrzymaną w jednolitych barwach z wyłączeniem odcieni fioletów, różu i niebieskiego (nie dotyczy detali architektonicznych, balustrad balkonowych oraz elementów informacyjnych i reklamowych);
 - 12) zakaz realizacji budynków garażowych, gospodarczych i pomocniczych;
 - 13) garaże realizowane jako wbudowane w budynek podstawowy; dopuszcza się garaże podziemne pod terenem
 - 14) zakaz realizacji paneli fotowoltaicznych na ścianach budynków i na gruncie, dopuszczenie realizacji paneli na połaciach dachowych lub na stropodachu, jako ukryte za attyką;
 - 15) dopuszczenie montażu podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz dopuszczenie zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych;
 - 16) nakaz wyznaczenia w obrębie każdej działki miejsca pod lokalizację wiaty śmietnikowej o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 50 m²; dopuszcza się miejsce gromadzenia odpadów wbudowane w bryłę budynku głównego.

3. Ustala się możliwość uzupełnienia zagospodarowania działek o nr ewidencyjnych 30352/1, 30353, 30352/3 i 30352/7 o części wydzielone z działki nr ewidencyjny 30347/3 na zasadzie przyległości w granicach tego samego terenu z zastrzeżeniem, że nie będą one stanowić samodzielnych działek budowlanych. W przypadku braku ich zbycia dopuszcza się zagospodarowanie części tej działki na cele parkingowe lub zieleni rekreacyjnej z elementami małej architektury. Sprzedaż na uzupełnienie powinna być dokonana jednocześnie dla wszystkich właścicieli sąsiednich działek.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wyklucza się realizację usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych, składów i magazynów, w tym stacji i magazynów gazu i paliw płynnych, myjni samochodowych oraz zagospodarowanie tymczasowe.

§ 34. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej o powierzchni 2,29 ha, oznaczony w części graficznej planu symbolem 1U.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi z zakresu handlu do 2000 m² powierzchni użytkowej, hotelarstwa, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, nauki, edukacji, kultury i rozrywki, itp.;
- 2) obsługę komunikacyjną z drogi 3KDD;
- 3) miejsca postojowe - zgodnie z ustaleniami § 14 części tekstowej niniejszej uchwały;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 20,0 m od linii rozgraniczającej drogi 1KDZ,
 - b) 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi 2KDL,
 - c) 25,0 m od linii rozgraniczającej drogi 3KDD;
- 5) podział terenu na maksimum 5 działek budowlanych o parametrach:

- a) szerokość frontu działki budowlanej od 36,0 m do 130,0 m z zastrzeżeniem, że front działki znajduje się od strony pasa drogowego terenu 3KDD,
 - b) powierzchnia działki budowlanej od 3000 m² do 7000 m² z zastrzeżeniem, że do powierzchni tej wlicza się teren położony w pasie ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, na którym lokalizować należy parkingi obsługujące daną usługę,
 - c) położenie granic działki budowlanej - równoległe do pasa drogowego terenu 2KDL, a w stosunku do pasa drogowego, przy którym znajduje się front działki - 90° z tolerancją ±25°;
- 6) wskaźniki zabudowy:
- a) powierzchnia terenów utwardzonych (podjazdy, place, parkingi) do 40% powierzchni działki,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 1,2
 - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 20%;
- 7) realizację na nowo wydzielonej działce budowlanej:
- a) budynków usługowych wolnostojących, w tym handlowych o łącznej powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 1500,0 m²,
 - b) obiektów uzupełniających funkcję podstawową takich, jak: obiekty dozoru, wiaty na wózki, wiaty parkingowe, urządzenia reklamowe,
 - c) obiektów sezonowych typu namioty i wiaty wystawiennicze i gastronomiczne,
 - d) instalacje przestrzenne i budowle związane z prowadzoną na działce budowlanej działalnością;
- 8) maksymalną wysokość:
- a) do 4 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 16 m dla budynków o funkcji hotelowej, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, nauki, edukacji, kultury i rozrywki,
 - b) do 2 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 8,0 m, dla pozostałych budynków usługowych,
 - c) do 6,0 m dla namiotów i wiat wystawienniczych i gastronomicznych,
 - d) do 16,0 m dla instalacji przestrzennych i budowli;
- 9) dachy płaskie z dopuszczeniem realizacji na stropodachach paneli słonecznych ukrytych za attyką;
- 10) dopuszczenie realizacji podziemnych miejsc postojowych;
- 11) zakaz realizacji garaży, budynków gospodarczych, nawet jako tymczasowych;
- 12) dopuszczenie małej architektury - w tym grilli ogrodowych, placów zabaw dla dzieci, urządzeń sportowych budowli rekreacyjnych i sportowych;
- 13) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów, np. sezonowych ogródków gastronomicznych, w tym poza liniami zabudowy;
- 14) jednorodną kolorystykę budynków w granicach działki budowlanej – jednolite barwy z wyłączeniem odcieni fioletów, różu i niebieskiego (nie dotyczy detali architektonicznych, balustrad balkonowych oraz elementów informacyjnych i reklamowych);
- 15) zakaz realizacji paneli na gruncie;
- 16) dopuszczenie realizacji dachów retencyjnych lub zielonych;
- 17) dopuszczenie montażu podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych;

18) nakaz wyznaczenia w obrębie każdej działki miejsca pod lokalizację wiaty śmietnikowej o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 50 m²; dopuszcza się miejsce gromadzenia odpadów wbudowane w bryłę budynku głównego;

19) dopuszczenie organizowanie imprez masowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz zapewnienia dostępu w celach eksploatacyjnych do terenu, przez który przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wyklucza się realizację usług handlu wielkopowierzchniowego, handlu hurtowego, przemysłu, rzemiosła, składów, magazynów, w tym stacji i magazynów gazu i paliw płynnych, myjni samochodowych oraz zagospodarowanie tymczasowe niezwiązane z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1.

§ 35. 1. Ustala się teren usług o znaczeniu ponadlokalnym o powierzchni 0,43 ha, oznaczony w części graficznej planu symbolem 2U.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) przeznaczenie terenu – usługi administracji (zachowanie bazy Powiatowego Zarządu Dróg) lub inne usługi celu publicznego lokalnego i ponadlokalnego, usługi handlu detalicznego do 2000 m² powierzchni użytkowej - realizowane zamiennie.

2) przeznaczenie wykluczone - wyklucza się usługi handlu hurtowego, handlu wielkopowierzchniowego, rzemiosła, przemysłu, składów, magazynów, w tym stacji i magazynów gazu i paliw płynnych, myjni samochodowych oraz zagospodarowanie tymczasowe niezwiązane z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1.

3. Zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:

1) podziały zgodnie z przepisami szczególnymi, z zastrzeżeniem, że nowo wydzielona samodzielna działka inwestycyjna nie może być o powierzchni mniejszej niż 1000 m²; dopuszcza się podziały na uzupełnienie zagospodarowania działek sąsiednich;

2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

a) 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi 2KDL,

b) 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi 4KDD;

3) ustala się miejsca postojowe zgodnie z § 14 części tekstowej niniejszej uchwały;

4) ustala się skomunikowanie z dróg 2KDL i 4KDD;

5) ustala się front działki od strony drogi 2KDL;

6) ustala się wskaźniki zabudowy:

a) powierzchnia terenów utwardzonych (podjazdy, place, parkingi) do 50% powierzchni działki,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy: do 40% powierzchni działki,

c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: do 10% powierzchni działki,

d) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,7,

7) ustala się maksymalną wysokość budynków do 2 kondygnacji i nie wyżej niż 9,0 m,

8) ustala się dachy płaskie; dopuszcza się realizację dachów retencyjnych lub zielonych;

9) dopuszcza się panele słoneczne na dachach, ukryte za attyką; zakaz realizacji paneli na gruncie;

10) dopuszcza się montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych.

§ 36. 1. Ustala się teren usług nauki o znaczeniu ponadlokalnym o powierzchni 0,5 ha, oznaczony w części graficznej symbolem 3UN.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi nauki (Państwowa Uczelnia Zawodowa im. prof. Edwarda F. Szczepanika) i administracji obsługującej uczelnię;
- 2) przeznaczenia uzupełniające - teren zamieszkania zbiorowego lub inne usługi celu publicznego ponadlokalnego lub lokalnego;
- 3) przeznaczenie wykluczone - wyklucza się usługi handlu hurtowego, handlu wielkopowierzchniowego, rzemiosła, przemysłu, składów, magazynów, w tym stacji i magazynów gazu i paliw płynnych, myjni samochodowych oraz zagospodarowanie tymczasowe niezwiązane z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 i 2.

3. Zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR,
- 3) ustala się miejsca postojowe - zgodnie z ustaleniami § 14 części tekstowej niniejszej uchwały;
- 4) ustala się adaptację istniejącego budynku administracyjnego z możliwością jego rozbudowy, nadbudowy i zmiany funkcji, w tym na inne usługi celu publicznego;
- 5) ustala się realizację jednego budynku zamieszkania zbiorowego;
- 6) realizację obiektów małej architektury;
- 7) ustala się zakaz podziału na działki budowlane;
- 8) ustala się wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia terenów utwardzonych (podjazdy, place, parkingi) do 30% powierzchni działki,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 1,2
 - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 20%;
 - e) maksymalna wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 12 m
 - f) dach wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°; ustalenie to nie dotyczy wiatrolapów, tarasów, lukarn i elementów dobudowanych, dla których dopuszcza się dachy płaskie lub o nachyleniu połaci do 30°;
- 9) usytuowanie głównej kalenicy równoległe do linii rozgraniczającej terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR;
- 10) dopuszczenie realizacji miejsc postojowych wbudowanych w budynki lub pod terenem;
- 11) zakaz realizacji garaży, budynków gospodarczych nawet jako tymczasowych;
- 12) utrzymanie kolorystyki budynków w granicach działki budowlanej (terenu 3UN) w jednolitych barwach z wyłączeniem odcieni fioletów, różu i niebieskiego (nie dotyczy detali architektonicznych, balustrad balkonowych oraz elementów informacyjnych i reklamowych);
- 13) dopuszczenie paneli słonecznych na dachach; zakaz realizacji paneli na gruncie;
- 14) dopuszczenie montażu podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładania ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych;
- 15) nakaz wyznaczenia w obrębie działki miejsca pod lokalizację wiaty śmietnikowej o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 50 m²; dopuszcza się miejsce gromadzenia odpadów wbudowane w bryłę budynku głównego.

§ 37. 1. Ustala się teren usług edukacji o znaczeniu ponadlokalnym o powierzchni 0,46 ha, oznaczony w części graficznej symbolem 4UEO.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi edukacji (Zespół Szkół Centrum Kształcenia Rolniczego im. Wincentego Witosa w Suwałkach) – w tym poletka uprawowe szkoły;
- 2) przeznaczenie wykluczone - wyklucza się usługi handlu hurtowego, handlu wielkopowierzchniowego, rzemiosła, przemysłu, składów, magazynów, w tym stacji i magazynów gazu i paliw płynnych, myjni samochodowych oraz zagospodarowanie tymczasowe niezwiązane z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 2 pkt 1.

3. Zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg 4KDD i 8KDD;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej dróg 4KDD i 8KDD;
- 3) nie ustala się wskaźnika miejsc postojowych, miejsca postojowe realizować według potrzeb szkoły;
- 4) nie ustala się zasad podziału, podziały zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) dopuszcza się realizację szklarni i tuneli foliowych;
- 6) ustala się wskaźniki zabudowy:
 - a) powierzchnia terenów utwardzonych (podjazdy, place) do 10% powierzchni działki,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy - 20%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy - 0,2
 - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 70%;
- 7) na terenie 4UEO przewiduje się:
 - a) adaptację istniejącego zainwestowania,
 - b) realizację szklarni i tuneli foliowych,
- 8) zakaz realizacji garaży, budynków gospodarczych i innych niezwiązanych z funkcjonowaniem szkoły;
- 9) dopuszcza się realizację paneli słonecznych na gruncie;
- 10) dopuszcza się montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych.

§ 38. 1. Ustala się teren usług o znaczeniu ponadlokalnym o powierzchni 0,58 ha, oznaczony w części graficznej symbolem 5U.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi z zakresu nauki lub inne usługi celu publicznego ponadlokalnego lub lokalnego, realizowane zamiennie;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi zamieszkania zbiorowego, sportu i rekreacji;
- 3) przeznaczenie tymczasowe - ogrody pracowników szkoły;
- 4) przeznaczenie wykluczone - wyklucza się usługi handlu hurtowego, handlu wielkopowierzchniowego, rzemiosła, przemysłu, składów, magazynów, w tym stacji i magazynów gazu i paliw płynnych, myjni samochodowych.

3. Zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi 4KDD;
- 2) ustala się miejsca postojowe - zgodnie z ustaleniami § 14 części tekstowej niniejszej uchwały;
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi 4KDD;

- 4) podział zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) ustala się poniższe wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania w przypadku realizacji funkcji usługowej:
 - a) powierzchnia terenów utwardzonych (podjazdy, place, parkingi) do 30% powierzchni działki,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 1,2
 - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 30%;
 - e) maksymalna wysokość budynku o funkcji usługowej do 3 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 12 m,
 - f) dopuszczenie podpiwniczanie budynku i wyniesienie parteru na nie wyżej niż 0,7 m nad poziom terenu; dopuszcza się realizację miejsc postojowych wbudowanych w budynek oraz pod terenem,
 - g) dach wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°; ustalenie to nie dotyczy ganków, tarasów, lukarn i elementów dobudowanych, dla których dopuszcza się dachy płaskie lub o nachyleniu połaci do 30°,
 - h) usytuowanie głównej kalenicy dachu budynku równoległe do linii rozgraniczającej drogi 4KDD,
 - i) dopuszcza się dach płaski z możliwością realizacji na stropodachu paneli słonecznych ukrytych za attyką; na dachu wielospadowym – panele słoneczne montowane na połaciach dachowych,
 - j) zakaz realizacji budynków garażowych, gospodarczych,
 - k) dopuszcza się realizację wiat rekreacyjnych i altan z zastrzeżeniem, że powierzchnia zabudowy jednego obiektu nie przekroczy 35 m² i wysokości 4,0 m,
 - l) dopuszcza się panele fotowoltaiczne;
- 6) utrzymanie kolorystyki budynków w granicach działki budowlanej (terenu 3UN) w jednolitych barwach z wyłączeniem odcieni fioletów, różu i niebieskiego (nie dotyczy detali architektonicznych, balustrad balkonowych oraz elementów informacyjnych i reklamowych);
- 7) dopuszczenie montażu podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładania ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych;
- 8) nakaz wyznaczenia w obrębie terenu miejsca pod lokalizację wiaty śmietnikowej o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 50 m²; dopuszcza się miejsce gromadzenia odpadów wbudowane w bryłę budynku głównego.

§ 39. 1. Ustala się teren drogi zbiorczej o powierzchni 2,87 ha, oznaczonej w części graficznej symbolem 1KDZ, stanowiącej przedłużenie w kierunku zachodnim ulicy Tysiąclecia Litwy i ulicy Szpitalnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach opracowania 64,0 m ÷ 40,0 m;
- 2) dwie jezdnie o szerokości po 7,0 m każda z pasem rozdziału o szerokości min. 6,0 m;
- 3) obustronne chodniki o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m, przyległe do dróg rowerowych;
- 4) obustronne drogi rowerowe dwukierunkowe, o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m, oddzielone od jezdni pasem zieleni nie mniejszym niż 5,0 m;
- 5) obiekt inżynierski - most nad rzeką Czarną Hańczą z przejściami pod nim (dla ludzi i dla zwierząt) oraz z przejazdem dla maszyn rolniczych;

- 6) oświetlenie, urządzenia pomocnicze, w tym przystanki komunikacji miejskiej oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) uzbrojenie techniczne;
- 8) skrzyżowanie z drogą lokalną 2KDL - skanalizowane.

3. Dopuszcza się etapowanie budowy ulicy 1KDZ poprzez realizację jednej jezdni o dwóch kierunkach ruchu.

§ 40. 1. Ustala się teren drogi lokalnej o powierzchni 0,59 ha, oznaczonej w części graficznej symbolem 2KDL, stanowiącej przedłużenie w kierunku północnym ulicy Ogrodowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach opracowania 15,0 m ÷ 20,0 m;
- 2) jedną jezdnię o szerokości minimum 7,0 m ;
- 3) obustronne chodniki o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m;
- 4) obustronne drogi rowerowe dwukierunkowe, o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m, oddzielone od jezdni pasem zieleni nie mniejszym niż 1,5 m lub ciągi pieszo - rowerowe;
- 5) oświetlenie, urządzenia pomocnicze, w tym przystanki komunikacji miejskiej oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne;
- 7) skrzyżowanie z drogą 1KDZ - skanalizowane;
- 8) skrzyżowania z drogami 3KDD, 4KDD, 7KDD i z terenem komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR - zwykłe;
- 9) wjazdy na przyległe tereny 1MN, 1MW, 2U, 1ZN, 1KP-ZP, 1KOP i 7MNW-U;
- 10) zatoki postojowe przykrawężnikowe.

§ 41. 1. Ustala się teren drogi dojazdowej o powierzchni 0,47 ha, oznaczonej w części graficznej symbolem 3KDD.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach opracowania 15,0 m;
- 2) jedną jezdnię o szerokości minimum 7,0 m ;
- 3) obustronne chodniki o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m lub ciągi pieszo - rowerowe;
- 4) oświetlenie, urządzenia pomocnicze oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne;
- 6) skrzyżowanie z drogą 2KDL - zwykłe;
- 7) skrzyżowania z drogami 4KDD, 5KDD i 10KDD - zwykłe;
- 8) wjazdy na przyległe tereny 1U, 1MN i 2MN;
- 9) dopuszcza się zatoki postojowe.

§ 42. 1. Ustala się niżej wymienione tereny dróg dojazdowych:

- 1) o powierzchni 0,61 ha - oznaczony w części graficznej 4KDD;
- 2) o powierzchni 0,25 ha – oznaczony w części graficznej 5KDD;
- 3) o powierzchni 0,16 ha – oznaczony w części graficznej 6KDD;
- 4) o powierzchni 0,15 ha – oznaczony w części graficznej 7KDD;
- 5) o powierzchni 0,13 ha – oznaczony w części graficznej 8KDD.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach opracowania 12,0 m;
- 2) jedną jezdnię o szerokości minimum 6,0 m ;
- 3) obustronne chodniki o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m lub ciągi pieszo - rowerowe;
- 4) oświetlenie, urządzenia pomocnicze oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne;
- 6) skrzyżowania jako zwykłe;
- 7) wjazdy na przyległe tereny;
- 8) dopuszcza się zatoki postojowe.

§ 43. 1. Ustala się niżej wymienione tereny dróg dojazdowych:

- 1) o powierzchni 0,23 ha - oznaczony w części graficznej 9KDD;
- 2) o powierzchni 0,10 ha – oznaczony w części graficznej 10KDD;

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach opracowania 10,0 m;
- 2) jedną jezdnię o szerokości minimum 5,5 m ;
- 3) obustronne chodniki o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m;
- 4) oświetlenie, urządzenia pomocnicze oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne;
- 6) skrzyżowania jako zwykłe;
- 7) wjazdy na przyległe tereny;
- 8) zakaz zatok postojowych;
- 9) dopuszcza się wspólną nawierzchnię jezdni i chodnika.

§ 44. 1. Ustala się niżej wymienione tereny komunikacji drogowej wewnętrznej:

- 1) o powierzchni 0,12 ha – oznaczony w części graficznej 1KR;
- 2) o powierzchni 0,08 ha – oznaczony w części graficznej 2KR.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających terenu 1KR od 3,0 m do 12,0 m;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu 2KR od 8,0 m do 16,0 m;
- 3) dopuszcza się wspólną nawierzchnię jezdni i chodnika;
- 4) uzbrojenie techniczne, w tym oświetlenie uliczne;
- 5) skrzyżowania jako zwykłe;
- 6) wjazdy na tereny przyległe.

§ 45. 1. Ustala się teren obsługi komunikacji o powierzchni 0,05 ha, oznaczony w części graficznej 1KO.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zatokę autobusową komunikacji miejskiej;
- 2) miejsca do parkowania samochodów;
- 3) oświetlenie, małą architekturę, urządzenia pomocnicze oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;

- 4) uzbrojenie techniczne;
- 5) wjazd z terenu 2KDL;
- 6) wjazd na teren 1IKP;
- 7) zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 8) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

§ 46. 1. Ustala się niżej wymienione tereny komunikacji pieszo – rowerowej lub zieleni urządzonej:

- 1) o powierzchni 1,42 ha oznaczony w części graficznej planu symbolem 1KP-ZP;
- 2) o powierzchni 0,11 ha oznaczony w części graficznej planu symbolem 2KP-ZP.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny komunikacji pieszo - rowerowej lub zieleni urządzonej realizowane łącznie;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 1KP-ZP, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) dwukierunkowe jezdnie dla rowerów o szerokości minimum 2,0 m;
- 4) chodniki o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m, oddzielone od jezdni dla rowerów pasem zieleni;
- 5) ścieżki spacerowe, w tym rowerowe, małą architekturę, altany i wiaty o wysokości do 4,0 m i powierzchni do 50 m² każda, grille, ławki, kosze na śmieci, stojaki rowerowe, oświetlenie, tablice informacyjne, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjno - wypoczynkowe oraz instalacje przestrzenne, w tym tymczasowe, niezbędne do przeprowadzania okolicznościowych imprez masowych oraz kontenerowe parterowe niepodpiwniczone obiekty gastronomiczne, socjalne i sanitarne o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy każdy do 70,0 m² łącznie z przyległymi podestami i tarasami;
- 6) uzbrojenie techniczne, w tym na terenie 1KP-ZP możliwość realizacji wylotu kanału deszczowego odprowadzającego wody opadowe i roztopowe z terenów zabudowy mieszkaniowej do rzeki Czarnej Hańczy;
- 7) obiekt inżynierski - kładka przeprowadzająca ruch nad rzeką Czarną Hańczą;
- 8) zieleni urządzoną wysoką, średniowysoką i niską;
- 9) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem obiektów sanitarnych, socjalnych i gastronomicznych;
- 10) stosowanie na elementach małej architektury i na wiatkach paneli fotowoltaicznych służących do zasilania oświetlenia LED, stacji ładowania telefonów komórkowych, sieci Wi-Fi, podgrzewania siedzisk lub stacji ładowania rowerów elektrycznych, itp.;
- 11) realizację systemu otwartej kanalizacji deszczowej tworzącej system małej retencji składający się z ogrodów deszczowych, retencyjnych niecek trawiastych i innych zagłębień retencyjnych w zieleni i służących odbieraniu wód oraz ścieków opadowych i roztopowych;
- 12) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 5%,
 - b) maksymalna powierzchnia terenów utwardzonych: 20%, w tym parkingów,
 - c) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy: 0,01 i 0,02,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 75%,
- 13) maksymalną powierzchnię utwardzoną - do 10% z zastrzeżeniem, że nie wlicza się do niej parkingów realizowanych jako przeznaczenie uzupełniające;
- 14) możliwość realizacji okolicznościowych imprez masowych.

3. Na terenie 1KP-ZP ustala się jako przeznaczenie uzupełniające teren parkingu, realizowany do 30% powierzchni terenu na poniższych zasadach:

- 1) miejsca postojowe o nawierzchni mineralnej lub z płyt ażurowych lub utwardzone;
- 2) drogi manewrowe o nawierzchni utwardzonej lub przepuszczalnej.

§ 47. 1. Na terenie oznaczonym w części graficznej symbolem 1IKP o powierzchni 0,40 ha ustala się w zakresie przeznaczenia podstawowego funkcję przepompowni ścieków.

2. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się:

- 1) realizację urządzeń wytwarzających energię odnawialną ze źródeł energii o mocy do 600 kW na gruncie i na dachu budynku przepompowni,
- 2) innych obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji związanych z działalnością statutową PWiK w Suwałkach Sp. z o.o.

3. Zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 18,0 m – 19,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KO;
- 2) ustala się miejsca postojowe - zgodnie z § 14 części tekstowej niniejszej uchwały;
- 3) ustala się wskaźniki zabudowy:
 - a) powierzchnia terenów utwardzonych (podjazdy, place, parkingi) do 25% powierzchni działki,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,7,
 - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 40%;
- 4) na terenie 1IKP przewiduje się:
 - a) modernizację, rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów i urządzeń przepompowni,
 - b) realizację nowych obiektów i urządzeń z zakresu przeznaczenia podstawowego;
- 5) ustala się maksymalną wysokość obiektu przepompowni oraz innych obiektów budowlanych związanych z działalnością statutową PWiK w Suwałkach Sp. z o.o., na 1 kondygnację nadziemną, nie wyżej niż 5,0 m;
- 6) na budynku przepompowni oraz na innych obiektach budowlanych związanych z działalnością statutową PWiK w Suwałkach Sp. z o.o. ustala się dach płaski;
- 7) dopuszcza się panele słoneczne na dachu, ukryte za attyką oraz na gruncie;
- 8) dopuszcza się realizację dachów retencyjnych lub zielonych;
- 9) ustala się obsługę komunikacyjną z ulicy Ogrodowej - 2KDL poprzez teren 1KO.

§ 48. 1. Ustala się teren zieleni urządzonej o powierzchni 0,3 ha. oznaczony w części graficznej planu symbolem 1ZP.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) realizację urządzonej zieleni wysokiej, średniowysokiej i niskiej z zastrzeżeniem, że nasadzenia zielenią wysoką i średniowysoką nie mogą być prowadzone w pasach ograniczonego użytkowania wyznaczonych dla kanału tłocznego sanitarnego DN 300 mm;
- 2) realizację ścieżek spacerowych, małej architektury, altan i wiat o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 50 m², w tym wiat rowerowych, grilli, ławek, koszy na śmieci, stojaków rowerowych, oświetlenia, tablic informacyjnych, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjno - wypoczynkowych oraz instalacji przestrzennych, w tym tymczasowych, niezbędnych do przeprowadzania okolicznościowych imprez masowych;
- 3) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej;

- 4) stosowanie na elementach małej architektury i na wiatrach paneli fotowoltaicznych służących do zasilania oświetlenia LED, stacji ładowania telefonów komórkowych, sieci Wi-Fi, podgrzewania siedzisk lub stacji ładowania rowerów elektrycznych, itp.;
- 5) realizację systemu otwartej kanalizacji deszczowej tworzącej system małej retencji składający się z ogrodów deszczowych, retencyjnych niecek trawiastych i innych zagłębień retencyjnych w zieleni i służących odbieraniu wód oraz ścieków opadowych i roztopowych;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 5%,
 - b) maksymalna powierzchnia terenów utwardzonych: 10%,
 - c) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy: 0,0,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 85%,
- 7) dopuszczenie realizacji okolicznościowych imprez masowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wyklucza się realizację parkingów.

§ 49. 1. Ustala się teren zieleni urządzonej o powierzchni 0,29 ha, oznaczony w części graficznej planu symbolem 2ZP.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zieleni urządzoną wysoką, średniowysoką i niską.

3. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się usługi sportu i edukacji związane z zagospodarowaniem terenu 8MNW-U.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od 55,0 m do 64,0 m od linii rozgraniczającej teren 2KP-ZP, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 2) dojazd z ulicy 2KDL poprzez teren 8MNW-U;
- 3) wskaźniki zabudowy:
 - a) powierzchnia terenów utwardzonych (podjazdy, place) do 15% powierzchni terenu,
 - b) powierzchnia zabudowy 15% powierzchni terenu,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5,
 - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 80%;
- 4) realizację:
 - a) boisk do gier zespołowych,
 - b) placów zabaw;
 - c) budynku socjalno – sanitarnego o powierzchni do 70 m² i wysokości do 4,0 m; dopuszcza się realizację budynku socjalno – sanitarnego w granicy z terenem 8MNW-U; dopuszcza się dach retencyjny lub zielony, nie ustala się geometrii dachu,
 - d) małej architektury - ławeczki, zadaszenia i altany o wysokości do 4,0 m i powierzchni do 150 m²;
- 5) panele słoneczne na dachu budynku socjalno - sanitarnego, ukryte za attyką;
- 6) realizację systemu otwartej kanalizacji deszczowej tworzącej system małej retencji składający się z ogrodów deszczowych, retencyjnych niecek trawiastych i innych zagłębień retencyjnych w zieleni i służących odbieraniu wód oraz ścieków opadowych i roztopowych.

§ 50. 1. Ustala się teren zieleni nieurządzonej o powierzchni 4,40 ha, oznaczony w części graficznej planu symbolem 1ZN.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w ramach przeznaczenia podstawowego ustala się:

- 1) utrzymanie funkcji pastwiska,
- 2) realizację przejścia dla ludzi i zwierząt oraz przejazdu dla maszyn rolniczych łączącego teren 1ZN z terenem pastwiska położonego poza terenem 1KDZ i poza granicą planu,
- 3) pasy ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 4) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej oraz realizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi i budowli w pasach ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia;
- 5) pas ograniczonego użytkowania od magistrali wodociągowej DN 800 mm, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 6) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej w pasie ograniczonego użytkowania od magistrali wodociągowej DN 800 mm.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w ramach przeznaczenia uzupełniającego ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu i w odległości:
 - a) 20,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDZ,
 - b) od 25,0 m do 34,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 2KDL;
 - c) 22,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KP-ZP;
- 2) realizację zabudowy usługowej z zakresu gastronomii, hotelarstwa, turystyki i sportu;
- 3) wskaźniki zabudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia terenów utwardzonych (podjazdy, place, parkingi) - 10%,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 5%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
 - d) minimalna intensywność zabudowy - 0,01
 - e) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej 85%.
 - f) miejsca postojowe zgodnie z ustaleniami § 14 części tekstowej niniejszej uchwały;
- 4) maksymalna wysokość budynków do 9,0 m;
- 5) nie ustala się geometrii dachów, dopuszcza się dachy retencyjne i zielone;
- 6) dopuszcza się panele słoneczne na połaciach dachowych, a na dachach płaskich ukryte za attyką;
- 7) kolorystyka dachów w obrębie jednej inwestycji powinna być utrzymana w jednolitych barwach - w odcieniach czerwieni, brązów, szarości lub grafitu;
- 8) zakaz realizacji garaży wolnostojących, zespołów garażowych, budynków pomocniczych i gospodarczych; dopuszcza się garaże wbudowane w bryłę budynku głównego;
- 9) dopuszcza się montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych;
- 10) wjazd od strony drogi 2KDL;
- 11) montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wyklucza się realizację funkcji mieszkaniowej, nawet jako uzupełniającej.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz zapewnienia dostępu w celach eksploatacyjnych do:

- 1) terenu, przez który przebiega magistrala wodociągowa;
- 2) terenów, przez które przebiegają linie elektroenergetyczne wysokiego i średniego napięcia.

§ 51. 1. Ustala się teren zieleni nieurządzonej o powierzchni 0,32 ha, oznaczony w części graficznej planu symbolem 2ZN.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1. ustala się:

- 1) utrzymanie terenu w formie nieurządzonej zieleni;
- 2) nasadzenia zielenią wysoką, średniowysoką i niską;
- 3) wskaźniki zabudowy:
 - a) powierzchnia terenów utwardzonych - 0%,
 - b) powierzchnia zabudowy - 0%,
 - c) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy - 0,0,
 - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 95%;
- 4) montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wyklucza się realizację funkcji innych, niż podstawowa.

§ 52. 1. Ustala się teren zieleni nieurządzonej o powierzchni 0,65 ha, oznaczony w części graficznej planu symbolem 3ZN.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w ramach przeznaczenia podstawowego ustala się:

- 1) utrzymanie funkcji zieleni wysokiej;
- 2) uporządkowanie istniejącego drzewostanu, poprzez wycinkę sanitarną istniejącego drzewostanu i realizację nowych nasadzeń zielenią wysoką, średniowysoką i niską z zastrzeżeniem, że nasadzenia nie mogą być prowadzone w pasie ograniczonego użytkowania wyznaczonego dla podziemnej sieci infrastruktury technicznej – magistrali wodociągowej DN 800 mm;

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w ramach przeznaczenia uzupełniającego ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 15,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 4KDD,
 - b) 5,0 m od linii rozgraniczającej z drogami 8KDD i 10KDD;
- 2) możliwość podziału na działki, o szerokości frontu odpowiadającym szerokości działek na przyległym terenie 5MN-MW; wydzielone działki nie są samodzielными działkami, obowiązuje ich jednoczesna sprzedaż z działkami położonymi na terenie 5MN-MW, a w przypadku braku podziału obowiązuje wspólne zagospodarowanie terenu na cele zieleni osiedlowej;
- 3) możliwość przyłączenia wydzielonych działek do działek z nimi sąsiadujących położonych na terenie 5MN-MW w celu zwiększenia terenów biologicznie czynnych w obrębie działek budowlanych z zastrzeżeniem, że nie zmieni to ustalonego niniejszym planem przeznaczenia obu terenów;
- 4) zakaz realizacji zabudowy innej niż: obiekty małej architektury, wiaty, altany, obiekty rekreacyjne o wysokości do 4,0 m i powierzchni do 35 m², grille ogrodowe i urządzenia zabawowe oraz rekreacyjne; obiekty te powinny być realizowane w wyznaczonych w części graficznej planu liniami zabudowy;
- 5) zakaz budowy parkingów;
- 6) wskaźniki zabudowy:

- a) maksymalna powierzchnia terenów utwardzonych - 5%,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 10%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
 - d) minimalna intensywność zabudowy - 0,00
 - e) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej 85%;
- 7) montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wyklucza się realizację funkcji mieszkaniowej i usługowej, nawet jako uzupełniającej.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz zapewnienia dostępu w celach eksploatacyjnych do terenu, przez który przebiega magistrała wodociągowa.

§ 53. 1. Ustala się teren zieleni nieurządzonej o powierzchni 0,15 ha, oznaczony w części graficznej planu symbolem 4ZN.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w ramach przeznaczenia podstawowego ustala się:

- 1) utrzymanie funkcji zieleni wysokiej;
- 2) uporządkowanie istniejącego drzewostanu, poprzez wycinkę sanitarną istniejącego drzewostanu i realizację nowych nasadzeń zieleni wysoką, średniowysoką i niską z zastrzeżeniem, że nasadzenia nie mogą być prowadzone w pasie ograniczonego użytkowania wyznaczonego dla linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w ramach przeznaczenia uzupełniającego ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 10KDD;
- 2) możliwość przyłączenia terenu do działki położonej na terenie 4MN-MW, bezpośrednio z nią sąsiadującej w celu zwiększenia terenów biologicznie czynnych w obrębie tej działki budowlanej z zastrzeżeniem, że nie zmieni to ustalonego niniejszym planem przeznaczenia obu terenów;
- 3) zakaz realizacji zabudowy innej niż: obiekty małej architektury, wiaty, altany, obiekty rekreacyjne o wysokości do 4,0 m i powierzchni do 35 m², grille ogrodowe i urządzenia zabawowe oraz rekreacyjne; obiekty te powinny być realizowane w wyznaczonych w części graficznej planu liniami zabudowy;
- 4) zakaz budowy parkingów;
- 5) zakaz realizacji zabudowy wymienionej w ust. 3 pkt 3 w strefie ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;

6) wskaźniki zabudowy:

- a) maksymalna powierzchnia terenów utwardzonych - 5%,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 10%,
- c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
- d) minimalna intensywność zabudowy - 0,0
- e) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej 85%;

7) montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wyklucza się realizację funkcji mieszkaniowej i usługowej, nawet jako uzupełniającej.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz zapewnienia dostępu w celach eksploatacyjnych do terenu, przez który przebiega linia elektroenergetyczna WN 110kV.

Rozdział 6.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 54. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się dla terenu 1ZN i 2ZP stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent). Spod regulacji dotyczących opłaty planistycznej zostały wyłączone: nieruchomości należące do Miasta Suwałki, nieruchomości obejmujące inwestycje celu publicznego oraz nieruchomości, którym plan nie zmienił dotychczasowego przeznaczenia.

§ 55. W granicach objętych planem tracą moc:

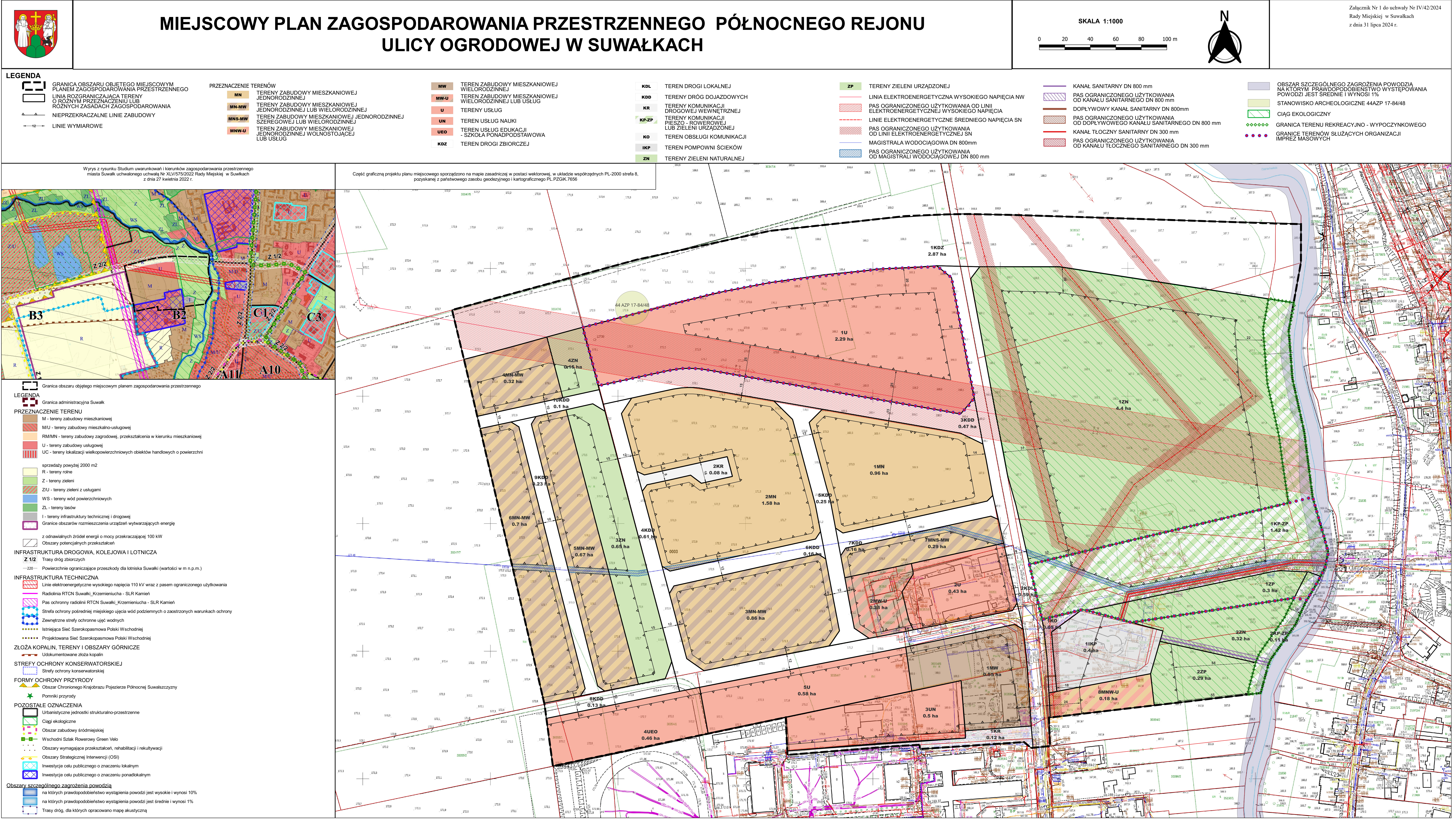
- 1) ustalenia uchwały Nr XIX/158/2007 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 grudnia 2007 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części rejonu ulicy Ogrodowej w Suwałkach (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 8 lutego 2008 r., poz. 351);
- 2) ustalenia uchwały Nr XLVIII/533/2014 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 kwietnia 2014 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Ogrodowej i S. Staszica w Suwałkach (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 13 maja 2014 r., poz. 1914).

§ 56. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Suwałkach

Zdzisław Przelomiec

KANAŁ SANITARNY DN 800 mmPAS OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA OD KANAŁU SANITARNEGO DN 800 mmDOPŁYWOWY KANAŁ SANITARNY DN 800mmPAS OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA OD DOPŁYWOWEGO KANAŁU SANITARNEGO DN 800 mmKANAŁ TŁOCZNY SANITARNY DN 300 mmPAS OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA OD KANAŁU TŁOCZNEGO SANITARNEGO DN 300 mmOBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĘPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNIOSI 1%STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE 44AZP 17-84/48CIĄG EKOLOGICZNYGRANICA TERENU REKREACYJNO - WYPOCZYNKOWEGOGRANICE TERENÓW SŁUŻĄCYCH ORGANIZACJI IMPREZ MASYWCH

Wyrzys z rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk uchwalonego uchwałą Nr XLV/675/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r.

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

LEGENDA

Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Granica administracyjna Suwałk

PRZEZNACZENIE TERENU

M

tereny zabudowy mieszkaniowej

MU

tereny zabudowy mieszkano-usługowej

RM/MN

tereny zabudowy zagrodowej, przekształcenia w kierunku mieszkaniowej

U

tereny zabudowy usługowej

UC

tereny lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni

sprzedaży powyżej 2000 m2

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

Z 1/2

Trasy dróg zbiorczych

Powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotnictwa Suwałki (wartości w m n.p.m.)

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV wraz z pasem ograniczonego użytkowania

Radolinia RTCN Suwałki_Krzemienucha - SLR Kamień

Pas ochronny radoliny RTCN Suwałki_Krzemienucha - SLR Kamień

Strefa ochrony pośredniej miejskiego ujścia wód podziemnych o zastrzeżonych warunkach ochrony

Zewnętrzne strefy ochronne ujęć wodnych

Istniejąca Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej

Projektowana Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej

ZŁOŻA KOPALIN, TERENY I OBSZARY GÓRNICZE

Udokumentowane złoża kopalin

STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

Strefy ochrony konserwatorskiej

FORMY OCHRONY PRZYRODY

Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierze Północnej Suwalszczyzny

Pomniki przyrody

POZOSTAŁE OZNACZENIA

Urbanistyczne jednostki strukturalno-przestrzenne

Ciągi ekologiczne

Obszar zabudowy śródmiejskiej

Wschodni Szlak Rowerowy Green Velo

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji

Obszary Strategicznej Interwencji (OSI)

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%

na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%

Trasy dróg, dla których opracowano mapę akustyczną

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/42/2024

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 31 lipca 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnego rejonu ul. Ogrodowej w Suwałkach

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze po raz pierwszy wyłożony był do publicznego wglądu w terminie od 15 grudnia 2023 r. do 19 stycznia 2024 r. (włącznie). Uwagi można było składać do dnia 5 lutego 2024 r. (włącznie). W ustalonym terminie wpłynęły 3 pisma z uwagami. Wszystkie wniesione uwagi uwzględniono. Sposób uwzględnienia podano w uzasadnieniu do uchwały.

Projekt planu z wprowadzonymi zmianami wynikającymi z uwzględnienia uwag został po raz drugi wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 31 maja 2024 r. do 28 czerwca 2024 r. (włącznie). Uwagi można było składać do dnia 12 lipca 2024 r. (włącznie). W ustalonym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu planu, w związku z tym nie zaistniała potrzeba ich rozpatrywania.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IV/42/2024

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 31 lipca 2024 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnego rejonu ul. Ogrodowej w Suwałkach

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IV/42/2024
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 31 lipca 2024 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnego rejonu ul. Ogrodowej w Suwałkach

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został sporządzony zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), 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. 1668) oraz w oparciu o uchwałę intencyjną Nr LVIII/765/2023 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnego rejonu ulicy Ogrodowej w Suwałkach.

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

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

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

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

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

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

Obszar opracowania planu, o powierzchni o powierzchni około 24,44 ha, obejmuje tereny częściowo zainwestowane, zabudowane budynkami: Zarządu Dróg Powiatowych w Suwałkach, Państwowej Uczelni Zawodowej im. Prof. Edwarda F. Szczepanika w Suwałkach, budynkiem o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej. Granica opracowania planu obejmuje również teren przepompowni ścieków oraz tereny użytkowane rolniczo. Teren od wschodu graniczy z rzeką Czarną Hańczą.

W granicach opracowania planu obowiązują:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części rejonu ulicy Ogrodowej w Suwałkach, uchwalony uchwałą Nr XIX/158/2007 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 grudnia 2007 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 8 lutego 2008 r., poz. 351,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Ogrodowej i S. Staszica w Suwałkach, uchwalony uchwałą Nr XLVIII/533/2014 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 kwietnia 2014 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 13 maja 2014 r., poz. 1914.

Obszar planu od strony południowo - zachodniej graniczy z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów wokół komunalnego ujęcia wody podziemnej w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XLVII/518/2014 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 marca 2014 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 16 kwietnia 2014 r., poz. 1350.

„Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Suwałk w okresie od 1 lipca 2014 r. do 30 czerwca 2018 r.”, przyjęta uchwałą Nr LI/625/2018 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2018 r. w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk” i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Suwałk, zezwala na podejmowanie uchwał intencyjnych dotyczących innych obszarów, niż wymienione w załączniku nr 4 do „Analizy”, a wynikających z potrzeb miasta i wniosków inwestorów. Zatem podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu w czerwca 2023 roku, było zgodne z ustaleniami ww. „Analizy”.

Celem sporządzenia planu było:

- 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.
- 3) ustalenie jednolitych zasad zabudowy i zagospodarowania, w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego i własnościowego.

Przewidywane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przeznaczenie oraz ustalenie zasad zagospodarowania i skomunikowania działek objętych planem, jest zgodne z ustaleniami zawartymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałki, uchwalonym uchwałą XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r.

Zgodnie z ustaleniami zawartymi na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk obszar w granicach objętych uchwałą intencyjną położony jest jednostce podstawowej B2. Jak wynika z ustaleń tekstu Studium, dla jednostki podstawowej B2 kierunkiem przekształceń jest realizacja zabudowy mieszkaniowej, w tym zorganizowanej zabudowy mieszkaniowej, realizacja zabudowy usługowej, uzupełnienia i poprawa wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną, poprawa i uzupełnienie układu drogowego, w tym

ciągów rowerowych, utrzymanie ciągu ekologicznego rzeki Czarnej Hańczy, jako głównego elementu zieleni urządzonej o charakterze publicznym, z jednoczesnym uporządkowaniem i zagospodarowaniem terenów położonych w dolinie Czarnej Hańczy z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, odnoszącymi się w szczególności do istniejących linii energetycznych i pobliskich ujęć wody.

W procedurze sporządzania planu, w ustalonym do składania wniosków terminie, zgłoszono 7 pism z wnioskami od jednostek organizacyjnych oraz 5 pism z wnioskami od osób prywatnych. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze wyłożony był do publicznego wglądu w terminie od 15 grudnia 2023 r. do 19 stycznia 2024 r. Dyskusja publiczna, w tym możliwość uczestnictwa on-line, ustalona była na dzień 16 stycznia 2024 r. Do dyskusji on-line nie było zgłoszeń. W dyskusji publicznej nad ustaleniami planu uczestniczyły 4 zainteresowane osoby, jedna osoba reprezentująca Polskie Radio Białystok i 2 osoby prowadzące dyskusję, reprezentujące Urząd Miasta Suwałki. Uwagi można było składać do dnia 5 lutego 2024 r. W ustalonym terminie wpłynęły 3 pisma z uwagami. Rozpatrzenie uwag wniesionych do miejscowego planu nastąpiło na posiedzeniu Kolegium Prezydenta Miasta Suwałk w dniu 13 lutego 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnego rejonu ulicy Ogrodowej w Suwałkach:

Uwaga nr 1 złożona przez Pana XY.

Uwaga dotyczyła zmiany zapisu w § 30 pkt 2 (teren 2U) z: „*W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję związaną z handlem do 2000 m² powierzchni użytkowej, gastronomią lub hotelarstwem.*”, na: „*W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję związaną z handlem do 2000 m² powierzchni użytkowej, gastronomią lub zamieszkaniem zbiorowym.*”

Uwagę nr 1 uwzględniono wprowadzając zaproponowaną zmianę zapisu dla całego terenu 2U.

Uwaga nr 2 złożona przez Pana Prezydenta Miasta Suwałk.

Uwaga dotyczyła terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW-U, 4 MNW-U w zakresie:

- 1) Zmniejszenia powierzchni nowo wydzielanych działek zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej na obszarach 1MNW, 2MNW tak, aby ich powierzchnia wynosiła 800 m² – 1000 m².
- 2) Zmiany przeznaczenia konturów 4MNW-U i 3MNW-U z zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej z usługami na zabudowę mieszkalną jednorodzinną oraz rozpatrzenie możliwości lokalizowania tu zabudowy szeregowej, bliźniaczej lub małych domów mieszkalnych po 4 lokale mieszkalne.

Uwagę nr 2 uwzględniono. Przeprojektowano wskazane tereny zgodnie ze złożoną uwagą. W części tekstowej zawarto stosowne zapisy o możliwości lokalizacji zabudowy szeregowej, bliźniaczej lub małych domów mieszkalnych na terenie 3MNW-U oraz 4MNW-U.

Uwaga nr 3 złożona przez Pana YZ.

Uwaga dotyczyła terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami: 1KDZ i 1ZN w zakresie:

- 1) Dodania do § 33 pkt 5 (teren 1KDZ): „*obiekt inżynierski - most nad rzeką Czarną Hańczę z odrębnymi dwoma przejściami pod nim (dla ludzi i dla zwierząt)*” zapisu o możliwości przejazdu pod mostem maszynami rolniczymi.
- 2) Ustalenia na obszarze oznaczonym jako 1ZN obszaru realizacji inwestycji usługowych w zakresie gastronomii, hotelarstwa i turystyki (restauracja, agroturystyka, hotel), co umożliwi otwarcie terenu (np. w postaci ogrodu, parku lub pola golfowego) dla szerszej publiczności.
- 3) Zmiany brzmienia § 48.2 z: „*Ustala się w ramach przeznaczenia dopuszczalnego utrzymanie funkcji pastwiska obsługującego pobliską stadninę koni*” na: „*Ustala się w ramach przeznaczenia dopuszczalnego utrzymanie funkcji pastwiska*” – ograniczenie dotyczące gatunku wypasanych zwierząt i ich miejsca pobytu nie ma żadnego uzasadnienia.
- 4) Usunięcia zapisu § 48.3 pkt 1 – stanowi on głęboką i niczym nie uzasadnioną ingerencję w prawo własności (obecna treść zapisu: „*3. Zasady zagospodarowania i zabudowy terenu: 1) ustala się zakaz podziału terenu na mniejsze działki,*”.
- 5) Zmiany zapisów w § 48.3 pkt 5 i 6 - w związku z pkt. 2 niniejszych uwag (obecna treść zapisów: „*5) nie ustala się linii zabudowy; 6) ustala się wskaźniki zabudowy: a) powierzchnia terenów utwardzonych - 0%, b) powierzchni zabudowy - 0%, c) wskaźnika intensywności zabudowy - 0, d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 95%.*”).
- 6) Umożliwienia realizacji na terenie 1ZN obiektów małej architektury takich, jak np. wiaty wypoczynkowe.

Uwagę nr 3 uwzględniono poprzez modyfikację zapisu dotyczącego ustaleń dla terenu 1KDZ oraz poprzez wprowadzenie wnioskowanych w uwadze funkcji jako uzupełniających przeznaczenie podstawowe na terenie 1ZN. Przeznaczeniem podstawowym, aby zachować zgodność z obowiązującym Studium, pozostanie zieleń nieurządzona, niemniej jednak wprowadzenie wymienionych w uwadze funkcji zmieni zapisy dotyczące zarówno podziału na działki, jak i wartości wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu. Znacznym ograniczeniem możliwości zabudowy terenu 1ZN jest fakt, iż przez ten teren przechodzą linie elektroenergetyczne WN-110 kV i SN-20 kV, przy czym linii WN-110 kV jest linią dochodzącą do pobliskiego GPZ. W związku z tym to ograniczenie zostało zapisane w treści uchwały dotyczącej zabudowy tego terenu.

Projekt planu z wprowadzonymi zmianami wynikającymi z uwzględnienia uwag został ponownie skierowany do opiniowania i uzgadniania. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień został po raz drugi wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 31 maja 2024 r. do 28 czerwca 2024 r. Dyskusja publiczna, w tym możliwość uczestnictwa on-line, ustalona była na dzień 19 czerwca 2024 r. Do dyskusji on-line nie było zgłoszeń. W dyskusji publicznej nad ustaleniami planu uczestniczyły 2 zainteresowane osoby i 2 osoby prowadzące dyskusję, reprezentujące Urząd Miasta Suwałki. Uwagi można było składać do dnia 12 lipca 2024 r. W ustalonym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu planu, w związku z tym nie zaistniała potrzeba ich rozpatrywania.

Do projektu planu została wykonana prognoza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu dla budżetu Gminy Miasta Suwałki. Z prognozy tej wynika, iż przy pełnej realizacji założeń planu, **budżet zostanie obciążony kwotą 172 336 727 zł.**

Realizacja planu po stronie wydatków:

- z tytułu wykupu gruntów	1 802 850 zł.
- z tytułu podziału geodezyjnego i wyceny nieruchomości	48 800 zł.
- z tytułu uzbrojenia i zagospodarowania terenu	170 485 077 zł.
Razem:	172 336 727 zł.

Zgodnie z art. 15 ust. 2, w związku z art. 36, ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ustalono stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu nieruchomości w wysokości 30% (słownie trzydziestu procent).

Realizacja planu po stronie przychodów:

- z tytułu sprzedaży gruntów	25 321 050 zł.
- z tytułu wzrostu podatku od gruntów	65 180 zł.
- z tytułu wzrostu podatku od budynków	234 425 zł.
- roczny podatek od budowli	23 400 zł.
- renta planistyczna	118 575 zł.
- opłata adiacencka	0,00 zł.
- roszczenia z art. 36 ustawy o pizp	0,00 zł.
Łącznie przychody:	25 762 630 zł.

Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem. Faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu miasta mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

Opracowany projekt uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia określone w art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Reasumując powyższe należy stwierdzić, że niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Mając powyższe na uwadze wnoszę o podjęcie uchwały w zaproponowanym brzmieniu.