

**UCHWAŁA NR XXXI/332/2013  
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia 30 stycznia 2013 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów  
rekreacyjnych zalewu Arkadia i terenów wzdłuż rzeki Czarnej Hańczy w Suwałkach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162 poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr, 167 poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142, poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675; z 2011 r. Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 21, poz. 113, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281 i z 2012 r. poz. 567) 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 2012 r. poz. 647, poz. 951), w związku uchwałą Nr XVIII/179/2012 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 stycznia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych zalewu Arkadia i terenów wzdłuż rzeki Czarnej Hańczy w Suwałkach Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Suwałki”, uchwalonego uchwałą Nr XXII/238/2012 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 maja 2012 r., rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu i rozstrzygnięciu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych zalewu Arkadia i terenów wzdłuż rzeki Czarnej Hańczy w Suwałkach.

2. Zmiana planu miejscowego, zwana dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 34,6 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego 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.

2. Dokumentacja planu składa się z następujących elementów niepodlegających uchwaleniu:

- 1) rysunku ideogramu branżowego sieci sanitarnych w skali 1:1000;
- 2) oceny i analizy stanu istniejącego obszaru opracowania na lata 2006 – 2012 w zakresie rejestru wniosków i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz rejestru pozwoleń na budowę;
- 3) opracowania ekofizjograficznego podstawowego;
- 4) prognozy skutków oddziaływania planu na środowisko;
- 5) prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

## **Rozdział 1.**

### **USTALENIA OGÓLNE**

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

- 1) uporządkowanie struktury przestrzennej;
- 2) określenie sposobów zagospodarowania terenów i ich zabudowy;
- 3) zagospodarowanie terenów rekreacyjnych wokół zalewu Arkadia i wzdłuż rzeki Czarnej Hańczy na potrzeby wypoczynku codziennego i świątecznego oraz realizacja niezbędnej infrastruktury.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny dróg publicznych, z określeniem ich klasy, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KD-Z**, **KD-L**, w których końcowe litery określają klasę danej ulicy, zgodnie z obowiązującą klasyfikacją dróg i ulic (Z – zbiorcza, L – lokalna);
- 2) tereny parkingów publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KP**;
- 3) teren kładki rowerowej w ciągu ulicy Bakalarzewskiej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-Cr**;
- 4) tereny zabudowy usługowo – mieszkalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **UMN**;
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 6) tereny usług z zakresu sportu i rekreacji, będące usługami celu publicznego o znaczeniu lokalnym, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**;
- 7) tereny usług z zakresu sportu i rekreacji w zieleni parkowej, będące usługami celu publicznego o znaczeniu lokalnym, oznaczone na rysunku planu symbolem **US/ZP**;
- 8) tereny zieleni parkowej, będące usługami celu publicznego o znaczeniu lokalnym, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 9) tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN**;
- 10) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem **E**;
- 11) tereny infrastruktury technicznej – przepompowni ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolem **K**;
- 12) tereny infrastruktury technicznej – studni wody podziemnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **W**;
- 13) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, czyli dominujące na tym terenie, w sposób określony w ustaleniach planu, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Tereny, o których mowa w ust. 2, mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo, na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

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

5. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę ustala się powierzchnie biologicznie czynne, wymagane wskaźniki ilości miejsc postojowych, linie zabudowy i parametry wielkości budynków; nie ustala się powierzchni zabudowy.

6. Wielkość powierzchni zabudowy wynikać będzie z łącznego spełnienia wszystkich warunków określonych w ustaleniach dotyczących poszczególnych terenów; wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę.

7. W granicach opracowania planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Jeżeli z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, na terenach wyznaczonych w planie pod usługi niezwiązane ze sportem, rekreacją i mieszkalnictwem, można lokalizować obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>.

8. W granicach opracowania planu dopuszcza się organizację imprez masowych.

9. W granicach opracowania planu nie zachodzą przesłanki do określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

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

- 1) granice obszaru objętego planem wskazane na rysunku planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, tj. granice terenów, o których mowa w § 4 ust. 1;
- 3) oznaczenia cyfrowo – literowe rodzajów podstawowego przeznaczenia terenu, o których mowa w § 4 ust. 1;
- 4) linie zabudowy – nieprzekraczalne, wyznaczone zgodnie z zasadami, o których mowa w § 24 ust. 3;
- 5) klasyfikacja techniczno - funkcjonalna ulic.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 6. Przebieg linii rozgraniczającej może być uściślony z tolerancją do 5 metrów w przypadku uzasadnionym rozwiązaniem urbanistycznym zgodnym z ideą planu.

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

- 1) **działce** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń oraz umożliwiają jej zabudowę zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) **elewacjach uprzywilejowanych** - należy przez to rozumieć elewacje od strony przestrzeni publicznych, wymagające szczególnie starannego i atrakcyjnego traktowania w zakresie projektowanych rozwiązań architektonicznych i materiałowych; od strony tych elewacji wyklucza się realizację funkcji zapleczych i dostawczych.
- 3) **imprezie masowej** - należy przez to rozumieć imprezę, o której mowa w przepisach szczególnych;
- 4) **infrastrukturze technicznej i urządzeniach sieciowych** - należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody i urządzenia sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej i telekomunikacyjnej, z wyłączeniem przyłączy do budynków;
- 5) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, za wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 6) **linii podziału wewnętrznego** - należy przez to rozumieć linię oddzielającą działki budowlane położone w granicach jednego terenu;
- 7) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 8) **maksymalnej (minimalnej) wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalny (najmniejszy) wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (niebędącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych) do najwyższej górnej krawędzi elewacji frontu budynku, attyki lub gzymsu; wysokość zabudowy może być też określona liczbą kondygnacji nadziemnych; podana definicja wysokości zabudowy nie dotyczy infrastruktury technicznej (masztów, wież itp.);
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte zewnętrzne lico ściany budynku w poziomie parteru, przy czym ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, obiektów małej architektury, urządzeń pomocniczych, kiosków, wiat, ramp, balkonów, podjazdów, schodów terenowych oraz budynków istniejących;
- 10) **obiektach małej architektury** - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, o których mowa w przepisach budowlanych;
- 11) **planie** - należy przez to rozumieć przepisy niniejszej uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych zalewu Arkadia i terenów wzdłuż rzeki Czarnej Hańczy w Suwałkach wraz z rysunkiem planu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 12) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 13) **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;
- 14) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe przeważające na danym terenie;
- 15) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje lub przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 16) **przeznaczeniu tymczasowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, inne niż podstawowe, które może występować w wyznaczonym obszarze w ograniczonym czasie, określonym w decyzji administracyjnej, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych i odrębnych;
- 17) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń i informacji, wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 18) **tekście planu** - należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 19) **terenach publicznych w ciągu ekologicznym rzeki Czarnej Hańczy** - należy przez to rozumieć tereny wskazane na rysunku planu do kształtowania zieleni krajobrazowej, na których dopuszcza się jedynie zabudowę związaną z inwestycjami celu publicznego i z turystyczno – wypoczynkowym wykorzystaniem tych terenów, na zasadach określonych w niniejszym planie;
- 20) **terenie biologicznie czynnym** - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup> oraz wodę powierzchniową na tym terenie; do powierzchni terenu biologicznie czynnego nie wlicza się powierzchni dojazdów i dojazdów;
- 21) **terenie** - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami

rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym, objaśnionym w legendzie rysunku i w tekście planu;

- 22) **tymczasowych obiektach budowlanych** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, o których mowa w przepisach budowlanych;
- 23) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszy akt prawa miejscowego, uchwalony przez Radę Miejską w Suwałkach;
- 24) **urządzeniach budowlanych** - należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, o których mowa w przepisach budowlanych;
- 25) **urządzeniach służących utrzymaniu porządku** - należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia i osłony wraz z zielenią izolacyjną;
- 26) **urządzeniu pomocniczym** - należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, urządzenie ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenie służące informacji o terenie, a także ogólnodostępny automat telefoniczny;
- 27) **usługach celu publicznego** - należy przez to rozumieć obiekty na wydzielonych działkach, stanowiące odrębne budynki lub lokale wbudowane w budynki o przeznaczeniu mieszkaniowym lub usługowym, przeznaczone do działalności usługowej służącej celom publicznym (określonym w przepisach szczególnych), zwłaszcza w zakresie oświaty, ochrony zdrowia, kultury i rekreacji;
- 28) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą lub usługową, której ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska nie może wykraczać poza granice obiektu lub działki, a tym samym powodować konieczności ustanowienia stref ochronnych lub stref ograniczonego użytkowania na terenach osób trzecich, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 29) **ustaleniach planu** - należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 30) **zieleni nieurządzonej** - należy przez to rozumieć zielen zachowaną w stanie naturalnym;
- 31) **zieleni parkowej** - należy przez to rozumieć zielen urządzoną niską, średniowysoką i wysoką, wraz z bulwarami nadrzecznymi, ścieżkami dla pieszych i rowerzystów oraz boiskami i placami gier, dostępnymi do użytku powszechnego i z obiektami małej architektury;

§ 8. 1. Tereny oznaczone symbolami: KD-Z, KD-L, KD-Cr, KP, US, US/ZP, ZP, ZN i WS, przeznaczone są na cele publiczne i w wyniku realizacji planu powinny stać się własnością komunalną lub Skarbu Państwa.

2. Na terenach oznaczonych symbolami: US, US/ZP i ZP należy lokalizować inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 9. Plan dopuszcza właścicielom lub użytkownikom istniejących nieruchomości, lub ich części, zlokalizowanych na wszystkich terenach, korzystanie z nich bez istotnych ograniczeń w dotychczasowy sposób; dopuszcza się remontowanie i przebudowę stanu istniejącego zarówno w budynkach mieszkalnych, jak i innych, znajdujących się w granicach opracowania planu; dopuszcza się doprowadzenie sieci i przyłączy infrastruktury technicznej; zmiany w wyniku tych przedsięwzięć nie mogą uniemożliwiać realizacji określonego planem przeznaczenia terenu.

§ 10. W granicach opracowania planu nie przewiduje się przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych.



## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**

§ 11. 1. Podstawą ustaleń miejscowego planu jest zasada zrównoważonego rozwoju, przez co 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.

2. Ustala się priorytet wymagań ochrony środowiska, a w szczególności ochrony krajobrazu poprzez:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska;
- 3) zakaz powstawania obiektów budowlanych niespełniających wymogów zawartych w niniejszych przepisach;
- 4) przestrzeganie wymogów i zaleceń dotyczących zagospodarowania obszarów wyróżnionych w planie;
- 5) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
- 6) zakaz odprowadzania wód opadowych do zalewu Arkadia;
- 7) nakaz inwentaryzacji i zabezpieczenia istniejącego drzewostanu oraz poddanie ochronie prawnej cennych egzemplarzy;
- 8) nakaz zachowania istniejącej na obszarze opracowania wierzby kruchej, objętej ochroną na podstawie Rozporządzenia nr 222/98 Wojewody Suwalskiego z dnia 14.12.1998 r. jako pomnik przyrody, wpisanej do rejestru pod poz. 579S;
- 9) nakaz prowadzenia regularnych prac pielęgnacyjnych koryta rzecznego i utrzymywania dobrego stanu ekologicznego wód zgodnie z Prawem Wodnym (Dz. U. Nr 115, poz. 1229 z 2001 r.);
- 10) pozostawienie doliny rzeki Czarnej Hańczy wraz z nadrzecznym drzewostanem, jako terenu publicznego, wolnego od zabudowy, w ciągu ekologicznym rzeki Czarnej Hańczy, zalecanego do kształtowania zieleni krajobrazowej z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego i zabudowy związanej z rekreacyjnym wykorzystaniem tych terenów;
- 11) zachowanie istniejącego drzewostanu na całym obszarze opracowania, prowadzenie nasadzeń oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu;
- 12) zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających w istotny sposób naturalne ukształtowanie terenu;
- 13) nakaz rozwiązania gospodarki wodno – ściekowej w sposób nieszkodliwy dla środowiska.

3. Wyżej wymienione zakazy nie dotyczą infrastruktury publicznej z zakresu łączności.

4. W celu zapewnienia właściwego stanu czystości wody w zalewie Arkadia dopuszcza się rozbudowę i modernizację urządzeń i obiektów doprowadzających i odprowadzających wodę (jaz na rzece Czarnej Hańczy, kanał doprowadzający, kanał odprowadzający) z rzeki Czarnej Hańczy do zalewu.

## **Rozdział 3.**

### **USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

§ 12. 1. Obszar opracowania jest bezpośrednio związany z zabytkowym zespołem śródmieścia miasta Suwałk oraz jego ekspozycją od strony rzeki Czarnej Hańczy, która stanowi zachodnią i południową granicę historycznego układu urbanistycznego, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-31, decyzją nr KL.WKZ-534/31/d/79 z dnia 15.05.1979 r.

2. Wprowadza się konieczność ochrony krajobrazowej i kulturowej zabytkowego zespołu śródmieścia poprzez zakaz zabudowy terenów położonych wzdłuż rzeki Czarnej Hańczy. Dopuszcza się realizację obiektów małej architektury oraz urządzeń i obiektów obsługujących funkcje sportowo – rekreacyjne.

3. Zaleca się zagospodarowanie terenów o funkcji usługowej i sportowo rekreacyjnej położonych nad zalewem Arkadia zabudową współczesną.

4. Zaleca się przekształcenia architektury obiektów istniejących, stanowiących dysonans w krajobrazie.

5. Zaleca się przebudowę zieleni istniejącej oraz rozplanowanie nowej.

6. Na obszarze objętym planem, zarówno na terenie zabudowanym, jak i niezabudowanym, pod powierzchnią gruntu mogą znajdować się relikty budowli i innych procesów związanych z działalnością człowieka, wartościowe pod względem historycznym, kulturowym i naukowym i wymagające ochrony konserwatorskiej; inwestor jest zobowiązany pod groźbą odpowiedzialności karnej powiadomić właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, prezydenta miasta o przypadkowo znalezionym przedmiocie lub reliktach budowlanych, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkami archeologicznymi oraz wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte znalezisko i zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, znalezisko i miejsce jego odkrycia.

#### **Rozdział 4.**

#### **PRZEPISY DOTYCZĄCE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ**

**§ 13.** Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb socjalno - bytowych i przeciwpożarowych przewiduje się z istniejącej sieci wodociągowej biegnącej w ulicach Zarzecze, Zastawie i Wojska Polskiego;
- 2) wszystkie budynki muszą być podłączone do miejskiej sieci wodociągowej i posiadać przyłącza wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania.

**§ 14.** Ustala się następujące zasady usuwania ścieków:

- 1) ścieki sanitarne z projektowanej i istniejącej zabudowy nakazuje się odprowadzać do istniejącej kanalizacji sanitarnej biegnącej w ulicach Zarzecze, Zastawie i Wojska Polskiego; odbiornikiem ścieków jest oczyszczalnia miejska, skąd po oczyszczeniu ścieki kierowane są do rzeki Czarnej Hańczy;
- 2) kanały sanitarne jak również przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność.

**§ 15.** Ustala się następujące zasady usuwania odpadów:

- 1) wszystkie odpady komunalne wywozić na kompostownię miejską;
- 2) należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.

**§ 16.** Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych:

- 1) wody opadowe z nawierzchni komunikacyjnych utwardzonych nakazuje się odprowadzać do istniejącej kanalizacji deszczowej; odbiornikiem wód opadowych jest rzeka Czarna Hańcza;
- 2) kanały i przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, a tym samym uniemożliwiać przesączanie deszczówki do wód gruntowych;
- 3) jakość odprowadzanych wód opadowych do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych;
- 4) dopuszcza się odprowadzanie powierzchniowe wód deszczowych z terenów zieleni i z dachów budynków do gruntu;

**§ 17.** Ustalenia w zakresie ciepłownictwa:

- 1) ustala się utrzymanie istniejącego sposobu ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła i lokalne systemy grzewcze dla istniejącej zabudowy oraz miejską sieć ciepłą;
- 2) dla terenów zabudowy usługowej U, terenów usług i rekreacji US i terenów usług sportu i rekreacji w zieleni parkowej US/ZP przyjmuje się zaopatrzenie z sieci miejskiej;
- 3) zaopatrzenie w ciepło budynków na terenach pozostałych należy realizować z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza lub z sieci miejskiej;
- 4) w kotłowniach indywidualnych zaleca się stosowanie źródeł ciepła nieemitujących zanieczyszczeń (energia elektryczna, słoneczna) lub źródła ciepła opalane drewnem (lub innymi paliwami odnawialnymi), olejem ekologicznym, gazem (po doprowadzeniu gazu przewodowego);
- 5) po doprowadzeniu do miasta gazu ziemnego dopuszcza się realizację kotłowni gazowych.

#### **§ 18. Ustalenia w zakresie gazownictwa:**

- 1) zaopatrzenie budynków w gaz, do czasu doprowadzenia do miasta Suwałk gazu ziemnego i wykonania sieci miejskiej, odbywać się będzie z indywidualnych butli lub zbiorników;
- 2) w ciągach projektowanych ulic należy pozostawić rezerwę terenu pod przebieg przyszłej sieci miejskiej;
- 3) ustala się, że gaz dostarczany będzie do następujących celów: przygotowania posiłków, przygotowania ciepłej wody oraz ogrzewania;

#### **§ 19. Ustalenia w zakresie elektroenergetyki:**

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną planowanych terenów budowlanych realizować w oparciu o istniejące stacje transformatorowe;
- 2) utrzymać zasilanie stacji liniami kablowymi z miejskiej sieci elektroenergetycznej SN-20 kV;
- 3) wszystkie budynki powinny być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania;
- 5) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego;
- 6) oświetlenie terenów ogólnodostępnej zieleni wzdłuż zalewu Arkadia oraz rzeki Czarnej Hańczy realizować liniami kablowymi, na słupach parkowych z oprawami o wysokich walorach estetycznych.

#### **§ 20. Ustalenia dotyczące telekomunikacji:**

- 1) obsługę telekomunikacyjną rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne współpracujące z elektroniczną centralą telefoniczną „Śródmieście” przy ul. Noniewiczza i miejską siecią magistralną;
- 2) sieci telefoniczne realizować w oparciu o linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne;

#### **§ 21. Ogólne zasady dotyczące systemu zaopatrzenia w media:**

- 1) realizację sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;
- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 3) dopuszcza się budowę, przebudowę oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej na podstawie niniejszego planu;
- 4) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;



- 5) 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;
- 6) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych niewymienionych w tekście uchwały, bez konieczności wprowadzania zmian w planie, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleniach niniejszego planu;
- 7) sieci, jako inwestycje celu publicznego, należy chronić przed zabudową;
- 8) dojazdy do urządzeń technicznych przewiduje się z istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego;
- 9) przyłączeniu lub podziale działek przewidzieć dostęp do infrastruktury technicznej;
- 10) sieci infrastruktury prowadzić poza jezdniami, o ile nie wynika to z ograniczeń spowodowanych istniejącym zagospodarowaniem.

**§ 22. 1.** Ustala się następujące ogólne zasady w zakresie realizacji systemu komunikacyjnego i zasad parkowania:

- 1) utrzymanie klasy techniczno – użytkowej ulicy Wojska Polskiego 1KD-Z, jako zbiorczej – „Z”;
- 2) utrzymanie klasy techniczno – użytkowej ulicy Zastawie 2KD-L, jako lokalnej – „L”;
- 3) utrzymanie klasy techniczno - użytkowej ulicy Zarzecze 3KD-Z, jako zbiorczej – „Z”;
- 4) utrzymanie kładki rowerowej 25KD-Cr w ciągu ulicy Bakalarzewskiej;
- 5) budowa ulicy 4KD-Z i nadanie jej klasy techniczno–użytkowej, jako zbiorczej – „Z”;
- 6) przebudowa parkingu 5KP;
- 7) budowa parkingu 6KP;
- 8) zapewnienie miejsc postojowych na terenach 7US, 8U, 9UMN, 12US, 13UMN i 11UMN w ilości stosownej do potrzeb obsługi obiektów znajdujących się na tych terenach;
- 9) na terenach parkingów na każde 30 miejsc postojowych należy zapewnić przynajmniej jedno stanowisko dla osób niepełnosprawnych;
- 10) na terenach parkingów 5KP i 6KP należy wyznaczyć miejsca na cele parkowania rowerów i wyposażać je w niezbędne do tego urządzenia;
- 11) dopuszcza się parkingi podziemne lub wbudowane w bryłę budynku przy założeniu zapewnienia minimum 20% niezbędnych miejsc parkingowych w poziomie terenu, o ile nie wynika to z ustaleń szczegółowych;
- 12) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych związanych z działalnością usługową dla potrzeb użytkowników i klientów w granicach działek, z uwzględnieniem przepisów szczególnych;
- 13) nakaz zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych na budynek mieszkalny w granicach działki z zabudową jednorodzinną;
- 14) do bilansu miejsc postojowych, realizowanych dla nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, nie wlicza się istniejących miejsc postojowych;
- 15) dopuszcza się włączenie do bilansu miejsc postojowych parkingów na terenach sąsiednich, pod warunkiem uzyskania zgody właściciela terenu sąsiedniego i w wielkości nie większej niż 50% wymaganych miejsc postojowych dla danej inwestycji;
- 16) budowa i przebudowa ścieżek rowerowych i chodników w pasach drogowych ulic oraz na terenach oznaczonych symbolami 12US, 15US/ZP, 16ZP i 17ZP;

- 17) parametry techniczne ulic takie, jak szerokości jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, określić należy na etapie projektów budowlanych w zależności od potrzeb i zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami szczególnymi;
- 18) parametry techniczne wydzielonych parkingów takie, jak szerokości dróg manewrowych, miejsc postojowych oraz chodników, określić należy na etapie projektów budowlanych, zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami szczególnymi;
- 19) dopuszcza się wykonanie zatok parkingowych w granicach pasów drogowych i dostępnych z terenów przyległych do pasów drogowych pod warunkiem zapewnienia, zgodnie z obowiązującymi przepisami, miejsca pod wykonanie chodników i ścieżek rowerowych umożliwiających swobodne przejście i przejazd;
- 20) rozwiązania skrzyżowań ulic, określone w planie, mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych;
- 21) dopuszcza się w granicach wyznaczonych pasów drogowych, o ile nie wynika to z ustaleń szczegółowych niniejszego planu, realizację obiektów i urządzeń niewymienionych w uchwale, służących obsłudze ruchu, kiosków o powierzchni całkowitej nie większej niż 20,0 m<sup>2</sup> i wysokości do 4,0 m, stacji transformatorowych oraz reklam;
- 22) należy każdorazowo zapewnić dostępność komunikacyjną parkingów, terenów publicznych i usług osobom niepełnosprawnym poprzez wprowadzenie przy realizacji układu komunikacyjnego urządzeń umożliwiających poruszanie się osób niepełnosprawnych (obniżone krawężniki przy przejściach dla pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne);
- 23) wszelkie inwestycje w granicach pasa drogowego muszą być realizowane zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Dopuszcza się zastosowanie rozwiązań technicznych w zakresie komunikacji publicznej innych niż określone w planie, zgodnie z przepisami szczególnymi.

## **Rozdział 5.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W TYM LINIE ZABUDOWY, GABARYTY OBIEKTÓW I WSKAŹNIKI INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY**

**§ 23.** Elementami kształtującymi ład przestrzenny na obszarze objętym planem są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania i zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) ustalenia niniejszego rozdziału;
- 4) ustalenia w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych zawarte w rozdziale 6. tekstu niniejszej uchwały;
- 5) ustalenia dla terenów o różnym sposobie użytkowania i zasadach zagospodarowania zawarte w rozdziale 7. tekstu niniejszej uchwały.

**§ 24.** Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, wynikające z potrzeb ochrony i kształtowania ład przestrzenny:

- 1) dla całego obszaru objętego planem:
  - a) obowiązują wymagania zawarte w rozdziałach 2-7 tekstu niniejszej uchwały,
  - b) obowiązują nakazy zapewnienia urządzeń umożliwiających utrzymanie porządku;
- 2) w pasach drogowych oraz na parkingach stosować zielen izolacyjną;
- 3) ustala się następujące zasady określania lokalizacji nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków nowo wznoszonych lub rozbudowywanych:

- a) ustala się minimalną odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny budowlane od terenów o innych funkcjach w odległości 5,0 m;
  - b) wyznaczenie linii zabudowy jest zasygnalizowane opisaniem w tekście niniejszej uchwały, a na rysunku planu wskazaniem tej odległości graficznie oraz w metrach;
  - c) jeżeli na rysunku planu nie została wyznaczona linia zabudowy, należy przyjąć ją według przepisów odrębnych;
- 4) nie dopuszcza się realizacji budynków gospodarczych i garaży wolno stojących;
  - 5) na terenach zabudowy usługowo - mieszkalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 9UMN, 11UMN i 13UMN, obowiązuje nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej w wielkości minimum 25% powierzchni działki;
  - 6) na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 7US, 8U i 12US, obowiązuje nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej w wielkości minimum 15% powierzchni działki;
  - 7) ustala się zakaz wtórnych podziałów działek zabudowy usługowo - mieszkalnej.

**§ 25.** Ustala się następujące ogólne wymagania architektoniczne na terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową:

- 1) dopuszcza się przekształcenia i adaptację istniejących obiektów na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) nowe obiekty usługowe należy realizować o wysokości do trzech kondygnacji i nie wyżej niż 12,0 m, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) architektura nowych budynków - o wysokich standardach użytkowych i estetycznych oraz uprzywilejowanych elewacjach od strony dróg publicznych i zalewu.

**§ 26.** Ustala się następujące ogólne wymagania architektoniczne dla istniejącej i projektowanej zabudowy jednorodzinnej i jednorodzinnej z usługami na obszarze objętym planem:

- 1) dopuszcza się przekształcenia i adaptację istniejących obiektów na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) nowe budynki mieszkalne i mieszkalno – usługowe należy realizować o wysokości nie przekraczającej 9,50 m mierzonej od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy;
- 3) należy stosować dachy wysokie o nachyleniu połaci powyżej 30°, dopuszcza się dachy mansardowe.

**§ 27.** Ustala się następujące wymagania architektoniczne dla wszystkich budynków:

- 1) kolorystykę budynków należy utrzymywać w jasnych barwach;
- 2) dopuszcza się stosowanie na elewacjach okładzin ceramicznych i drewnianych w odcieniach brązów;
- 3) zakazuje się stosowania na elewacjach elementów winylowych, blaszanych, (za wyjątkiem parapetów i rynien spustowych) oraz prefabrykowanego detalu typu tralki czy figury;
- 4) w przypadku montowania krat zabezpieczających witryny lub drzwi wejściowe ustala się obowiązek założenia ich od strony wewnętrznej otworów; wskazane stosowanie rolet, okiennic i krat składanych lub zwijanych, montowanych w grubości ściany;
- 5) należy stosować pokrycia dachowe z materiałów pokryciowych w kolorze utlenionej miedzi, zieleni lub grafitu;
- 6) zakazuje się stosowania pokryć dachowych ocynkowanych niepowlekanych.

**§ 28. 1.** Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się zmiany funkcji istniejących budynków, szczególnie w parterach, na cele usługowe i handlowe.

2. Nie dopuszcza się ingerencji w tereny komunikacji publicznej – chodniki.

3. W przypadku konieczności budowy nowych schodów lub pochylni należy lokalizować je poza terenami komunikacji publicznej, w granicy własności.

**§ 29.** W celu ochrony elewacji obiektów oraz zachowania ładu przestrzennego w pierzejach ulicznych i przestrzeniach publicznych na obszarze objętym planem ustala się niżej wymienione zasady realizacji reklam:

- 1) nakazuje się wykonanie projektów reklam i szyldów jako projektów budowlanych obejmujących całą elewację, na której będą montowane;
- 2) reklamy instalowane na elewacjach budynków nie mogą zajmować więcej niż 25% elewacji budynków;
- 3) nie dopuszcza się umieszczania reklam na dachach budynków;
- 4) dopuszcza się wieszanie banerów związanych z czasowymi imprezami masowymi, które odbywać się będą na terenie objętym planem.

## **Rozdział 6.**

### **USTALENIA W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

**§ 30. 1.** Na obszarze objętym niniejszym planem występują przestrzenie publiczne ogólnodostępne, do których zalicza się tereny dróg publicznych i parkingów, tereny usług sportu i rekreacji w zieleni parkowej, zieleń parkowa oraz tereny, na których występują obiekty o charakterze publicznym, bądź wskazane pod realizację takich obiektów, oznaczone symbolami: 1KD-Z, 2KD-L, 3KD-Z, 4KD-Z, 5KP, 6KP, 7US, 12US, 15US, 16US, 17US, 18ZN i 25KD-Cr.

2. Na terenach przestrzeni publicznych dopuszcza się:

- 1) lokalizację małej architektury oraz elementów wzbogacających przestrzeń publiczną, np. pomników, rzeźb, instalacji przestrzennych itp.;
- 2) lokalizację kiosków o powierzchni całkowitej nie większej niż 20,0 m<sup>2</sup> i wysokości do 4,0 m, z wyłączeniem terenów 1KD-Z, 2KD-L, 3KD-Z, 4KD-Z, 25KD-Cr i 18ZN;
- 3) lokalizację terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, w tym urządzeń służących obsłudze kąpieliska miejskiego, przystani żeglarskiej oraz wędkarstwu, z wyłączeniem terenów 1KD-Z, 2KD-L, 3KD-Z, 4KD-Z, 5KP, 6KP i 18ZP;
- 4) lokalizację czasowych aranżacji przestrzeni, w tym montaż tymczasowych obiektów budowlanych, służących funkcji wystawienniczej, rozrywkowej i targowej takich, jak sceny plenerowe, kramy, wiaty, grille, przekrycia namiotowe, ogródki letnie, powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy i obiekty kontenerowe, z wyłączeniem terenów 1KD-Z, 2KD-L, 3KD-Z, 4KD-Z, 5KP, 6KP, 25KD-Cr i 18ZN;
- 5) lokalizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej (niebędących budynkami), z wyłączeniem terenów 25KD-Cr i 18ZN;
- 6) lokalizację reklam, urządzeń technicznych i zieleni zgodnie z odrębnymi przepisami i na zasadach określonych w rozdziale 5. niniejszej uchwały;
- 7) lokalizację innych budynków i budowli wymienionych w ustaleniach szczegółowych.

3. Lokalizacja obiektów i urządzeń wymienionych w ust. 2 nie może powodować utrudnienia w komunikacji pieszej i rowerowej oraz ograniczenia widoczności na skrzyżowaniach i przesłaniania znaków i sygnalizatorów drogowych.

**§ 31. 1.** Ustala się następujące ogólne wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) nakaz zapewnienia ładu przestrzennego, bezpieczeństwa, czystości i odpowiednich warunków sanitarnych;

- 2) nakaz zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie dla osób niepełnosprawnych;
- 3) zakaz montażu i ustawiania w przestrzeni publicznej reklam innych, niż wymienione w § 29 tekstu niniejszej uchwały, chyba że szczegółowe ustalenia planu stanowią inaczej;
- 4) nakaz kompleksowego i starannego wykonania posadzek, małej architektury oraz kompozycji zieleni towarzyszącej w miejscach koncentracji ruchu pieszego i rowerowego.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1. obowiązują ponadto ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 7. niniejszej uchwały.

3. Dla terenów 8U, 9UMN, 10K, 11UMN, 13UMN i 14W, bezpośrednio przylegających do przestrzeni publicznych, należy realizować ogrodzenia w liniach rozgraniczających ustalonych w planie, przy czym dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb terenu działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych; ogrodzenia powinny spełniać następujące warunki:

- 1) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m od poziomu terenu;
- 2) ogrodzenia pełne nie mogą być stosowane na długości większej niż 25% całkowitej długości ogrodzenia.

## **Rozdział 7.**

### **PRZEPISY DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE**

§ 32. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas istniejącej drogi publicznej o szerokości 25,0-32,0 m, wraz z mostem przez rzekę Czarną Hańczę, po śladzie ulicy Wojska Polskiego klasy Z –zbiorcza, o powierzchni w liniach rozgraniczających około 0,17 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KD-Z**.

2. Szerokość pasa drogowego umożliwia utrzymanie lub realizację:

- 1) jednej jezdni;
- 2) obustronnych chodników;
- 3) obustronnej ścieżki rowerowej;
- 4) uzbrojenia technicznego;
- 5) mostu drogowego przez rzekę.

3. Od linii rozgraniczającej ulicy **1KD-Z** dla terenu 7US i 8U w granicach planu ustala się linie zabudowy w odległości 16,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dla ulicy **1KD-Z** obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 4., 5. i 6. niniejszej uchwały.

§ 33. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej o zmiennej szerokości, po śladzie ulicy Zastawie klasy L-lokalna, o powierzchni w liniach rozgraniczających około 1,62 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KD-L**.

2. Szerokość pasa drogowego umożliwia utrzymanie lub realizację:

- 1) jednej jezdni;
- 2) obustronnych chodników;
- 3) uzbrojenia technicznego.

3. Dla ulicy **2KD-L** w granicach planu ustala się:

- 1) powiązania z drogami wszystkich klas z ograniczeniami wynikającymi z zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 2) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) skrzyżowanie z ulicą Zarzecze (3KD-Z) jako zwykłe;



4) zakaz realizacji zatok postojowych przykrawężnikowych.

4. Od linii rozgraniczającej ulicy **2KD-L** w granicach planu ustala się linie zabudowy w odległości:

- 1) 7,0 m i 14,0 dla terenu 8U, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 9,0 m dla terenu 7US, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) 10,0 m i 5,0 m dla terenu 9MNU, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) 5,0 m dla terenów 10K, 11MN, 12US, 13MNU i 15US/ZP, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Dla ulicy **2KD-L** obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 4., 5. i 6. niniejszej uchwały.

**§ 34.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej o szerokości 30,0 m, obejmujący ulicę Zarzecze klasy Z–zbiorcza oraz fragment ronda Zesłańców Sybiru, o powierzchni w liniach rozgraniczających około 1,54 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KD-Z**.

2. Szerokość pasa drogowego umożliwia realizację:

- 1) jednej jezdni;
- 2) obustronnych chodników;
- 3) obustronnej ścieżki rowerowej;
- 4) zieleni izolacyjnej;
- 5) obiektów i urządzeń małej architektury oraz urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenia technicznego.

3. Dla ulicy **3KD-Z** w granicach planu ustala się:

- 1) powiązania z drogami wszystkich klas z ograniczeniami wynikającymi z zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 2) skrzyżowanie z ulicą Zastawie (2KD-L) jako zwykłe;
- 3) zakaz realizacji zatok postojowych przykrawężnikowych, poza zatokami z przystankami komunikacji miejskiej.

4. Dla ulicy **3KD-Z** w granicach planu nie ustala się linii zabudowy.

5. Dla ulicy **3KD-Z** obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 4., 5. i 6. niniejszej uchwały.

**§ 35.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy Z–zbiorcza, o szerokości ok. 50,0 m, o powierzchni około 0,34 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **4KD-Z**.

2. Szerokość pasa komunikacyjnego umożliwia realizację:

- 1) jednej jezdni;
- 2) obustronnych chodników;
- 3) obustronnej ścieżki rowerowej;
- 4) zieleni izolacyjnej;
- 5) obiektów i urządzeń małej architektury oraz urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenia technicznego.

3. Dla ulicy **4KD-Z** w granicach planu nie ustala się linii zabudowy.

4. Dla ulicy **4KD-Z** w granicach planu ustala się konieczność realizacji mostu przez rzekę Czarną Hańczę w sposób umożliwiający pod mostem bezkolizyjne przejście piesze i przejazd ścieżką rowerową z terenu 15US na teren 16US.

5. Dla ulicy **4KD-Z** obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 4., 5. i 6. niniejszej uchwały.

§ 36. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające parking publiczny o powierzchni około 0,15 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **5KP**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie **5KP** adaptuje się istniejący parking i zakłada jego przebudowę.

3. W granicach terenu **5KP** należy utrzymać lub zrealizować:

- 1) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej 2KD-L;
- 2) jezdnię manewrową;
- 3) stanowiska parkingowe, w tym dla osób niepełnosprawnych;
- 4) zieleń izolacyjną;
- 5) infrastrukturę techniczną;
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku.

4. Na terenie **5KP** dopuszcza się realizację parkingowych wiat na rowery.

5. Dla terenu **5KP** obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 4., 5. i 6.

§ 37. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające parking publiczny o powierzchni około 0,49 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **6KP**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie **6KP** ustala się realizację parkingu publicznego.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego teren **6KP** można częściowo włączyć w obszar oznaczony symbolem 15US/ZP przy zastrzeżeniu, że na terenie **6KP** na każde 30 miejsc postojowych należy zrealizować minimum 1 miejsce dla niepełnosprawnych.

4. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu **6KP** należy zrealizować:

- 1) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej 2KD-L;
- 2) jezdnie manewrowe;
- 3) stanowiska parkingowe, w tym wiaty na rowery;
- 4) zieleń izolacyjną;
- 5) infrastrukturę techniczną;
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku.

5. Dla terenu **6KP** ustala się zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi, z wyłączeniem wiat na rowery.

6. Należy utrzymać istniejącą na terenie **6KP** zieleń wysoką.

7. Dla terenu **6KP** obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 4., 5. i 6.

§ 38. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren usług celu publicznego o znaczeniu lokalnym, o powierzchni około 1,21 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **7US**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego:

- 1) adaptuje się istniejące na terenie **7US** obiekty użyteczności publicznej o charakterze sportowo – rekreacyjnym;
- 2) adaptuje się znajdujący się na terenie **7US** publiczny ciąg pieszy łączący teren 2KD-L z terenem 15US/ZP.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się:

- 1) przekształcenia istniejących budynków;
- 2) przebudowę i rozbudowę istniejących na terenie **7US** parkingów;

3) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej i średniowysokiej;

4) realizację uzbrojenia technicznego.

4. Ustala się nakaz utrzymania na terenie **7US** powierzchni biologicznie czynnej w wielości minimum 15%.

5. Na terenie **7US** dopuszcza się budowę nowych obiektów w miejscu istniejących lub rozbudowę istniejących budynków na następujących zasadach:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

a) 16,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KD-Z, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 14,0 m, 12,0 m, 10,0 m, 5,0 m, 4,0 m i 9,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 15US/ZP, zgodnie z rysunkiem planu,

c) 9,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 2KD-L, zgodnie z rysunkiem planu;

2) powierzchnia zabudowy wszystkimi obiektami kubaturowymi nie może przekraczać 45% powierzchni działki;

3) dla nowej zabudowy należy zachować wskaźniki dotyczących miejsc parkingowych wynikające z przepisów szczególnych;

4) projekt architektoniczny musi być sporządzony w poszanowaniu otoczenia oraz nadawać nową, wyższą jakość przestrzeni;

5) elewacje od strony terenu 15US/ZP oraz od strony ulicy Wojska Polskiego nakazuje się traktować jako uprzywilejowane.

6. Na terenie **7US** dopuszcza się realizację parkingu podziemnego i parkingów wbudowanych w bryłę budynków.

7. Dla terenu **7 US** obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 4., 5. i 6. niniejszej uchwały.

**§ 39. 1.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren usług o powierzchni około 0,36 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **8U**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się istniejący na terenie **8U** obiekt o funkcji hotelowej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się przebudowę i rozbudowę bez możliwości nadbudowy głównej bryły istniejącego budynku na następujących zasadach:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

a) 16,0 m od wschodniej linii rozgraniczającej (z ulicą Wojska Polskiego położoną poza granicą planu), zgodnie z rysunkiem planu,

b) 7,0 m i 14,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 2KD-L, zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się dopuszczenie sytuowania zabudowy na północnej granicy terenu **8U**;

3) dopuszcza się przebudowę parkingów i garaży.

4. Dla terenu **8U** obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 4., 5. i 6. niniejszej uchwały.

**§ 40. 1.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowo - mieszkalnej o powierzchni około 0,22. ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **9UMN**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego przewiduje się dla tego terenu wiodącą funkcję usługową.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się adaptację istniejącej zabudowy, jej przebudowę, rozbudowę i budowę nowej na następujących zasadach:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

a) 10,0 m i 5,0 m linii rozgraniczającej z terenem 2KD-L, zgodnie z rysunkiem planu,

- b) 10,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 15US/ZP, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) 4,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 7US;
- 2) ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy do 9,5 m, w tym wysoki dach;
- 3) dopuszcza się realizację garaży wbudowanych w bryłę budynku;
- 4) dopuszcza się na terenie przyległego parkingu 5KP dostępność miejsc parkingowych dla odbiorców usług zlokalizowanych na terenie **9UMN**, w ilości zgodnej z ustaleniami § 22, ust. 1, pkt. 15.
- 4. Dla terenu **9UMN** obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 4., 5. i 6. niniejszej uchwały.

**§ 41.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren urządzeń i obiektów infrastruktury kanalizacyjnej, o powierzchni około 0,29 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **10K**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się dla terenu **10K** utrzymanie przepompowni ścieków zlokalizowanej na trasie miejskiej kanalizacji sanitarnej.

3. Dopuszcza się przebudowę obiektów na następujących zasadach:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
  - a) 10,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 2KD-L, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) 10,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 5KP, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) 8,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 15US/ZP, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) 5,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 6KP, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się maksymalną wysokość budynku zaplecza technicznego do 9,5 m;
- 3) ustala się możliwość zmniejszenia gabarytów komory przepompowni w zależności od zastosowanych technologii i rodzajów pomp;
- 4) ustala się powierzchnię biologicznie czynną w wielkości 35%;
- 5) ustala się realizację miejsc parkingowych dla obsługi obiektu na terenie własnym.

4. Dla terenu **10K** obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 4., 5. i 6. niniejszej uchwały.

**§ 42.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowo - mieszkalnej, o powierzchni około 0,39 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **11UMN**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego przewiduje się dla tego terenu wiodącą funkcję usługową, realizowaną na następujących zasadach:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
  - a) 5,0 m linii rozgraniczającej z terenem 2KD-L, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) 5,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 15US/ZP, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy na jedną kondygnację do 9,5 m i wysoki dach z główną kalenicą równoległą do ulicy 2KD-L;
- 3) ustala się możliwość grodzenia na styku pomiędzy działkami położonymi w obrębie terenu **11UMN** oraz od strony terenów 2KD-L i 15US/ZP;
- 4) dopuszcza się realizację garaży wbudowanych w bryłę budynku;
- 5) dopuszcza się na terenie przyległego parkingu 6KP dostępność miejsc parkingowych dla odbiorców usług zlokalizowanych na terenie **11UMN**, w ilości zgodnej z ustaleniami § 22, ust. 1, pkt. 15;
- 6) w obrębie konturu **11UMN** ustala się minimalną wielkość nowej działki budowlanej w wielkości 800 m<sup>2</sup>.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się adaptację istniejącej zabudowy jednorodzinnej.

4. Dla terenu **11UMN** obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 4., 5. i 6. niniejszej uchwały.

**§ 43.** 1. Ustala się teren usług celu publicznego o znaczeniu lokalnym, o powierzchni około 0,81 ha oznaczony na rysunku planu symbolem **12US**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze **12US** przewiduje się utrzymanie istniejącego obiektu przystani oraz budowę między innymi skutni i hangarów na sprzęt pływający.

3. Dopuszcza się utrzymanie funkcji mieszkalnej zlokalizowanej w budynku komunalnym do czasu realizacji ustaleń planu.

4. Dla terenu **12US** ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

a) 5,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 2KD-L, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 30,0 m, 22,0 m i 62,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 19WS, zgodnie z rysunkiem planu,

c) 26,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 15US/ZP;

2) maksymalną wysokość budynków do 9,0 m;

3) główna kalenica równoległa do ulicy Zastawie;

4) doświetlenie poprzez okna połaciowe bądź lukarny;

5) zakazuje się realizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych w obrębie całego terenu;

6) powierzchnia zabudowy wszystkimi obiektami kubaturowymi nie może przekroczyć 50% powierzchni działki;

7) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 5000,0 m<sup>2</sup>;

8) grodzenie terenu dopuszczalne jedynie od strony terenów 2KD-L, 11MNU i 13MNU.

5. Ustala się konieczność budowy pomostów i przebudowę slipu.

6. Ustala się konieczność rezerwy terenu pod przebieg głównego ciągu pieszo–rowerowego.

7. Wjazd na teren ustala się z ulicy Zastawie (2KD-L).

8. Ustala się konieczność przebudowy parkingu wewnętrznego w celu zapewnienia minimum 50 miejsc postojowych dla samochodów osobowych; teren parkingu należy zadrzewić i zakrzewić.

9. Dla terenu **12US** obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 4., 5. i 6. niniejszej uchwały.

**§ 44.** 1. Ustala się teren zabudowy usługowo-mieszkalnej o powierzchni około 0,38 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **13UMN**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze **13UMN** przewiduje się utrzymanie funkcji usługowej jako wiodącej dla tego terenu.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się adaptację istniejącej zabudowy, jej rozbudowę i budowę nowej na następujących zasadach:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

a) 5,0 m linii rozgraniczającej z terenem 2KD-L, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 27,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 15US/ZP, zgodnie z rysunkiem planu,

2) ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy do 9,5 m i wysoki dach, główna kalenica równoległa do ulicy 2KD-L;



- 3) ustala się możliwość grodzenia na styku pomiędzy działkami położonymi w obrębie terenu **13UMN** oraz od strony terenów 2KD-L, 12US i 15US/ZP;
- 4) dopuszcza się realizację garaży wbudowanych w bryłę budynku;
- 5) w obrębie konturu **13UMN** ustala się minimalną wielkość nowej działki budowlanej w wielkości 800 m<sup>2</sup>;
- 6) ustala się, że miejsca parkingowe należy zapewnić na terenie własnym;
- 7) nie dopuszcza się bilansowania miejsc parkingowych niezbędnych dla tego terenu, z miejscami na terenach sąsiednich.

4. Dla terenu **13UMN** obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 4., 5. i 6. niniejszej uchwały.

**§ 45.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni około 0,04 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **14W**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się istniejące urządzenia i obiekty bezpośrednio związane z ujmowaniem i przesyłaniem wody z awaryjnego ujęcia wód podziemnych.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość przebudowy i rozbudowy istniejących na terenie **14W** urządzeń i obiektów wodociągowych.

4. Dla terenu **14W** obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 4., 5. i 6. niniejszej uchwały.

**§ 46.** 1. Ustala się teren usług publicznych o znaczeniu lokalnym o powierzchni około 8,39 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **15US/ZP**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego przewiduje się utrzymanie terenu **15US/ZP** jako przestrzeni publicznej ogólnodostępnej o charakterze wypoczynkowym i sportowym.

3. Dla terenu **15US/ZP** ustala się:

- 1) adaptację istniejących boisk sportowych i placów zabaw, skate parku, siłowni terenowej, ścieżek pieszo–rowerowych, małej architektury i zabudowy związanej z obsługą kąpieliska;
- 2) realizację hali sportowej na potrzeby np. kortów tenisowych, lodowiska itp.;
- 3) realizację boisk sportowych wraz z niezbędnym zapleczem socjalno–sanitarnym;
- 4) realizację plaż trawiastych i kąpielisk wraz z niezbędną infrastrukturą kubaturową;
- 5) realizację placów zabaw, urządzeń i budowli sportowych i rekreacyjnych typu siłownie terenowe, tory przeszkód, „ścieżki zdrowia”, w tym park linowy itp.;
- 6) realizację ścieżek rowerowych i ciągów pieszych;
- 7) realizację pomostów i kładek wędkarskich, kładek przez rzekę, kei żeglarskich, pomostów widokowych i pomostów do obsługi kąpielisk;
- 8) realizację obiektów małej architektury, elementów wzbogacających przestrzeń publiczną (pomniki, rzeźby itp) oraz obiektów służących utrzymaniu porządku;
- 9) realizację innych, niezbędnych obiektów kubaturowych i urządzeń sportowo – rekreacyjnych obsługujących teren **15US/ZP**;
- 10) korektę i umocnienie linii brzegowej zalewu i rzeki;
- 11) zachowanie istniejącego zadrzewienia i realizację nowych nasadzeń zieleni;
- 12) dopuszczenie wycinki drzewostanu w sytuacjach uzasadnionych stanem sanitarnym lub kolizją z nowo projektowanymi obiektami.

4. Maksymalną wysokość zabudowy ustala się na jedną kondygnację i wysoki dach z możliwością dodatkowej kondygnacji użytkowej w poddaszu, nie wyżej niż 6,0 m.

5. Dla nowej zabudowy przewidzianej do realizacji na terenie **15US/ZP** nie ustala się linii zabudowy.

6. Korektę i umocnienie linii brzegowej zalewu i rzeki należy wykonać kompleksowo i w sposób ujednolicony, przy zastosowaniu materiałów naturalnych takich, jak np. faszyna, kamień granitowy, żwir otoczkowy itp.

7. Dopuszcza się grodzenie terenu na styku z terenami 9UMN, 10KP, 11UMN i 13UMN.

8. Część terenu **15US/ZP** położona jest w ciągu ekologicznym rzeki Czarnej Hańczy, mającym na celu zapewnienie korzystnych warunków klimatycznych i higienicznych dla środowiska miejskiego; obszar ten wyłącza się z zabudowy kubaturowej i wskazuje do kształtowania miejskich terenów zielonych.

9. Dla terenu **15US/ZP** obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 4., 5. i 6. niniejszej uchwały.

**§ 47.** 1. Ustala się tereny zieleni publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami:

1) **16ZP** o powierzchni około 1,61 ha;

2) **17ZP** o powierzchni około 1,35 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego przewiduje się utrzymanie terenów wymienionych w ust. 1 jako przestrzeni publicznych o charakterze parkowym.

3. Na terenach oznaczonych symbolami: **16ZP** i **17ZP** należy zrealizować:

1) ciągi spacerowe;

2) drogi rowerowe;

3) ścieżki sportowo – rekreacyjne i dydaktyczne;

4) place zabaw;

5) miejsca wypoczynku;

6) zielen niską, średniowysoką i wysoką;

7) urządzenia i budowle sportowe i rekreacyjne typu: siłownia terenowa, tor przeszkód, „ścieżka zdrowia” itp.

4. Dopuszcza się korektę linii brzegowej rzeki w celu podniesienia walorów widokowych i umocnienia brzegu; uporządkowanie linii brzegowej rzeki należy wykonać w sposób ujednolicony, przy zastosowaniu materiałów naturalnych takich, jak np. faszyna, kamień granitowy, żwir otoczkowy itp.

5. Tereny oznaczone symbolami: **16ZP** i **17ZP** objęte są ciągiem ekologicznym rzeki Czarnej Hańczy, mającym na celu zapewnienie korzystnych warunków klimatycznych i higienicznych dla środowiska miejskiego; obszar ten wyłącza się z zabudowy kubaturowej i wskazuje do kształtowania miejskich terenów zielonych.

**§ 48.** 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren wyspy na zalewie Arkadia o powierzchni około 0,59 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **18ZN**.

2. Na terenie oznaczonym symbolem **18ZN** należy utrzymać zielen w stanie naturalnym.

3. Dopuszcza się połączenie wyspy ze stałym lądem za pomocą przeprawy promowej bądź mostu.

4. Dopuszcza się realizację elementów małej architektury.

**§ 49.** 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren wód powierzchniowych śródlądowych o powierzchni około 12,66 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **19WS**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się utrzymanie istniejącego zalewu spełniającego funkcje rekreacyjne o charakterze publicznym lokalnym oraz adaptuje budowle nawodne, służące obsłudze kąpieliska i przystani żeglarskiej.

3. Dopuszcza się korektę i umocnienie linii brzegowej zalewu.

4. Korektę i umocnienie linii brzegowej należy wykonać w sposób ujednolicony, przy zastosowaniu materiałów naturalnych takich, jak np. faszyna, kamień granitowy, żwir otoczkowy itp.

5. Dopuszcza się realizację pomostów i kładek wędkarskich, kei żeglarskich, pomostów widokowych i pomostów do obsługi kąpielisk, mostów łączących wyspę ze stałym lądem, fontann, gejzerów i innych urządzeń i budowli nawodnych, mających na celu podniesienie atrakcyjności zalewu i jego otoczenia.

**§ 50.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami:

1) **20aE** o powierzchni około 0,01 ha;

2) **20bE** o powierzchni około 0,01 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się adaptację istniejących urządzeń i obiektów elektroenergetycznych.

3. Dopuszcza się zmianę lokalizacji stacji oraz ich likwidację pod warunkiem zapewnienia energii elektrycznej obsługiwanym przez te stacje odbiorcom; uwalniane tereny powinny być włączane w zagospodarowanie terenów przyległych.

**§ 51.** 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami:

1) **21WS** o powierzchni około 0,26 ha;

2) **22WS** o powierzchni około 0,43 ha;

3) **23WS** o powierzchni około 0,13 ha;

4) **24WS** o powierzchni około 1,18 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się utrzymanie terenu rzeki jako obszaru spełniającego funkcje rekreacyjne o charakterze publicznym lokalnym.

3. Adaptuje się istniejące budowle podwodne i nawodne oraz dopuszcza budowę nowych.

4. Dopuszcza się korektę i umocnienie linii brzegowej rzeki.

5. Korektę i umocnienie linii brzegowej należy wykonać w sposób ujednolicony, przy zastosowaniu materiałów naturalnych takich, jak np. faszyna, kamień granitowy, żwir otoczkowy itp.

6. Tereny wymienione w ust. 1 stanowią miejski ciąg ekologicznych terenów otwartych, zapewniających korzystne warunki klimatyczne i higieniczne dla środowiska miejskiego.

**§ 52.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren kładki rowerowej przez rzekę w ciągu ulicy Bakalarzewskiej, o powierzchni około 0,02 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **25KD-Cr**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się utrzymanie kładki rowerowej oraz jej przebudowę.

3. Utrzymuje się połączenie kładki z ciągiem rowerowym położonym na terenie oznaczonym symbolem 16ZP.

## **Rozdział 8.**

### **PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 53.** Zgodnie z art. 15, ust. 2, w związku z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości - 30 % (słownie: trzydzieści procent).

**§ 54.** W granicach objętych planem tracą moc ustalenia:

- 1) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych zalewu Arkadia i terenów wzdłuż rzeki Czarnej Hańczy w Suwałkach (uchwalonego Uchwałą Nr XVIII/199/04 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 stycznia 2004 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 16 lutego 2004 r. Nr 17, poz. 342);
- 2) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zarzecze w Suwałkach (uchwalonego Uchwałą Nr VI/39/07 r. Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 stycznia 2007 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 14 marca 2007 r. Nr 59, poz. 486).

**§ 55.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

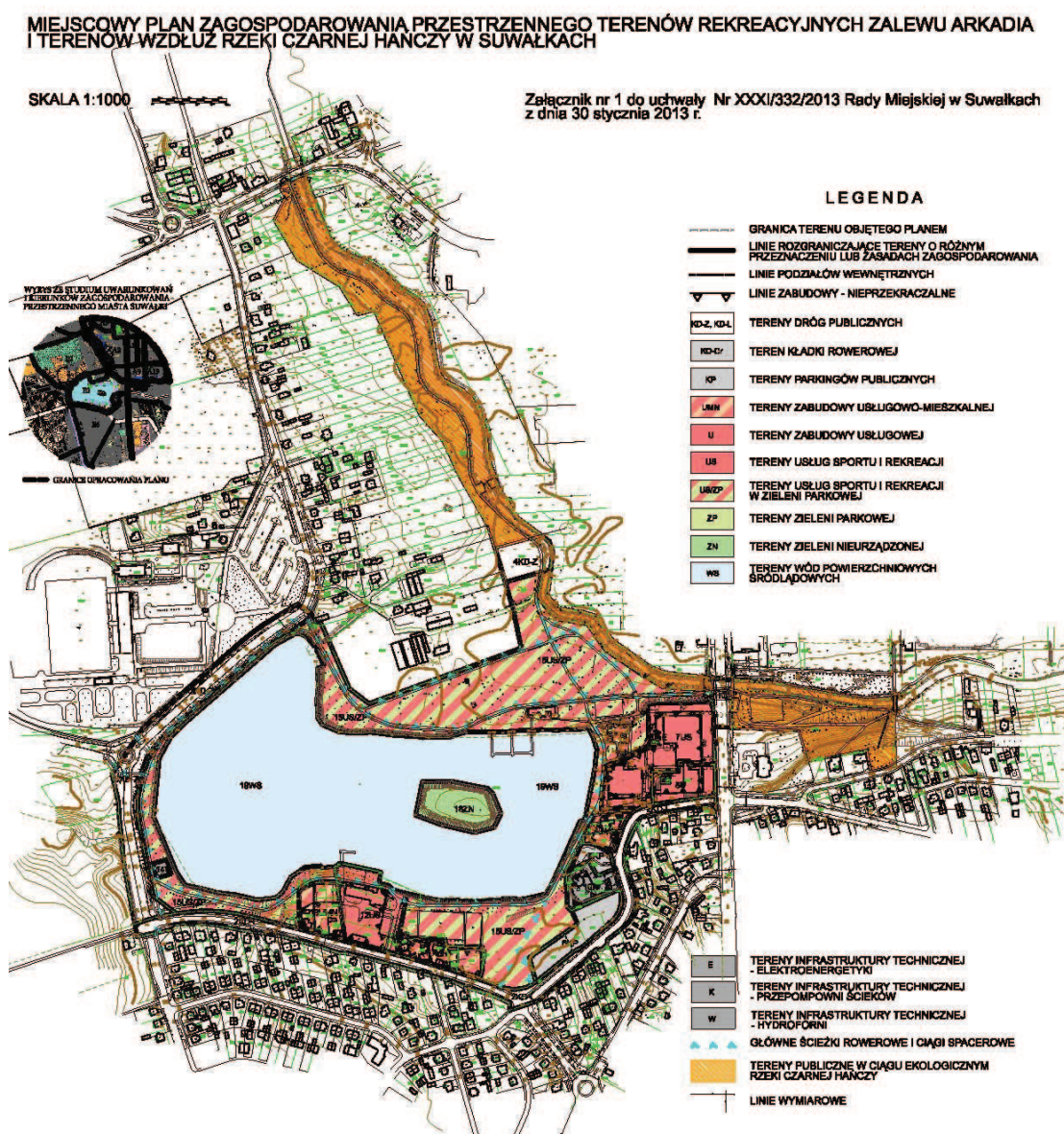
**§ 56.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Suwałkach

**Andrzej Paweł Chuchnowski**



Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXI/332/2013  
Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia 30 stycznia 2013 r.





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXI/332/2013  
Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia 30 stycznia 2013 r.

**Lista nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych zalewu „Arkadia” i terenów wzdłuż rzeki Czarnej Hańczy w Suwałkach.**

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga
1	2	3	4	5	6
1.	18.10.2012	Zdzisław Gawiński	Nie wyraża zgody na lokalizację parkingów w sąsiedztwie przepompowni i wnosi o przedłużenie zadrzewienia wzdłuż ulicy Zastawie, które ograniczy smród od przepompowni ścieków.	<b>31383/1, 31384/3</b>  <b>31380, 31382/1, 31381. 31379, 31378</b>	<b>5KP</b>  <b>6KP</b>
2.	27.11.2012	Jerzy Auron	Prosi o umożliwienie wykupu działek o nr geod. 31370/3 i 31371/1	<b>31370/3 31371/1</b>	<b>13UMN</b>

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXI/332/2013  
Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia 30 stycznia 2013 r.

**Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych zalewu „Arkadia” i terenów wzdłuż rzeki Czarnej Hańczy w Suwałkach inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951) stwierdza się, że na terenie objętym planem inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy będą realizowane zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi miasta Suwałki.

## Uzasadnienie

Realizując uchwałę intencyjną Nr XVIII/179/2012 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 stycznia 2012 r., został opracowany projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych zalewu Arkadia i terenów wzdłuż rzeki Czarnej Hańczy w Suwałkach.

Na obszarze tym obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych zalewu Arkadia i terenów wzdłuż rzeki Czarnej Hańczy w Suwałkach uchwalonego uchwałą Nr XVIII/199/04 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 stycznia 2004 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 16 lutego 2004 r. Nr 17, poz. 342 oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zarzecze w Suwałkach uchwalonego uchwałą Nr VI/39/07 r. Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 stycznia 2007 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 14 marca 2007 r. Nr 59, poz. 486.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych zalewu Arkadia i terenów wzdłuż rzeki Czarnej Hańczy, obejmujący obszar ok. 35 ha, został opracowany w związku ze złożonym przez Ośrodek Sportu i Rekreacji wnioskiem do Prezydenta Miasta Suwałk. Projekt ten umożliwi Ośrodkowi Sportu i Rekreacji zwiększenie swojej oferty usług i podniesienie atrakcyjności turystycznej i rekreacyjnej Miasta Suwałki poprzez zakładaną m.in. realizację parku linowego przy zalewie Arkadia. Planowana przez OSiR inwestycja nie odpowiada ustaleniom zawartym w obecnie obowiązującym planie.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych zalewu Arkadia i terenów wzdłuż rzeki Czarnej Hańczy został opracowany zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plan po uchwaleniu będzie przepisem gminnym i będzie stanowił regulację prawną w kształtowaniu sposobu wykonywania prawa własności nieruchomości objętych planem oraz kształtowania przestrzeni. Określi przeznaczenie terenów oraz zasady i standardy kształtowania zabudowy, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, zasady podziału terenów.

Sporządzony projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Suwałki”.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych zalewu Arkadia i terenów wzdłuż rzeki Czarnej Hańczy w Suwałkach wraz z prognozą wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 19 października 2012 r. do 19 listopada 2012 r., uwagi do planu składać można było do 7 grudnia 2012 r. Rozpatrzenie uwag przez Prezydenta Miasta Suwałk nastąpiło w dniu 18 grudnia 2012 r.

### **Do projektu planu złożono 2 uwagi. Uwagi te nie zostały uwzględnione.**

Przy rozpatrywaniu uwag wniesionych do projektu planu miano przede wszystkim na względzie fakt, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest przepisem gminnym, powszechnie obowiązującym i określającym w sposób wiążący przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów objętych planem. Wynikają z tego daleko idące konsekwencje, polegające nie tylko na ingerencji w sferę prawa własności, lecz także na ustanowieniu podstawy do odjęcia bądź ograniczenia tego prawa własności. Wynika to w oczywisty sposób z istoty planu, który zgodnie z art. 15 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr z 2012 r., poz. 647 i poz. 951) obowiązkowo określa przeznaczenie i sposób wykorzystania nieruchomości, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy. Te czynniki powodują ingerencję w prawo

własności. Tego rodzaju ingerencja jest zatem dopuszczalna i wynika z jednoznacznego upoważnienia ustawowego danego Radzie Miejskiej w Suwałkach. Do spraw związanych z uchwaleniem planów zagospodarowania przestrzennego nie mają zastosowania przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

**Rozpatrując uwagi wniesione do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych zalewu Arkadia i terenów wzdłuż rzeki Czarnej Hańczy, stwierdzono, co następuje:**

Pismem z dnia 16 października 2012 r. pan Zdzisław Gawiński wniósł do ww. planu uwagę, w której nie zgadza się na realizację przy ulicy Zastawie parkingów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5KP i 6KP. Pan Gawiński sprzeciw swój argumentuje tym, że na terenie OSiR jest wystarczająca ilość miejsc parkingowych, a nowe parkingi generować będą hałas i nieprzyjemne zapachy. Według pana Gawińskiego na tereny przeznaczone pod parkingi należy wprowadzić zieleni, której nad zalewem jest za mało.

**Zgłoszonej uwagi nie uwzględniono z niżej wymienionych powodów:**

Ustalenia planu nie naruszają prawa własności pana Gawińskiego, gdyż nie jest on właścicielem gruntów, które plan przeznacza pod realizację parkingów. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych zalewu Arkadia i terenów wzdłuż rzeki Czarnej Hańczy tereny wymienione przez pana Gawińskiego wskazane są pod realizację miejsc parkingowych dla obsługi całego terenu rekreacyjnego. Ponadto parking oznaczony symbolem 5KP jest parkingiem istniejącym, zlokalizowanym w całości na gruntach należących do Gminy Miasta Suwałki. Parking oznaczony symbolem 6KP zlokalizowany jest zarówno na gruntach miejskich, jak i prywatnych. Plan zakłada dla terenu 6KP realizację parkingu publicznego przy zachowaniu istniejącej na tym terenie zieleni wysokiej. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego teren 6KP można częściowo włączyć w obszar oznaczony symbolem 15US/ZP przy zastrzeżeniu, że na terenie 6KP na każde 30 miejsc postojowych należy zrealizować minimum 1 miejsce dla niepełnosprawnych. Imprezy masowe organizowane obecnie w hali sportowej i na pływalni generują duży ruch samochodów osobowych i autokarów, którego istniejące parkingi nie są w stanie przyjąć. Proponowane przez OSiR zwiększenie oferty usług wygeneruje jeszcze większe natężenie ruchu. Dlatego też w obecnie sporządzonym planie utrzymano zakładane obowiązującym planem tereny pod realizację parkingów.

W związku z powyższym uwagi zgłoszone przez pana Zdzisława Gawińskiego w piśmie z dnia 16 października 2012 r. i dotyczące sprzeciwu wobec przeznaczania terenów pod parkingi zostały odrzucone.

Pismem z dnia 21 listopada 2012 r. pan Jerzy Auron wniósł do ww. planu uwagę, w której prosi o umożliwianie wykupu działek o nr geod. 31370/3 i 31371/1, które położone są od strony zalewu i bezpośrednio przylegają do jego posesji. Działki te są obecnie dzierżawione przez pana Aurona.

**Zgłoszonej uwagi nie uwzględniono, ponieważ jest ona bezzasadna.**

W projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu działki o nr geod. 31370/3 i 31371/1 włączone były w kontur 13UMN, na którym pan Auron zrealizował swoją inwestycję. Działki te mogą być więc przez pana Aurona wykupione w celu powiększenia terenu i polepszenia funkcjonowania usług, które zamierza prowadzić. Sprawy wykupu gruntów nie są przedmiotem ustaleń planu, dlatego też zapisy miejscowego planu nie mogą wskazywać jaki podmiot ma, czy też może, daną działkę kupić.

Jedyna zmiana w zakresie przeznaczenia terenów w stosunku do obowiązującego planu (nie licząc oczywiście możliwości, jakie daje plan w zakresie realizacji inwestycji parku linowego przez Ośrodek Sportu i Rekreacji) polega na powiększeniu terenu 13UMN o dwie działki miejskie o nr 31370/3 i 31371/1 oraz powiększeniu terenu 9UMN w kierunku północnym kosztem części działki miejskiej nr 31363/15.

**Z tego tytułu realizacja planu po stronie przychodów przyniesie wpływ:**

sprzedaż nieruchomości	240 800 zł
wzrost podatku od gruntów	337,12 zł
renta planistyczna	0 zł

**Razem przychód: 241 137,12 zł**

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

W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych zalewu Arkadia i terenów wzdłuż rzeki Czarnej Hańczy w Suwałkach uchwalonego uchwałą Nr XVIII/199/04 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 stycznia 2004 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 16 lutego 2004 r. Nr 17, poz. 342, oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zarzecze w Suwałkach uchwalonego uchwałą Nr VI/39/07 r. Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 stycznia 2007 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 14 marca 2007 r. Nr 59, poz. 486.