UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia ..... 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Osiedla Północ I w Suwałkach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579 i poz. 1948, z 2017 r. poz. 730 i poz. 935) oraz art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) w związku z Uchwałą nr VII/67/2015 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Osiedla Północ I w Suwałkach – Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk" uchwalonego uchwałą Nr XX/232/2016 z dnia 25 maja 2016 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Osiedla Północ I w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 52,80 ha.

§ 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) opracowania ekofizjograficznego;

2) prognozy skutków oddziaływania planu na środowisko przyrodnicze;

3) prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

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

1) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania, w tym zakazu lub warunków zabudowy;

2) ustalenie zasad i sposobu skomunikowania terenów wyznaczonych w planie;

3) utworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych.

§ 4. 1. W niniejszym planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, liczbę miejsc parkingowych i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i zagospodarowywania terenów;

9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, objętych planem miejscowym;

3) warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych;

4) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 .

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;

2) tereny parkingów i garaży, oznaczone na rysunku planu symbolem KP;

3) tereny parkingów niepublicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KPW;

4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;

5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW;

6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem MNU;

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

8) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem E;

9) teren infrastruktury technicznej - studnia awaryjna, oznaczony na rysunku planu symbolem W.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie tymczasowe, podstawowe, 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 ustalonych 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.

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

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) linie zabudowy - nieprzekraczalne;

4) klasyfikacja techniczno - funkcjonalna ulic.

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

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

2) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Osiedla Północ I w Suwałkach wraz z rysunkiem planu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

3) tekście planu – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;

4) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń i informacji wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

5) ustaleń planu – należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;

6) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

7) 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 tekście planu;

8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięty element rzutu budynku, z uwzględnieniem zapisów § 8, pkt 3;

10) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje lub przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

11) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

12) 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;

13) 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;

14) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami i wiatami (do powierzchni zabudowy nie wlicza się dojść i dojazdów oraz parkingów podziemnych poza obrysem budynków);

15) powierzchni użytkowej podstawowej - należy przez to rozumieć sumę części powierzchni kondygnacji budynków netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynków i jest liczona zgodnie z PN-ISO 9836:1997;

16) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m^2 oraz wodę powierzchniową na tym terenie; do powierzchni terenu biologicznie czynnego nie wlicza się powierzchni dojść i dojazdów;

17) 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;

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

19) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na danym terenie przez powierzchnię tego terenu;

20) powierzchni całkowitej budynku, przyjmowanej do ustalenia wskaźnika intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku z wyłączeniem całości lub części kondygnacji podziemnych przykrytych stropem, który znajduje się w całości poniżej poziomu terenu oraz kondygnacji technicznych, nieużytkowych poddaszy, tarasów i tarasów na dachach.

§ 8. Ustala się następujące ogólne warunki i zasady zagospodarowania terenu:

1) projektowane inwestycje realizować zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych;

2) linie zabudowy należy ustalać zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi rozdziale 5 niniejszej uchwały;

3) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:

a) urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, urządzeń telekomunikacyjnych, urządzeń pomocniczych;

b) obiektów istniejących, w tym przy ich rozbudowie i nadbudowie, w tej sytuacji obowiązuje zasada kontynuacji istniejącej linii zabudowy;

c) wiatrołapów;

d) zadaszeń oraz wiat o powierzchni zabudowy do 50 m^2 i wysokości do 4 m;

e) schodów, tarasów, balkonów i kondygnacji podziemnej, która jest wysunięta poza obrys kondygnacji naziemnej;

f) obiektów małej architektury;

g) ogrodzeń;

h) boisk i urządzeń sportowych, w tym parterowych budynków technicznych;

4) powierzchnię biologicznie czynną zagospodarować zielenią urządzoną niską i wysoką;

5) zasięg przestrzennej uciążliwości działalności związanej z lokalizacją inwestycji nie może wykraczać poza granice własnej działki;

6) zakaz sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z podstawową funkcją terenu;

7) zakaz budowy nowych obiektów usługowych, w tym handlowych, garaży i budynków gospodarczych o charakterze tymczasowym;

8) dopuszcza się funkcjonowanie tymczasowych obiektów handlowych do czasu obowiązywania zawartych umów;

9) nakaz sukcesywnej likwidacji garaży blaszanych;

10) zakaz stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekanej;

11) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu;

12) w ramach tymczasowego zagospodarowania dopuszcza się użytkowanie obiektów istniejących zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem, jeśli z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej;

13) ustalone wskaźniki, dotyczące terenów wyznaczonych w planie, odnoszą się do inwestycji objętych jednym pozwoleniem na budowę.

Rozdział 2.
USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

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

1) inwestycje należy realizować według zasad i zachowaniem parametrów ustalonych niniejszym planem;

2) tereny niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć pod zieleń.

§ 10. W celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się następujące zasady:

1) zakaz tworzenia stałych składowisk wszelkich rodzajów odpadów;

2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;

3) zakaz wydobywania kopalin;

4) zakaz budowy elektrowni wiatrowych.

Rozdział 3.
USTALENIA DOTYCZĄCE ZACHOWANIA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 11. 1. Tereny położone w granicach planu nie podlegają ochronie konserwatorskiej.

2. W granicach planu nie występują obiekty wpisane do rejestru lub ewidencji zabytków.

3. Na wszystkich terenach w granicach planu, w przypadku odkrycia, w trakcie wykonania jakichkolwiek robót ziemnych, przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem inwestor i wykonawca robót są zobowiązani wstrzymać prace i zawiadomić o tym fakcie wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, prezydenta miasta.

Rozdział 4.
USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

§ 12. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

1) pobór wody dla potrzeb bytowych należy realizować z miejskich sieci wodociągowych - istniejących lub po ich rozbudowie;

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

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

4) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej poza ciągiem komunikacyjnym, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

§ 13. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków sanitarnych:

1) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej kanalizacji miejskiej a w miejscach gdzie brak jest kanalizacji miejskiej - po jej wybudowaniu;

2) kanały sanitarne jak również przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;

3) do budowy kanału sanitarnego należy zarezerwować pas terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;

4) dopuszcza się lokalizację kanału sanitarnego poza ciągiem komunikacyjnym, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;

5) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków oraz szczelnych zbiorników na nieczystości.

§ 14. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych:

1) wody opadowe z ulic i parkingów należy odprowadzić do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej istniejącej lub po jej rozbudowie lub do gruntu;

2) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz ścieków opadowych i roztopowych z terenów prywatnych jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez np., bezpośrednie odprowadzenie do ziemi; w przypadku braku możliwości odprowadzania do ziemi, dopuszcza się odprowadzanie od istniejącej lub projektowanej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez eksploatatora sieci.

§ 15. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) nakaz realizacji zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub gazowej;

2) dopuszcza się w budynkach usługowych ogrzewanie elektryczne oraz stosowanie ogniw fotowoltanicznych;

3) ustala się, że energia cieplna będzie dostarczana na potrzeby ogrzewania pomieszczeń, ciepłej wody użytkowej, wentylacji i klimatyzacji;

4) zaopatrzenie w ciepło terenów budowlanych objętych planem przewiduje się z istniejących kanałów ciepłowniczych i projektowanych sieci gazowych.

§ 16. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się docelowo z systemu sieci gazowej;

2) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych, w chodnikach lub pasach zieleni należy pozostawić rezerwę terenu pod lokalizację przyszłych gazociągów z uwzględnieniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych;

3) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;

4) szafki gazowe powinny być lokalizowane zgodnie z przepisami szczególnymi;

5) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu.

§ 17. Ustala się następujące zasady dotyczące gospodarki odpadami:

1) nakaz składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów, stosownie do ich charakteru, na warunkach określonych przez gminę i w przepisach szczególnych;

2) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;

3) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących zespół działek budowlanych.

§ 18. Ustala się następujące zasady zasilania w energię elektryczną:

1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców odbywać się będzie ze stacji 110/20 kV za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii średniego napięcia 20kV oraz w oparciu o projektowane i istniejące stacje transformatorowe SN/nn (20/0,4 kV); bezpośrednia obsługa

odbiorców odbywać się będzie projektowanymi i istniejącymi liniami niskiego napięcia oraz przyłączami napowietrznymi i kablowymi;

2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nn na wszystkich obszarach w granicach planu;

3) projektowane stacje transformatorowe zasilić liniami kablowymi z miejskiej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia;

4) 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;

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

6) 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;

7) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;

8) trasy adaptowanych w planie istniejących urządzeń elektrycznych mogą ulec zmianie w wyniku ich modernizacji;

9) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci.

§ 19. Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:

1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;

2) sieci telefoniczne realizować w oparciu o linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne;

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

§ 20. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji systemu komunikacyjnego, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

1) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy przewidywać według poniższych wskaźników:

   a) 1,4 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,

   b) 1 miejsce postojowe na 25 m^2 powierzchni sprzedażowej,

   c) 1 miejsce na 35 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego,

   d) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów używanych przez osoby niepełnosprawne oraz miejsca przeznaczone do parkowania rowerów;

2) parametry techniczne ulic takie jak szerokości: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych korygowane w granicach pasa drogowego;

3) należy zapewnić dostępność 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);

4) należy zapewnić miejsca parkingowe związane z inwestycją dla potrzeb użytkowników i klientów w granicach działek, z uwzględnieniem przepisów szczególnych;

5) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w pasach dróg publicznych jeśli prawo do korzystania z nich wynika z umowy zawartej z administratorem drogi;

6) dopuszcza się inne, niż ustalone planem, rozwiązania skrzyżowań zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

1) realizacje sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;

2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;

3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci;

4) 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 należytym 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 chronić przed zabudową;

9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

Rozdział 5.
USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE
Oddział 1.
Komunikacja

§ 22. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas ulicy Klonowej - drogi publicznej klasy "L" – lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających 16,00÷24,00 m, o powierzchni ok. 1,13 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 1KD należy zrealizować docelowo:

1) jezdnię;

2) zieleńce;

3) drogi rowerowe;

4) chodniki;

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

6) uzbrojenie techniczne

7) plac do zawracania wraz z parkingiem, w rejonie zespołu szkół nr 9 na terenie 10U.

3. Dla ulicy 1KD klasy „L" ustala się następujące parametry:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;

2) skrzyżowanie z ulicą: Świerkową - zwykłe., z ulicą Różaną - małe rondo.

§ 23. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas południowej części ulicy Emila Młynarskiego - drogi publicznej klasy "L" – lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,00÷30,00 m, o powierzchni ok. 1,36 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 2KD należy zrealizować docelowo:

1) jezdnię;

2) parkingi dla samochodów osobowych;

3) zieleńce;

4) drogę rowerową lub ciągi pieszo-rowerowe;

5) chodniki;

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

7) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 2KD klasy „L" ustala się następujące parametry:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;

2) skrzyżowania z ulicą: Świerkową i Michała Kleofasa Ogińskiego - zwykłe.

§ 24. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas ulicy Michała Kleofasa Ogińskiego - drogi publicznej klasy "L" – lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających 13,00÷18,00 m, o powierzchni ok. 0,47 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 3KD należy zrealizować docelowo:

1) jezdnię;

2) parkingi dla samochodów osobowych;

3) zieleńce;

4) chodniki;

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

6) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 3KD klasy „L" ustala się następujące parametry:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;

2) skrzyżowania z ulicą: Świerkową i Emila Młynarskiego - zwykłe.

§ 25. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas północnej części ulicy Emila Młynarskiego - drogi publicznej klasy "L" – lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,00÷30,00 m, o powierzchni ok. 0,79 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 4KD należy zrealizować docelowo:

1) jezdnię;

2) parkingi dla samochodów osobowych;

3) zieleńce;

4) chodniki;

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

6) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 4KD klasy „L" ustala się następujące parametry:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;

2) skrzyżowania z ulicą: Fryderyka Chopina i Michała Kleofasa Ogińskiego - zwykłe.

§ 26. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające trójkąt widoczności pomiędzy ulicami Gen. K. Pułaskiego i Fryderyka Chopina, o powierzchni ok. 0,01 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 5KD.

2. W granicach terenu 5KD należy zrealizować docelowo zieleniec.

§ 27. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas ulicy Karola Szymanowskiego - drogi publicznej klasy "D" – dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,00 m, o powierzchni ok. 0,32 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 6KD należy zrealizować docelowo:

1) jezdnię;

2) parkingi dla samochodów osobowych;

3) zieleńce;

4) chodniki;

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

6) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 6KD klasy „D" ustala się następujące parametry:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;

2) skrzyżowania z ulicą: Fryderyka Chopina i Stanisława Moniuszki - 7KD - zwykłe.

§ 28. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas ulicy Stanisława Moniuszki - drogi publicznej klasy "L" – Lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających 15,00 m, o powierzchni ok. 0,32 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 7KD należy zrealizować docelowo:

1) jezdnię;

2) parkingi dla samochodów osobowych;

3) zieleńce;

4) chodniki;

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

6) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 7KD klasy „L" ustala się następujące parametry:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;

2) skrzyżowania z ulicą: Fryderyka Chopina i Karola Szymanowskiego - 6KD - zwykłe.

Oddział 2.
Parkingi, zabudowa i garażowa

§ 29. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny istniejącej zabudowy garażowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 8KP o powierzchni ok. 1,08 ha, 11KP o powierzchni ok. 1,22 ha, 45KP o powierzchni ok. 1,02 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów wymienionych w ust. 1 adaptuje się istniejące zespoły budynków garażowych, dopuszcza się remonty i przebudowy, bez uzupełniania nowymi boksami garażowymi.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego w granicach terenów wymienionych w ust. 1 ustala się lokalizację parkingów dla samochodów osobowych, dróg manewrowych oraz zieleni towarzyszącej z zakazem zmniejszania ilości miejsc postojowych w celu przeznaczenia terenu pod inne funkcje.

4. Dopuszcza się budowę śmietników.

5. Zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych i garaży blaszanych.

6. Zakazuje się przeznaczania garaży pod inne funkcje niż podstawowa.

7. Zakazuje się umieszczania na budynkach reklam.

8. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy do 100% powierzchni działek budowlanych;

2) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do terenów dróg;

3) nakaz zachowania jednolitej wysokości i wystroju architektonicznego dla całego zespołu boksów przylegających do siebie; obowiązuje biały kolor ścian i ciemno brązowy stolarki i ślusarki; dopuszcza się inną kolorystykę do całego zespołu garażowego.

4) zakazuje się podwyższania budynków;

5) dachy płaskie.

§ 30. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny parkingów publicznych dla samochodów osobowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 24KP o powierzchni ok. 0,55 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się istniejące parkingi z nakazem zachowania wyznaczonej ilości miejsc postojowych.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego projektuje się uzupełnienie funkcji podstawowej zielenią towarzyszącą i izolacyjną.

4. Zakaz budowy garaży.

§ 31. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny parkingów niepublicznych dla samochodów osobowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 22KPW o powierzchni ok. 0,44 ha, 32KPW o powierzchni ok. 0,09 ha, 40KPW o powierzchni ok. 0,08 ha, 48KPW o powierzchni ok. 0,15 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się istniejące parkingi z nakazem zachowania wyznaczonej ilości miejsc postojowych.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego projektuje się uzupełnienie funkcji podstawowej zielenią towarzyszącą i izolacyjną.

4. Zakaz budowy garaży.

Oddział 3.
Zabudowa usługowa

§ 32. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren istniejącej zabudowy usługowej publicznej oznaczony na rysunku planu symbolami: 10U o powierzchni ok. 4,11 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu wymienionych w ust. 1 adaptuje się istniejący budynki usługowy o funkcji edukacyjnej - zespół szkół nr 9.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja funkcji z zakresu sportu, ochrony zdrowia lub kultury.

4. Dopuszcza się remonty, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków o elementy niezbędne do ich właściwego funkcjonowania.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy do 40%;

2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 25%;

3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do terenów dróg;

4) wysokość zabudowy do 12,00 m;

5) dachy płaskie;

6) wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2.

§ 33. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren istniejącej zabudowy usługowej 13U o powierzchni ok. 0,15 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu wymienionych w ust. 1 adaptuje się istniejący budynek usługowy, w którym funkcjonują: poczta i filia biblioteki publicznej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja funkcji z zakresu administracji, ochrony zdrowia lub kultury.

4. Dopuszcza się remonty, przebudowy i rozbudowę.

5. Zakaz nadbudowy.

6. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy do 40%;

2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 5%;

3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do terenów dróg;

4) wysokość zabudowy do 5,00 m;

5) dachy płaskie;

6) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,7.

§ 34. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren istniejącej zabudowy usługowej, w tym handlowej, o powierzchni ok. 0,82 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 14U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej do 2000 m^2 i świetlicy osiedlowej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość realizacji innych funkcji nie wymienionych w ustępie 1 i 2, które uzupełniają funkcje podstawowe i nie powodują pogorszenia warunków ich realizacji.

4. Zakaz funkcji mieszkaniowej.

5. Dopuszcza się przebudowy i rozbudowy budynków istniejących oraz wymianę obiektów na nowe .

6. Zakaz nadbudowy.

7. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni terenu;

3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego minimum 10% powierzchni terenu 14U;

4) ilość miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami § 20;

5) wysokość zabudowy do 10,00 m;

6) dachy płaskie;

7) wskaźnik intensywności zabudowy do 1,0.

§ 35. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny istniejącej zabudowy usługowej, w tym handlowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 18U o powierzchni ok. 0,09 ha, 19U o powierzchni ok. 0,03 ha, 21U o powierzchni ok. 0,08 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się istniejące obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej do 400 m^2 oraz usługi osiedlowe.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość funkcjonowania lokali mieszkalnych w poddaszu budynków.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni terenu;

3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego minimum 10% powierzchni terenu 14U;

4) wysokość zabudowy do 9,00 m;

5) dachy płaskie lub wielospadowe;

6) wskaźnik intensywności zabudowy do 1,0.

§ 36. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren istniejącej zabudowy usługowej 17U o powierzchni ok. 0,44 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu wymienionych w ust. 1 adaptuje się istniejący budynek usługowy o funkcji edukacyjnej - poradnia psychologiczno-pedagogiczna.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja funkcji z zakresu sportu, ochrony zdrowia, kultury lub oświaty.

4. Dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynku.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy do 40%;

2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 25%;

3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do terenów dróg;

4) wysokość zabudowy do 12,00 m;

5) dachy płaskie;

6) wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2.

§ 37. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren istniejącej zabudowy usługowej 23U o powierzchni ok. 0,35 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu wymienionych w ust. 1 adaptuje się istniejący budynek usługowy o funkcji edukacyjnej - przedszkole.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja funkcji z zakresu sportu, ochrony zdrowia, kultury lub administracyjnej.

4. Dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynku.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy do 40%;

2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 25%;

3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do terenów dróg;

4) wysokość zabudowy do 12,00 m;

5) dachy płaskie;

6) wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2.

§ 38. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren istniejącej i projektowanej zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 25U o powierzchni ok. 0,15 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu wymienionego w ust. 1 adaptuje się budynek rejonowej przychodni zdrowia;

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja innych usług o charakterze komplementarnym do funkcji podstawowej, bez funkcji mieszkaniowej;

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy do 60%;

2) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do terenów dróg;

3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 5%;

4) wysokość zabudowy do 10, 00 m;

5) dachy płaskie;

6) wskaźnik intensywności zabudowy do 1,0.

§ 39. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren istniejącej zabudowy usługowej 26U o powierzchni ok. 0,50 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu wymienionych w ust. 1 adaptuje się istniejący budynek usługowy o funkcji edukacyjnej - szkoła.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja funkcji z zakresu sportu, ochrony zdrowia lub kultury.

4. Dopuszcza się remonty, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków o elementy niezbędne do ich właściwego funkcjonowania.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy do 40%;

2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 25%;

3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do terenów dróg;

4) wysokość zabudowy do 12,00 m;

5) dachy płaskie;

6) wskaźnik intensywności zabudowy do 1,4.

§ 40. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren istniejącej zabudowy usługowej 30U o powierzchni ok. 0,32ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu wymienionych w ust. 1 adaptuje się istniejący budynek usługowy Poczty Polskiej.

3. Dopuszcza się zmianę funkcji na inne cele usługowe, w tym handlowe o powierzchni sprzedażowej do 1200 m^2, bez funkcji mieszkaniowej.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy do 40%;

2) nie ustala się powierzchnia terenu biologicznie czynnego;

3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do terenów dróg;

4) wysokość zabudowy do 12,00 m;

5) dachy płaskie;

6) wskaźnik intensywności zabudowy do 1,4.

§ 41. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren istniejącej zabudowy usługowej - handlowej, o powierzchni ok. 0,58 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 31U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej do 2000 m^2.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość realizacji innych funkcji nie wymienionych w ustępie 1 i 2, które uzupełniają funkcje podstawowe i nie powodują pogorszenia warunków ich realizacji, za wyjątkiem funkcji mieszkaniowej.

4. Dopuszcza się przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub wymianę budynków na nowe oraz realizację nowych obiektów uzupełniających zabudowę, o której mowa w ustępie 1.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni terenu;

3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego minimum 10% powierzchni terenu 31U;

4) ilość miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 20;

5) wysokość zabudowy do 10,00 m;

6) dachy płaskie;

7) wskaźnik intensywności zabudowy do 1,0.

§ 42. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren istniejącej zabudowy usługowej, w tym handlowej, o powierzchni ok. 1,05 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 36U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej do 2000 m^2.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość realizacji innych funkcji nie wymienionych w ustępie 1 i 2, które uzupełniają funkcje podstawowe i nie powodują pogorszenia warunków ich realizacji za wyjątkiem funkcji mieszkaniowej.

4. Dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących oraz wymianę obiektów na nowe .

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i zabudowy za wyjątkiem nieruchomości, o których mowa w ust. 6 i 7:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni terenu;

3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego minimum 10% powierzchni terenu 36U;

4) ilość miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 20;

5) wysokość zabudowy do 10,00 m;

6) dachy płaskie;

7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 1,0.

6. W granicach nieruchomości obejmującej działki o numerach geodezyjnych: 23959/1, 23955/2 i 23956/2 dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku usługowego o maksymalnie 300 m^2 powierzchni zabudowy

7. Dla inwestycji zapisanej w ustępie 6 ustala się następujące szczegółowe warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:

1) powierzchnia zabudowy do 55%;

2) nie ustala się minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego;

3) ilość miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 20; nakazuje się utrzymanie obecnej liczby miejsc postojowych na terenie nieruchomości; do bilansu miejsc postojowych dopuszcza się włączenie miejsc położonych w przyległych pasach drogowych ulic

publicznych, prawo korzystania z miejsc na terenach sąsiednich powinno wynikać z przepisów prawa, czynności prawnych, orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej; prawo korzystania z terenów dróg publicznych wymaga zgody zarządcy drogi;

4) wysokość zabudowy do 10,00 m;

5) dachy płaskie;

6) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,6 do 1,2.

§ 43. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren istniejącej zabudowy usługowej, w tym handlowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 41U o powierzchni ok. 0,07 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się istniejące obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej do 400 m^2 oraz usługi osiedlowe.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość funkcjonowania lokali mieszkalnych w poddaszu budynków .

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni terenu;

3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego minimum 10% powierzchni terenu 41U;

4) wysokość zabudowy do 9,00 m;

5) dachy płaskie lub wysokie dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 40°.

§ 44. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren projektowanej zabudowy usługowej, w tym handlowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 44U o powierzchni ok. 0,34 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję usługową o uciążliwości zamykającej się w granicach terenu 44U, w tym handlową o powierzchni sprzedażowej do 800 m^2.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość funkcjonowania lokali mieszkalnych w poddaszu budynków .

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:

1) dojazd od ulicy Stanisława Moniuszki oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KD.

2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

3) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni terenu;

4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego minimum 20% powierzchni terenu 44U;

5) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,5 do1,2;

6) wysokość zabudowy do 9,00 m;

7) dachy płaskie lub wysokie dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 40°.

Oddział 4.
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami

§ 45. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami: 33MNU o powierzchni ok. 0,13 ha, 34MNU o powierzchni ok. 0,04 ha, 43MNU o powierzchni ok. 0,54 ha, 46MNU o powierzchni ok. 0,15 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów wymienionych w ust. 1 adaptuje się istniejące budynki o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oraz obiekty techniczne i gospodarcze obsługujące funkcje podstawowe w tym garaże, dopuszcza się remonty, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków mieszkalnych, z zachowaniem warunków ustalonych planem.

3. Wjazdy na działki odpowiednio z terenów 3KD, 4KD, 7KD.

4. Dopuszcza się realizację zabudowy garażowej i usługowej na terenach 34MNU, 43MNU i 46MNU.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu za wyjątkiem terenu 34MNU:

1) powierzchnia zabudowy do 40%;

2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 15%;

3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do terenów dróg;

4) wysokość zabudowy do 9, 00 m;

5) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, dopuszcza się płaskie;

6) wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2.

6. Dla terenu 34MNU ustala się następujące szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy do 60%;

2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 5%;

3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do terenów dróg;

4) wysokość zabudowy do 9, 00 m;

5) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, dopuszcza się płaskie;

6) wskaźnik intensywności zabudowy do 1,8.

Oddział 5.
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

§ 46. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 9MW o powierzchni ok. 2,91 ha, 12MW o powierzchni ok. 3,92 ha, 15MW o powierzchni ok. 2,78 ha, 20MW o powierzchni ok. 1,76 ha, 28MW o powierzchni ok. 4,64 ha, 29MW o powierzchni ok. 1,41 ha, 35MW o powierzchni ok. 2,88 ha, 39MW o powierzchni ok. 2,90 ha, 42MW o powierzchni ok. 1,04 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów wymienionych w ust. 1 adaptuje się istniejące budynki o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, budynki i lokale usługowe, handlowe oraz obiekty techniczne i gospodarcze obsługujące funkcje podstawowe, dopuszcza się remonty, przebudowy i rozbudowy budynków bez prawa ich nadbudowy.

3. Zakazuje się zmniejszania ilości miejsc postojowych w granicach terenów wymienionych w planie, dopuszcza się przebudowę i budowę nowych parkingów przy zachowaniu ustalonego planem minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

4. Budowa nowych i rozbudowa budynków istniejących wymaga zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych, zgodnie z ustaleniami § 20, bez prawa włączania do bilansu miejsc istniejących.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy do 30%;

2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 25%;

3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do terenów dróg;

4) wskaźnik intensywności zabudowy do 1,7 dla zabudowy do 5 kondygnacji oraz do 3,0 dla zabudowy do 11 kondygnacji naziemnych.

§ 47. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 49MW o powierzchni ok. 0,46 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu wymienionego w ust. 1 projektuje się budynek o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej.

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy do 35%;

2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 30%;

3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,9 do 1,5;

4)) miejsca postojowe, należy realizować według ustaleń zawartych w § 20 niniejszej uchwały; do bilansu miejsc postojowych nie można wliczać istniejących parkingów; do bilansu miejsc postojowych dopuszcza się włączenie miejsc położonych w przyległych pasach drogowych ulic publicznych, prawo korzystania z miejsc na terenach sąsiednich powinno wynikać z przepisów prawa, czynności prawnych, orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej; prawo korzystania z terenów dróg publicznych wymaga zgody zarządcy drogi; dopuszcza się realizację parkingu wbudowanego w budynek mieszkalny;

5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do terenów dróg;

6) wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż do 18,00 m;

7) dachy płaskie.

Oddział 6.
Tereny zieleni

§ 48. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 16ZP o powierzchni ok. 2,35 ha, 27ZP o powierzchni ok. 0,31 ha, 37ZP o powierzchni ok. 1,79 ha, 38ZP o powierzchni ok. 0,73 ha i 47ZP o powierzchni ok. 3,90 ha.

2. Tereny wymienione w ustępie 1 pełnią także funkcję ciągów komunikacji pieszej i rowerowej oraz 38ZP i 47ZP - funkcję izolacyjną od komunikacji i zabudowy garażowej.

3. Ustala się zakaz lokalizowania budynków oraz parkingów.

4. W granicach terenów zieleni urządzonej należy zrealizować docelowo:

1) zieleńce;

2) oczka wodne;

3) chodniki;

4) drogi rowerowe;

5) boiska sportowe i terenowe urządzenia do uprawiania ćwiczeń fizycznych,

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

7) uzbrojenie techniczne;

8) dopuszcza się budowę wiat rekreacyjnych i obiektów socjalnych towarzyszącym obiektom sportowym.

Oddział 7.
Tereny infrastruktury technicznej

§ 49. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren awaryjnej studni o powierzchni ok. 0,05 ha, oznaczonych na rysunku planu symbolem W.

§ 50. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny urządzeń elektroenergetycznych o powierzchni ok. 0,01 ha każdy, oznaczonych na rysunku planu symbolem E.

2. Dopuszcza się wydzielenie terenów istniejących i projektowanych stacji transformatorowych w granicach wszystkich terenów objętych planem, przy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej.

3. Dopuszcza się zmiany lokalizacji stacji transformatorowych na warunkach zarządcy sieci i przy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej.

Rozdział 6.
USTALENIA KOŃCOWE

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

§ 52. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w ciągu ulicy Armii Krajowej na odcinku od ulicy gen. K. Pułaskiego do ulicy Północnej uchwalonego Uchwałą Nr XXII/189/08 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 marca 2008 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Podlaskiego Nr 283 z dnia 19 listopada 2008 r., poz. 2824.

§ 53. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

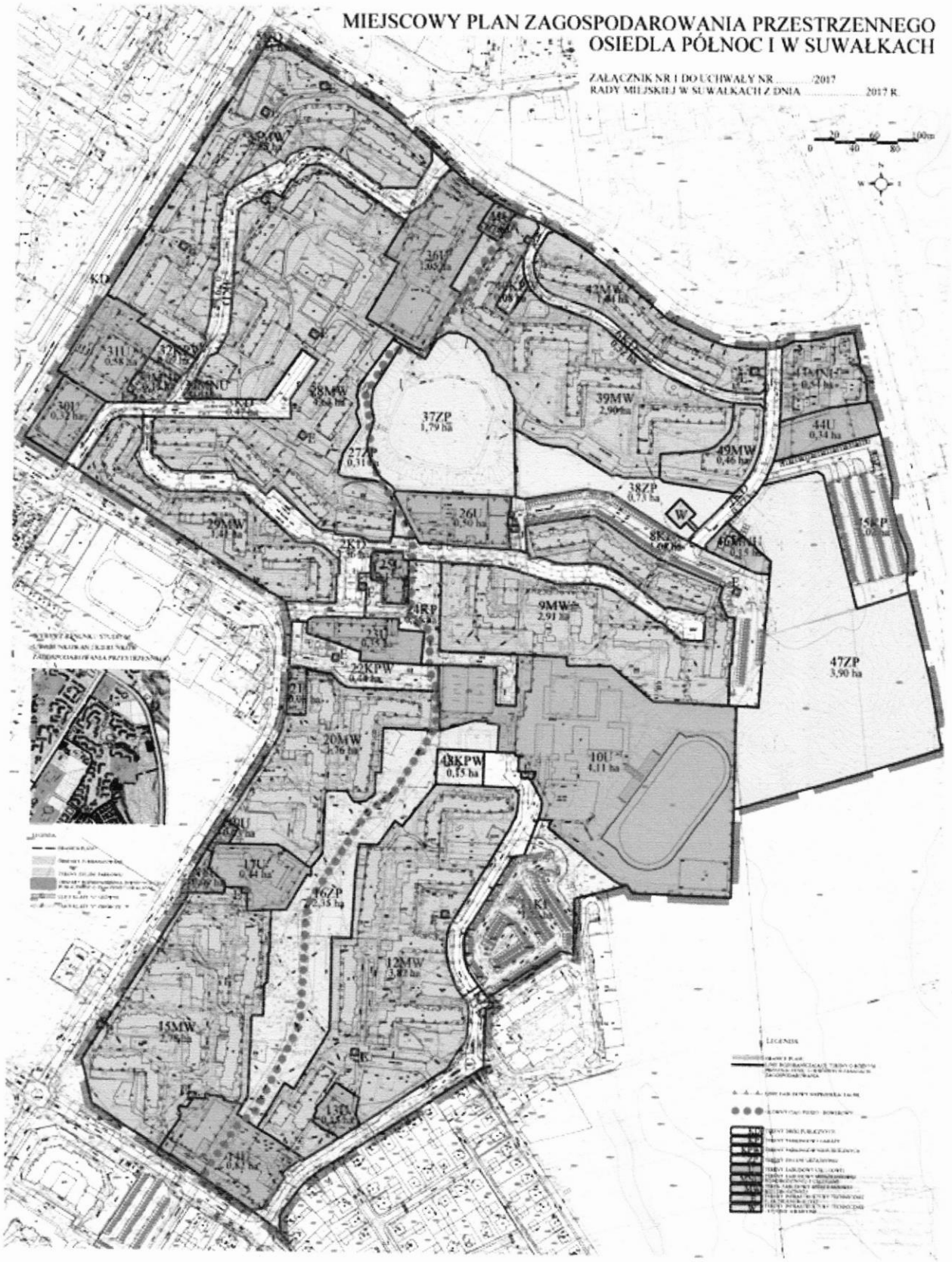
§ 54. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Nie wnoszę zastrzeżeń
formalno-prawnych i redakcyjnych
Suwałki, dn. 05 WRZ. 2017
Adwokat
Maria Langner

Załącznik do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2017 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Osiedla Północ I w Suwałkach.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405) rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

1) włączenia działki o numerze geodezyjnym 32988 do obszaru opracowania planu i przekształcenia jej pod zabudowę mieszkaniową;

2) poszerzenia pasa drogowego ulicy Fryderyka Chopina;

3) terenu oznaczonego symbolem 49MW (wydzielonego z terenu 39MW) w zakresie:

- ustalenia wskaźnika powierzchni zabudowy wynoszącego 50%,

- dopuszczenia zabudowy o wysokości do 11 kondygnacji o współczynniku intensywności zabudowy na poziomie 4,0;

- ustalenia współczynnika intensywności zabudowy dla zabudowy do 5 kondygnacji na poziomie 2,7;

4) ustalenia wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie 60%, w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 36U.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2017 r.

Sposób realizacji oraz zasad finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Osiedla Północ I 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 2017 r., poz. 1073) 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

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Osiedla Północ I w Suwałkach.

Realizując uchwałę intencyjną Nr VII/67/2015 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 kwietnia 2015 r., opracowano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Osiedla Północ I w Suwałkach, obejmujący teren o powierzchni ok. 52,80 ha.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073).

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

Plan ten po uchwaleniu będzie przepisem gminy i będzie stanowił regulację prawną w zakresie wykonywania prawa własności nieruchomości oraz kształtowania przestrzeni.

Granicami opracowania planu objęto teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej Osiedla Północ I. Od północy teren ten ograniczony jest ulicą Fryderyka Chopina, od zachodu ulicami: Gen. K. Pułaskiego i Nowomiejską. Od południa ulicami: Świerkową i Klonową. Wschodnią granicę planu stanowi fragment ulicy Armii Krajowej.

Obszar ten, poza niewielkimi fragmentami terenu w rejonie ulicy Armii Krajowej, nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Osiedla Północ I w Suwałkach, umożliwi w przyszłości uporządkowanie zagospodarowania tego obszaru miasta, ustalenie zasad i możliwości przekształceń istniejącej zabudowy oraz jednolitych warunków i sposobów zagospodarowania tego terenu. Plan pozwoli ponadto na dokonanie regulacji prawnych w stosunku do terenów nim objętych. W szczególności regulacji własnościowych w zakresie wydzielenia dróg publicznych i wewnętrznych.

Granice planu w granicach administracyjnych miasta Suwałk ustalono na podstawie rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk. Planem objęto obszary oznaczone na rysunku „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk", uchwalonym uchwałą Nr XX/232/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r., jako: obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, obszary zurbanizowane oraz tereny zieleni parkowej.

Obszar objęty granicami opracowania znajduje się w całości w granicach wyznaczonej na rysunku Studium jednostki podstawowej C5.

Jak wynika z ustaleń tekstu Studium dla jednostki podstawowej C5 funkcjami dominującymi są zabudowa wielorodzinna o dużej intensywności. Jako funkcje pozostałe wymienia się usługi publiczne o znaczeniu lokalnym, w tym obiekty handlowe do 2000 m^2 powierzchni sprzedażowej oraz zabudowę jednorodzinną.

Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów pod realizację inwestycji, stanowiących kontynuację i uzupełnienie istniejących obszarów zurbanizowanych, jest zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 31 maja 2017 r. do 30 czerwca 2017 r. Uwagi do projektu planu można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 14 lipca 2017 r.

Do projektu planu, po jego wyłożeniu wpłynęło 17 uwag, z których 12 uwzględniono w całości, 2 uwzględniono w części, pozostałych 3 nie uwzględniono.

Po przeanalizowaniu zgłoszonych uwag postanowiono o uwzględnieniu w całości:

1. uwagi Państwa XY*, współwłaścicieli działek o numerach geodezyjnych: 23970, 23971, 23972 i 25500/8, zawierających się w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu

symbolami: 34MNU i 28MW, w zakresie włączenia w granice terenu 34MNU działki o numerze geodezyjnym 25500/8, (zawierającej się w planie w granicach konturu 28MW), umożliwienia lokalizacji garażu oraz ustalenia dla terenu 34MNU indywidualnych warunków zabudowy i zagospodarowania terenu,

2. uwagi Zastępcy Prezydenta Miasta Suwałk, dotyczącej wykreślenia z § 5 tekstu planu, ustępu 5, dotyczącego dopuszczenia zmiany położenia linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych,
3. 8 uwag o tej samej treści, złożonych przez Państwa XY* oraz Stowarzyszenie na Rzecz Promocji Sportu i Rekreacji „Akademia 2012", dotyczących przeznaczenia działek o numerach geodezyjnych: 23983 i 23984, należących do Gminy Miasto Suwałki, położonych w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 47ZP, na cele sportowo- rekreacyjne,
4. uwagi Pana XY* właściciela działek o numerach geodezyjnych: 23955/2, 23956/2 i 23959/1, położonych w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 36U, w zakresie ustalenia indywidualnych wskaźników dotyczących realizacji miejsc postojowych w stosunku do powierzchni sprzedażowej istniejącego na ww. działkach budynku usługowego,
5. uwagi Naczelnika Wydziału Geodezji Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa Urzędu Miejskiego w Suwałkach, działającego z upoważnienia Prezydenta Miasta Suwałk, w zakresie włączenia w granice planu działek o numerach geodezyjnych: 23911/3 i 23911/4, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w ciągu ulicy Armii Krajowej na odcinku od ulicy Gen. K. Pułaskiego do ulicy Północnej, przeznaczonych pod drogę publiczną 1KD.

Postanowiono ponadto o uwzględnieniu w części uwag:

1. Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach odnoszacej się do działek o numerach geodezyjnych: 25498 i 25500/7, zawierających się w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 39MW, w zakresie wydzielenia odrębnego konturu, przeznaczonego pod nową zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i ustalenia indywidualnych parametrów zabudowy dla tego terenu,
2. uwagi Pana XY* właściciela działek o numerach geodezyjnych: 23955/2, 23956/2 i 23959/1, położonych w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 36U, w zakresie dopuszczenia rozbudowy istniejącego budynku o 300 m^2 oraz zniesienia wymogu zapewnienia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%.

W wyniku uwzględnienia ww. uwag dokonano odpowiednio zmian na rysunku i w tekście projektu planu odnoszących się do terenów objętych tymi uwagami.

Na rysunku planu wprowadzono następujące zmiany:
- rozszerzono linie rozgraniczające teren oznaczony symbolem 34MNU o działkę o numerze geodezyjnym 25500/8 oraz w części działkę o numerze geodezyjnym 25500/9,
- z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 39MW, wydzielono odrębny kontur o powierzchni ok. 0,46 ha, oznaczony symbolem 49MW.

W związku z powyższym na rysunku dokonano korekty powierzchni poszczególnych obszarów.

W tekście planu wprowadzono następujące zmiany:

1) Z treści § 5 usunięto ustęp 5 w brzmieniu:

„5. Dopuszcza się zmianę położenia linii rozgraniczającej teren drogi publicznej lub wewnętrznej na podstawie projektu budowlanego:

1) przez wykorzystanie terenów sąsiednich na poszerzenie drogi;

2) przez włączenie terenów zbędnych na cele komunikacji do terenów sąsiednich oraz ich zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami i na warunkach ustalonych dla tych terenów, przy czym zmianie nie podlega ustalone planem usytuowanie linii zabudowy."

2) Ustalenia § 42 w brzmieniu:

„§ 42. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren istniejącej zabudowy usługowej, w tym handlowej, o powierzchni ok. 1,05 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 36U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej do 2000 m2, za wyjątkiem funkcji mieszkaniowej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość realizacji innych funkcji nie wymienionych w ustępie 1 i 2, które uzupełniają funkcje podstawowe i nie powodują pogorszenia warunków ich realizacji.

4. Dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących oraz wymianę obiektów na nowe .

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
2) powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni terenu;
3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego minimum 10% powierzchni terenu 34U;
4) ilość miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 20;
5) wysokość zabudowy do 10,00 m;
6) dachy płaskie;
7) wskaźnik intensywności zabudowy do 1,0."

zastąpiono ustaleniami o następującej treści:

„§ 42. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren istniejącej zabudowy usługowej, w tym handlowej, o powierzchni ok. 1,05 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 36U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej do 2000 m^2.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość realizacji innych funkcji nie wymienionych w ustępie 1 i 2, które uzupełniają funkcje podstawowe i nie powodują pogorszenia warunków ich realizacji za wyjątkiem funkcji mieszkaniowej.

4. Dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących oraz wymianę obiektów na nowe .

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i zabudowy za wyjątkiem nieruchomości, o których mowa w ust. 6 i 7:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
2) powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni terenu;
3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego minimum 10% powierzchni terenu 36U;
4) ilość miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 20;
5) wysokość zabudowy do 10,00 m;
6) dachy płaskie;
7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 1,0.

6. W granicach nieruchomości obejmującej działki o numerach geodezyjnych: 23959/1, 23955/2 i 23956/2 dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku usługowego o maksymalnie 300 m^2 powierzchni zabudowy.

7. Dla inwestycji zapisanej w ustępie 6 ustala się następujące szczegółowe warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:

1) powierzchnia zabudowy do 55%;
2) nie ustala się minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego;
3) ilość miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 20; nakazuje się utrzymanie obecnej liczby miejsc postojowych na terenie nieruchomości; do bilansu

miejsc postojowych dopuszcza się włączenie miejsc położonych w przyległych pasach drogowych ulic publicznych, prawo korzystania z miejsc na terenach sąsiednich powinno wynikać z przepisów prawa, czynności prawnych, orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej; prawo korzystania z terenów dróg publicznych wymaga zgody zarządcy drogi;

4) wysokość zabudowy do 10,00 m;

5) dachy płaskie;

6) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,6 do 1,2."

3) Ustalenia § 45 w brzmieniu:

„§ 45. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami: 33MNU o powierzchni ok. 0,13 ha, 34MNU o powierzchni ok. 0,03 ha, 43MNU o powierzchni ok. 0,54 ha, 46MNU o powierzchni ok. 0,15 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów wymienionych w ust. 1 adaptuje się istniejące budynki o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oraz obiekty techniczne i gospodarcze obsługujące funkcje podstawowe w tym garaże, dopuszcza się remonty, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków mieszkalnych, z zachowaniem warunków ustalonych planem.

3. Wjazdy na działki odpowiednio z terenów 3KD, 4KD, 7KD.

4. Dopuszcza się realizację zabudowy garażowej i usługowej na terenach: 43MNU i 46MNU.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy do 40%;

2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 15%;

3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do terenów dróg;

4) wysokość zabudowy do 9, 00 m;

5) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, dopuszcza się płaskie;

6) wskaźnik intensywności zabudowy do1,2.

zastąpiono ustaleniami o następującej treści:

„§ 45. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami: 33MNU o powierzchni ok. 0,13 ha, 34MNU o powierzchni ok. 0,04 ha, 43MNU o powierzchni ok. 0,54 ha, 46MNU o powierzchni ok. 0,15 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów wymienionych w ust. 1 adaptuje się istniejące budynki o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oraz obiekty techniczne i gospodarcze obsługujące funkcje podstawowe w tym garaże, dopuszcza się remonty, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków mieszkalnych, z zachowaniem warunków ustalonych planem.

3. Wjazdy na działki odpowiednio z terenów 3KD, 4KD, 7KD.

4. Dopuszcza się realizację zabudowy garażowej i usługowej na terenach: 34MNU, 43MNU i 46MNU.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu za wyjątkiem terenu 34MNU:

1) powierzchnia zabudowy do 40%;

2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 15%;

3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do terenów dróg;

4) wysokość zabudowy do 9, 00 m;

5) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, dopuszcza się płaskie;

6) wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2.

6. Dla terenu 34MNU ustala się następujące szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy do 60%;

2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 5%;

3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do terenów dróg;

4) wysokość zabudowy do 9, 00 m;

5) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, dopuszcza się płaskie;

6) wskaźnik intensywności zabudowy do 1,8."

4) Do tekstu planu dodano nowy § 47 w brzmieniu:

„§ 47. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 49MW o powierzchni ok. 0,46 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu wymienionego w ust. 1 projektuje się budynek o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej.

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy do 35%;

2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 30%;

3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,9 do 1,5;

4) miejsca postojowe, należy realizować według ustaleń zawartych w § 20 niniejszej uchwały; do bilansu miejsc postojowych nie można wliczać istniejących parkingów; do bilansu miejsc postojowych dopuszcza się włączenie miejsc położonych w przyległych pasach drogowych ulic publicznych, prawo korzystania z miejsc na terenach sąsiednich powinno wynikać z przepisów prawa, czynności prawnych, orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej; prawo korzystania z terenów dróg publicznych wymaga zgody zarządcy drogi; dopuszcza się realizację parkingu wbudowanego w budynek mieszkalny;

5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do terenów dróg;

6) wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż do 18,00 m;

7) dachy płaskie."

W związku z dodaniem § 47, zmianie uległa numeracja paragrafów od 47 do 54.

Uwzględnienie przedmiotowych uwag nie narusza istoty planu oraz zasad i trybu jego sporządzania, jak również interesów osób trzecich. Wprowadzenie do planu wnioskowanych w ww. uwagach zmian, nie wymaga ponowienia procedury planistycznej.

W odniesieniu do 8 uwag o tej samej treści, złożonych przez Państwa XY* oraz Stowarzyszenia na Rzecz Promocji Sportu i Rekreacji „Akademia 2012", dotyczących przeznaczenia działek o numerach geodezyjnych: 23983 i 23984, należących do Gminy Miasto Suwałki, położonych w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 47ZP, na cele sportowo - rekreacyjne, należy wyjaśnić, iż projekt planu uwzględnia żądanie zawarte ww. uwagach. Zgodnie bowiem z ustaleniami § 48 ustęp 2 tekstu planu w granicach terenu oznaczonego symbolem 47ZP, możliwa jest docelowo realizacja: zieleńców, oczek wodnych, chodników, dróg rowerowych, boisk sportowych i terenowych urządzeń do uprawiania ćwiczeń fizycznych, obiektów i urządzeń małej architektury oraz urządzeń służących utrzymaniu porządku, uzbrojenia technicznego. Ponadto dopuszczona jest budowa wiat rekreacyjnych i obiektów socjalnych towarzyszącym obiektom sportowym.

Odnośnie uwagi Naczelnika Wydziału Geodezji Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa Urzędu Miejskiego w Suwałkach, działającego z upoważnienia Prezydenta Miasta Suwałk, dotyczącej włączenia w granice planu działek o numerach geodezyjnych:

23911/3 i 23911/4, należy stwierdzić, iż opracowany plan uwzględnia już żądanie w niej zawarte. Przedmiotowe działki znajdują się bowiem w granicach opracowanego planu. Faktem jest, iż obecnie działki te zawierają się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w ciągu ulicy Armii Krajowej na odcinku od ulicy Gen. K. Pułaskiego do ulicy Północnej, uchwalonego uchwałą Nr XXII/189/08 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 marca 2008 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 19 listopada 2008 r. Nr 283, poz. 2824 i przeznaczone są pod pas drogi publicznej klasy „G" – główna, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD. Tymniemniej, działki o których mowa, są zbędne na cele drogowe, co wynika z opracowanego projektu budowlanego i wydanej na jego podstawie, przez Wojewodę Podlaskiego w dniu 4 stycznia 2017 r., Decyzji Nr 1/2017 (znak: AB-I.7820.4.2.2016.AS) o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 655, od ul. Utrata do ul. Generała Kazimierza Pułaskiego w Suwałkach – odcinek 1: ul. Generała Kazimierza Pułaskiego do ulicy Północnej wraz ze skrzyżowaniem z ulicą Północną.

Po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Osiedla Północ I, zgodnie z ustaleniami § 52 tekstu planu, w odniesieniu do działek o numerach geodezyjnych: 23911/3 i 23911/4, stracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w ciągu ulicy Armii Krajowej na odcinku od ulicy Gen. K. Pułaskiego do ulicy Północnej.

Nie uwzględniono w całości:

1. dwóch odrębnych uwag: Pani XY* i Pana XY*, współwłaścicieli działki o numerze geodezyjnym 32988, w zakresie włączenia przedmiotowej działki do obszaru opracowania planu i przekształcenia jej pod zabudowę mieszkaniową,
2. uwagi Zarządu Dróg i Zieleni w Suwałkach w zakresie pozyskania terenów mieszkaniowych na poszerzenie pasa drogowego ulicy Fryderyka Chopina,

oraz nie uwzględniono w części:

3. uwagi Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach w zakresie ustalenia dla konturu wydzielonego z konturu 39MW:
   - wskaźnika powierzchni zabudowy wynoszącego 50%,
   - dopuszczenia zabudowy o wysokości do 11 kondygnacji o współczynniku intensywności zabudowy na poziomie 4,0,
   - ustalenia współczynnika intensywności zabudowy dla zabudowy do 5 kondygnacji na poziomie 2,7,
4. uwagi Pana XY* właściciela działek o numerach geodezyjnych: 23955/2, 23956/2 i 23959/1, położonych w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 36U, w zakresie ustalenia wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie 60%.

Odnosząc się do nieuwzględnionych uwag, wniesionych do projektu planu stwierdzono, co następuje:

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

Do spraw związanych z uchwaleniem planów zagospodarowania przestrzennego nie mają zastosowania przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

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

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów
3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
4) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem.

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

Ad. 1.

Odnośnie dwóch odrębnych uwag: Pani XY* i Pana XY*, współwłaścicieli działki o numerze geodezyjnym 32988, w zakresie włączenia przedmiotowej działki do obszaru opracowania planu i przekształcenia jej pod zabudowę mieszkaniową, należy stwierdzić, iż żądanie w zawarte w uwagach nie może być uwzględnione.

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Osiedla Północ I w Suwałkach przystąpiono na podstawie uchwały intencyjnej Nr VII/67/2015 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 kwietnia 2015 r., której integralnym załącznikiem jest mapa z naniesionymi granicami opracowania planu. Ustalone granice opracowania są wiążące dla organu sporządzającego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zmiana granic opracowania planu, może nastąpić jedynie poprzez zmianę uchwały intencyjnej, której konsekwencją jest konieczność powtórzenia całej procedury planistycznej.

Zgodnie ze stanem faktycznym, działka o numerze geodezyjnym 32988 znajduje się obecnie w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Różanej w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr LII/586/2014 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 24 września 2014 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 20 października 2014 r., poz. 3473. Zgodnie z ustaleniami planu, działka ta zawiera się w granicach terenu, oznaczonego symbolem 8R, przeznaczonego pod tereny rolnicze, w granicach których możliwa jest realizacja terenowych urządzeń rekreacyjnych i wypoczynkowych.

Funkcja tego terenu wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, przeznaczającego omawiany teren pod zieleń parkową. Zgodnie z art. 10 ustęp 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Ponadto zgodnie z art. 20 ustęp 1 przywołanej ustawy, plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Biorąc powyższe pod uwagę, należy stwierdzić, iż nie ma podstaw do zmiany funkcji omawianego terenu i przekształcenia działki o numerze geodezyjnym 32988 pod zabudowę mieszkaniową.

Podkreślić należy, iż ze względu na obowiązujące ustalenia Studium, ewentualne przystąpienie do opracowania zmiany obowiązującego dla działki o numerze geodezyjnym 32988 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie spowoduje zmiany funkcji tego terenu.

W związku z powyższym, postanowiono o nieuwzględnieniu przedmiotowych uwag.

Ad. 2.

Odnośnie uwagi Zarządu Dróg i Zieleni w Suwałkach w zakresie pozyskania terenów mieszkaniowych na poszerzenie pasa drogowego ulicy Fryderyka Chopina, należy stwierdzić, iż żądanie w niej zawarte nie znajduje uzasadnienia.

Granica opracowania przedmiotowego planu od strony północnej opiera się o granicę działki stanowiącej obecnie pas drogowy ulicy Fryderyka Chopina. Sama ulica zawiera się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Fryderyka Chopina w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XXIII/287/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 września 2016 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 26 października 2016 r., poz. 3985.

Nadmienić należy, iż realizacja dróg publicznych następuje na podstawie opracowanych projektów budowlanych, zatwierdzanych najczęściej decyzjami w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1496). W decyzjach, o których mowa orzeka się również o podziale terenu i wydziela działki niezbędne do realizacji danej inwestycji drogowej.

Ze względu na fakt, iż w odniesieniu do ulicy Fryderyka Chopina dokumentacja, o której mowa powyżej nie została jeszcze opracowana, a koncepcja przedłożona przez Zarząd Dróg i Zieleni w Suwałkach, nie jest wiążącym dokumentem, brak jest podstaw do wprowadzenia zmian w planie, polegających na wyznaczaniu terenów pod korektę pasa drogowego ulicy Fryderyka Chopina.

W związku z powyższym, postanowiono o nieuwzględnieniu przedmiotowej uwagi.

Ad. 3.

Odnośnie uwagi Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach w zakresie ustalenia dla konturu wydzielonego z konturu 39MW:

- wskaźnika powierzchni zabudowy wynoszącego 50%,
- dopuszczenia zabudowy o wysokości do 11 kondygnacji o współczynniku intensywności zabudowy na poziomie 4,0,
- ustalenia współczynnika intensywności zabudowy dla zabudowy do 5 kondygnacji na poziomie 2,7,

należy stwierdzić, iż żądania w niej zawarte nie zasługują na uwzględnienie.

Jak przytoczono na wstępie niniejszego uzasadnienia do uchwały, uwaga Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach, została w części uwzględniona. Z dokonanych analiz wynikło bowiem, iż możliwe jest wydzielenie w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 39MW, odrębnego terenu przeznaczonego pod realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i ustalenie dla tej zabudowy indywidualnych parametrów.

Wysokość istniejącej zabudowy w opisywanym rejonie, zawiera się w przedziale od III do V kondygnacji. Ze względu na charakter i intensywność tej zabudowy, żądanie podniesienia wysokości dla nowych obiektów, do 11 kondygnacji o współczynniku intensywności na poziomie 4, jest niezasadne. Skala i ukształtowanie istniejącego osiedla nie dają dyspozycji do wprowadzania tak istotnych zmian przestrzennych. Realizacja obiektu 11 kondygnacyjnego we wskazanej w uwadze lokalizacji, przeczy zasadom zachowania ładu przestrzennego. Analiza istniejącej zabudowy wykazała bowiem, iż dla zachowania właściwych proporcji zagospodarowania terenów wewnątrz istniejącego już osiedla, (w szczególności zapewnienia wymaganych przepisami: niezbędnych terenów zielonych, placów zabaw, miejsc postojowych itp.), niedopuszczalne jest wprowadzenie żądanej w uwadze intensywności zabudowy. Ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy wynoszącego 50% jest niemożliwe. Maksymalna dopuszczalna powierzchnia zabudowy w tym rejonie, nie powinna bowiem przekroczyć wartości 35%, przy równoczesnym ustaleniu współczynnika powierzchnia terenu biologicznie czynnego na poziomie minimum 30%. Przy tak ustalonych współczynnikach i dopuszczalnej wysokości 5 kondygnacji, wskaźnik

intensywności zabudowy powinien kształtować się w przedziale od 0,9 do 1,5. Stąd też żądanie wprowadzenia współczynnika intensywności zabudowy na poziomie 2,7, dla nowej zabudowy o wysokości do 5 kondygnacji nie ma uzasadnienia.

Podkreślić należy, iż żądania o których mowa, na etapie wniesionej przez Suwalską Spółdzielnię Mieszkaniową w Suwałkach uwagi, nie zostały poparte żadnymi konkretnymi argumentami. Analiza żądań zawartych w uwadze doprowadziła do określenia parametrów dla planowanej zabudowy, zgodnie z warunkami określonymi w § 47 tekstu planu.

Ad. 4.

Odnośnie uwagi Pana XY* właściciela działek o numerach geodezyjnych: 23955/2, 23956/2 i 23959/1, położonych w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 36U, w zakresie ustalenia wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie 60%.

Jak przytoczono na wstępie niniejszego uzasadnienia do uchwały, Pan XY*, do wyłożonego projektu planu, wniósł 2 uwagi. Żądania w nich zawarte zostały w części uwzględnione w planie. Z dokonanych analiz istniejącej zabudowy i wnioskowanych w uwadze zmian wynikło, iż w stosunku do działek o numerach geodezyjnych: 23955/2, 23956/2 i 23959/1, położonych w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 36U (obejmującego większą ilość działek, niż należące do wnoszącego uwagę), możliwe jest dopuszczenie rozbudowy istniejącego budynku o 300 m^2 i zniesienie wymogu zapewnienia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%. Ze zwględu na istniejące warunki terenowe oraz faktyczne zagospodarowanie i urządzenie terenu, dla działek o numerach geodezyjnych: 23955/2, 23956/2 i 23959/1, w planie ustalono indywidualny wskaźnik dotyczący realizacji miejsc postojowych w stosunku do powierzchni sprzedażowej istniejącego na ww. działkach budynku usługowego. Z zestawienia ww. parametrów, to jest powierzchni działek i powierzchni istniejących budynków oraz wnioskowanej rozbudowy o 300 m^2 wynika, iż maksymalna powierzchnia zabudowy dla omawianego terenu może wynosić 55%.

Ze względu na powyższe nie uwzględniono uwagi w zakresie ustalenia wskaźnika powierzchni zabudowy dla przedmiotowych działek na poziomie 60%.

Lista nieuwzględnionych uwag stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

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 gminy obciąży kwota 2 609 876,5 zł z tytułu wykupu gruntów, podziałów oraz uzbrojenia i zagospodarowania terenów w wysokości odpowiednio:

- 591 435 zł – na wykup gruntów,
- 16 500 zł – podział geodezyjny i wycena nieruchomości,
- 2 001 941,5 zł – na uzbrojenie i zagospodarowanie terenów.

Wydatki na realizację zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i budowy układu komunikacyjnego, realizowane będą zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi miasta Suwałk.

Realizacja planu, po stronie przychodów, przyniesie Gminie Miasta Suwałki wpływy w wysokości łącznie 457 899 zł, w tym:

- z tytułu sprzedaży gruntów – 426 120 zł,
- z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości – 31 779 zł.

Reasumując powyższe, należy stwierdzić, iż uchwalenie projektu planu w przedłożonej wersji, zapewni właściwe kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej w tej części miasta.

Suwałki, dnia 01. września 2017 r.

PREZYDENT
Czesław Renkiewicz

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia ..... 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, Wigierską, T. Noniewicza oraz rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948, z 2017 r. poz. 730 i poz. 935) 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 2017 r. poz. 1073), w związku uchwałą Nr X/106/2015 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, Wigierską, T. Noniewicza oraz rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach – Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Suwałki", uchwalonego uchwałą Nr XX/232/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 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 ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, Wigierską, T. Noniewicza oraz rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 5,30 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) opracowania ekofizjograficznego;

2) prognozy skutków oddziaływania planu na środowisko przyrodnicze;

3) prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

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

1) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania;

2) uporządkowanie terenu objętego planem;

3) określenie zasad zabudowy;

4) ustalenie zasad i sposobu skomunikowania terenów przeznaczonych pod zabudowę;

5) określenie zadań publicznych, w szczególności wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym terenów komunikacji publicznej oraz wyposażenia w infrastrukturę społeczną i techniczną;

6) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w granicach objętych planem.

§ 4. 1. W niniejszym planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, minimalny udział procentowy powierzchni terenów biologicznie czynnych w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, sposób realizacji parkingów oraz linie zabudowy;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;

6) granice terenów podlegających ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów i sposoby ich zagospodarowania;

7) zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i zagospodarowywania terenów;

9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poza ogólnymi zasadami wymienionymi w rozdziale 3 tekstu niniejszej uchwały;

4) warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-Z (- L, -D), w których końcowe litery określają klasę danej ulicy zgodnie z obowiązującą klasyfikacją dróg i ulic (Z – zbiorcza, L - lokalna, D - dojazdowa);

2) tereny parkingu publicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem KD-KP

3) teren ciągu pieszego oznaczony na rysunku planu symbolem CP;

4) teren zieleni parkowej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;

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

6) teren zabudowy wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW;

7) tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem MU;

8) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokali mieszkalnych UM;

9) teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem E.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki ich 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 ustalonych w odrębnych przepisach.

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

5. W granicach opracowania planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m2.

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

1) granice terenu objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) obowiązujące linie zabudowy;

5) klasyfikacja techniczno - funkcjonalna ulic.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są elementami postulowanymi lub informacyjnymi:

1) przebieg drogi rowerowej;

2) obrys jezdni;

3) lokalizacja przejazdów bramnych;

4) lokalizacja budynków;

5) przebieg granicy strefy ochrony konserwatorskiej;

6) projektowany orientacyjny przebieg magistrali ciepłowniczej - do uściślenia w projektach budowlanych;

7) lokalizacja pomników przyrody;

8) wymiarowanie.

3. Ustalone w planie wskaźniki powierzchni zabudowy należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę.

4. Ustalone w planie wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę.

5. Ustaloną w planie wysokość zabudowy należy odnosić od naturalnego poziomu terenu przy wejściach do budynku do górnej krawędzi elewacji, gzymsu, attyki lub kalenicy, o ile z ustaleń szczegółowych planu nie wynika inaczej.

§ 7. Tereny określone w planie symbolami: 1KD-Z, 2KD-L, 3KD-D, 4KD-KP, 6CP i 14ZP przeznaczone są na cele publiczne.

§ 8. 1. Plan dopuszcza właścicielom lub użytkownikom istniejących nieruchomości lub ich części zlokalizowanych na wszystkich terenach:

1) korzystanie z nich bez istotnych ograniczeń w dotychczasowy sposób;

2) remontowanie i przebudowę stanu istniejącego zarówno w budynkach mieszkalnych, jak i innych, znajdujących się w granicach opracowania planu;

3) doprowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

2. Zmiany w wyniku ww. przedsięwzięć nie mogą uniemożliwiać realizacji określonego planem przeznaczenia terenu.

3. Na obszarze objętym planem:

1) nie przewiduje się przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych;

2) ustanawia się zakaz wydzielania działek nie mających dostępu do drogi publicznej z wyjątkiem sytuacji, gdy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki budowlanej, mającej dostęp do ulicy;

3) nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

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

§ 9. 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) 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 i cieplną, gaz, łączność, wodę oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe, z wyłączeniem przyłączy do budynków;

3) liczbie kondygnacji - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, za wyjątkiem piwnic, suteren, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;

4) liniach rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linie wydzielające tereny o różnym sposobie użytkowania;

5) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny największy wymiar budynku w metrach; wysokość zabudowy może być też określona liczbą kondygnacji nadziemnych; podana definicja wysokości zabudowy nie dotyczy infrastruktury technicznej (masztów, wież itp.);

6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu i której nie mogą przekroczyć kondygnacje nadziemne (powyżej parteru) budynku oraz budowli; linia ta nie dotyczy:

   a) docieplеń budynków,

   b) elementów zewnętrznych budynków takich, jak: balkony, zadaszenia, markizy, reklamy – o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku i nie wykraczających poza linię rozgraniczającą oraz wiatrołapy o wysokości do 4,0 m i maksymalnym wysięgu do 3,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, (nie dotyczy ww. elementów istniejących),

   c) elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich, jak np.: pilaster, gzyms, ryzalit, żaluzja zewnętrzna,

   d) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, tarasów, ramp oraz podestów i nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,

   e) stacji transformatorowych, budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury,

   f) obiektów istniejących, obiektów dozoru, wiat o powierzchni zabudowy do 35 m^2;

7) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której musi stanąć ściana frontowa budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu; dopuszcza się wycofanie ściany frontowej w poziomie parteru celem uzyskania wejścia (wjazdu) do budynku i na teren posesji na szerokości elewacji max. do 4,5 m i głębokości max. 2,0 m; linia ta nie dotyczy:

a) docieplеń budynków,

b) elementów zewnętrznych budynków takich, jak: balkony, zadaszenia, markizy, reklamy – o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku i nie wykraczających poza linię rozgraniczającą oraz wiatrołapy o wysokości do 4,0 m i maksymalnym wysięgu do 3,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, (nie dotyczy ww. elementów istniejących),

c) elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich, jak np.: pilaster, gzyms, ryzalit, żaluzja zewnętrzna,

d) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, tarasów, ramp oraz podestów i nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,

e) stacji transformatorowych, budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury,

f) obiektów istniejących, obiektów dozoru, wiat o powierzchni zabudowy do 35 m^2;

8) obiektach małej architektury - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, o których mowa w przepisach budowlanych;

9) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, Wigierską, T. Noniewicza oraz rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach, wraz z rysunkiem planu;

10) powierzchni całkowitej budynku, przyjmowanej do ustalania wskaźnika intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku, z wyłączeniem całości lub części kondygnacji podziemnych przykrytych stropem, który znajduje się w całości poniżej poziomu terenu oraz kondygnacji technicznych, nieużytkowych poddaszy, tarasów i tarasów na dachach;

11) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć definicję zgodną z obowiązującymi przepisami prawa, czyli z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

12) powierzchni sprzedażowej - należy przez to rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno - użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnię magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej, itp.);

13) powierzchni użytkowej podstawowej - należy przez to rozumieć zgodnie z PN-ISO 9836:1997, część powierzchni netto odpowiadającą celom i przeznaczeniu budynków, klasyfikuje się ją zgodnie z celem i przeznaczeniem budynków, w których są wznoszone;

14) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnie pod budynkami i wiatami, do której nie wlicza się dojść i dojazdów;

15) przebudowie budynku - należy przez to rozumieć działania, którym jest poddawany budynek w rozumieniu przepisów budowlanych;

16) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, z których wynikają bardziej szczegółowe wymagania dotyczące planowania przestrzennego lub zasady i ograniczenia wpływające na możliwości zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

17) 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;

18) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, przeważające na danym terenie, w sposób określony w szczegółowych ustaleniach planu;

19) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje lub przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, w sposób określony w szczegółowych ustaleniach planu;

20) reklamie – należy przez to rozumieć informację wizualną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

21) 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;

22) tekście planu – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;

23) 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 wypoczynkowym wykorzystaniem tych terenów na zasadach określonych w niniejszym planie;

24) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym; teren może stanowić jednorodną całość lub być podzielony na mniejsze działki budowlane w sposób określony w rozdziale 5. oraz w ustaleniach szczegółowych tekstu niniejszej uchwały;

25) tymczasowych obiektach budowlanych – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, o których mowa w przepisach budowlanych;

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

27) urządzeniach budowlanych – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, o których mowa w przepisach budowlanych;

28) urządzeniach służących utrzymaniu porządku – należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, sanitariaty ekologiczne, ogrodzenia i osłony wraz z zielenią izolacyjną;

29) usługach – należy przez to rozumieć działalność w zakresie usług dla ludności, 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;

30) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na danym terenie przez powierzchnie tego terenu;

31) zabudowie - należy przez to rozumieć budynki i zespoły budynków oraz budowle w rozumieniu przepisów budowlanych, z wyłączeniem sieci telekomunikacyjnej i infrastruktury telekomunikacyjnej, stanowiących inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

32) zabudowie pierzejowej - należy przez to rozumieć ciąg zwarty budynków usytuowanych elewacjami frontowymi w jednej linii, którą jest ustalona w planie linia zabudowy, zamykającymi jedną stronę ulicy;

33) zieleni parkowej - należy przez to rozumieć zieleń urządzona niską, średnio wysoką i wysoką, wraz z bulwarami nadrzecznymi, ścieżkami dla pieszych i rowerzystów oraz boiskami i placami gier, dostępnymi do użytku powszechnego oraz z obiektami małej architektury;

34) zorganizowanej działalności inwestycyjnej - należy przez to rozumieć, że na wskazanym terenie może odbywać się tylko kompleksowa realizacja zamierzenia inwestycyjnego przez jednego lub zespół inwestorów;

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

Rozdział 2.
USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KRAJOBRAZOWEGO

§ 10. 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 Suwałki.

2. Ustala się priorytet wymagań ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu poprzez:

1) zakaz realizacji obiektów budowlanych niespełniających wymogów zawartych w niniejszych przepisach;

2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, za wyjątkiem: zabudowy usługowej, infrastruktury technicznej w tym z zakresu łączności oraz dróg;

3) zakaz tworzenia składowisk wszelkich rodzajów odpadów, w tym prowadzenia skupu złomu, metali i makulatury, placów składowych i ekspozycyjnych itp.;

4) zrzut do wód powierzchniowych i gruntu nieoczyszczonych wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych, zgodnie z przepisami szczególnymi;

5) nakaz podłączenia do miejskich sieci wodociągowych;

6) nakaz wykonywania placów manewrowych i parkingów, jako powierzchni szczelnych z odprowadzeniem wód opadowych do ziemi po spełnieniu wymagań określonych w przepisach szczególnych;

7) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;

8) nakaz odprowadzania ścieków socjalno - bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej;

9) zakaz wydobywania kopalin;

10) nakaz pozostawienia terenów przyległych do 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.

3. Na obszarze objętym planem, przy ulicy Wigierskiej, występują dwa pomniki przyrody:

1) lipa drobnolistna – objęta ochroną prawną (Rozporządzenie Nr 222/98 Wojewody Suwalskiego z 14.12.1998 r., Dz. U. Woj. Suw. Nr 74, poz. 510), oznaczona na rysunku planu symbolem A;

2) dąb szypułkowy – objęty ochrona prawną (Rozporządzenie Nr 32/96 Wojewody Suwalskiego z 26.06.1996 r., Dz. U. Woj. Suw. Nr 49, poz. 139), oznaczony na rysunku planu symbolem B.

4. Ustala się obowiązek wprowadzenia zieleni pełniącej funkcję izolacyjną w pasach dróg publicznych i parkingów.

5. Na obszary budowlane należy wprowadzić zieleń w formie urządzonej; wymóg ten dotyczy w szczególności obszarów mieszkaniowych, na których należy przewidzieć minimum 25% powierzchni biologicznie czynnej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

Rozdział 3.
USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 11. 1. Obszar objęty planem położony jest w granicach zabytkowego układu urbanistycznego miasta Suwałk, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-31 decyzją KL.WKZ.534/31/d/79 z dnia 15 maja 1979 r.

2. W granicach ochrony zabytkowego układu urbanistycznego, wskazanych na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne oraz następujące ustalenia:

1) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków:

a) obowiązuje ochrona bryły, elewacji, rozkładu budynków i ciągów komunikacyjnych,

b) obowiązuje pełna ochrona konserwatorska wszystkich zabytkowych elementów konstrukcyjnych i niekonstrukcyjnych,

c) obowiązuje ochrona zabytkowych stolarek i poddanie ich renowacji lub rekonstrukcji;

2) nakazuje się zachować tradycyjną parcelację działek położonych wzdłuż zachodniej granicy planu i kształtować zabudowę w sposób tworzący pierzeję;

3) nakazuje się kształtować linię zabudowy ulicy Wigierskiej w sposób tworzący pierzeję;

4) elewacje budynków współczesnych, a w szczególności takie ich elementy, jak: balkony, otwory okienne i drzwiowe oraz stolarka, należy utrzymać w jednorodnych formach i kolorystyce;

5) położone w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego budynki o elewacjach murowanych otynkowanych należy utrzymać w kolorystyce pastelowej, z wykluczeniem odcieni różu, fioletu i niebieskiego;

6) dopuszcza się adaptację na cele usługowe parterów budynków mieszkalnych;

7) zakazuje się ingerencji w elewacje budynków zabytkowych polegającej na realizacji nowych otworów drzwiowych i okiennych oraz powiększaniu istniejących;

8) reklamy i szyldy należy umieszczać zgodnie z zasadami określonymi w § 28 tekstu niniejszej uchwały;

9) zakaz wykonywania zewnętrznych dociepleń zabytkowych budynków murowanych z dekoracją architektoniczną;

10) nakazuje się ujednolicić kolorystykę dachów poprzez stosowanie pokryć w kolorach utlenionej miedzi, zieleni, grafitu; zakaz stosowania pokryć ocynkowanych niepowlekanych;

11) mury, wraz z bramami, ogradzające posesje położone przy ul. Kościuszki nr 4, 6 i 8, należy zachować w celu utrzymania ciągłości pierzei.

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem występują niżej wymienione obiekty wpisane do rejestru zabytków:

1) położony przy skrzyżowaniu ulic T. Kościuszki i Wigierskiej kościół ewangelicki p.w. św. Trójcy, murowany, ok. 1839 r., nr rej. 44;

2) położony przy ul. T. Kościuszki dom nr 4, murowany, poł. XIX w., nr rej. 226;

3) położony przy ul. T. Kościuszki dom nr 6, murowany, 2 poł. XIX w. wraz z działką nr 10960/10, murem, ogrodzeniowym i podwórzem - ogrodem, nr rej. A-187;

4) położony przy ul. T. Kościuszki dom nr 8, murowany, poł. XIX w., nr rej. 154;

5) położony przy ul. T. Kościuszki dom nr 10, murowany, 1 poł. XIX w., nr rej. 153;

6) położony na działce nr 12369/2 przy ul. T. Kościuszki nr 2a (dawna ul. Wigierska nr 2) dom drewniany, k. XIX w., nr rej. 101, przemieszczony w obrębie kwartału i przebudowany w XXI w.;

7) położony przy ul. T. Noniewicza dom nr 7, murowany., 2 poł. XIX w., nr rej. 382, karta.

2. Dla budynku wymienionego w ust. 1 pkt. 7 przeprowadzana jest procedura wykreślania z rejestru zabytków ze względu na jego zły stan techniczny. W przypadku uzyskania decyzji wykreślającej budynek należy rozebrać. W przypadku decyzji odmownej, budynek należy przemieścić na inne tereny.

§ 13. W przypadku odkrycia podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na terenie objętym planem przedmiotów, które mogą być zabytkami, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKRURY TECHNICZNEJ

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

1) przebudowa i utrzymanie klasy techniczno – użytkowej ulicy Wigierskiej 1KD-Z, jako zbiorczej – „Z";

2) przebudowa i utrzymanie klasy techniczno – użytkowej ulicy T. Noniewicza 2KD-L, jako lokalnej– „L";

3) budowa ulicy dojazdowej 3KD-D wraz z parkingiem w zieleni 4KD-KP, ciągu pieszego 6CP oraz ścieżek rowerowych w ciągu ulic 1KD-Z i 2KD- L;

4) nakazuje się zapewnienie dostępności komunikacyjnej do terenów publicznych i usług dla osób niepełnosprawnych;

5) do bilansu miejsc postojowych realizowanych dla nowej zabudowy nie wlicza się istniejących miejsc postojowych;

6) zakazuje się realizacji parkingów na terenach oznaczonych symbolem ZP;

7) dopuszcza się w granicach wyznaczonych pasów drogowych, o ile nie wynika to z ustaleń szczegółowych niniejszego planu, realizację obiektów i urządzeń nie wymienionych w uchwale, służących obsłudze ruchu oraz reklam;

8) układ drogowy powinien spełniać następujące warunki:

   a) ulice i drogi powinny posiadać szerokość uniemożliwiającą zagruzowanie,

   b) połączenia z traktami przelotowymi powinny zapewniać sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia;

9) podane w ustaleniach szczegółowych parametry techniczne ulic oraz elementy funkcjonalne, wymienione do realizacji w granicach linii rozgraniczających ulic i rozwiązania skrzyżowań należy traktować jako postulowane; mogą być one zmieniane na etapie projektów realizacyjnych, uzupełniane o nowe elementy lub zastąpione innymi rozwiązaniami, w zależności od potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi i bez konieczności zmiany planu;

10) dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań technicznych w zakresie komunikacji publicznej, niż określone w planie, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) dopuszcza się etapowanie infrastruktury drogowej w sposób zgodny z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi miasta;

12) należy zapewnić ilość miejsc postojowych obsługujących inwestycję w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, według poniższych wskaźników:

   a) 1,1 miejsca na 1 lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej,

b) 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni sprzedażowej lub użytkowej podstawowej obiektu usługowego, gdzie definicja tych powierzchni zgodnie z przepisami szczególnymi,

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

d) 1 miejsce postojowe na 4 łóżka w hotelach;

13) miejsca postojowe należy lokalizować w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, mieszkalno - usługową, usługowo - mieszkalną lub usługową;

14) dopuszcza się włączenie do bilansu inwestycji miejsc postojowych na terenach przyległych do terenów komunikacji publicznej i publicznego parkingu;

15) prawo do korzystania z miejsc postojowych na terenach sąsiednich powinno wynikać z przepisów prawa, czynności prawnych, orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej; prawo do korzystania z terenów dróg publicznych i parkingu publicznego wymaga zgody zarządcy;

16) na terenach parkingów zapewnić należy stanowiska dla osób niepełnosprawnych i rowerów;

17) dopuszcza się przekroczenie granic własności przy lokalizacji parkingów i chodników oraz lokalizowanie chodników poza pasem drogowym;

18) dopuszcza się wykonanie zatok parkingowych przykrawężnikowych na terenach przyległych do terenów komunikacji, przeznaczonych na inne cele, przy zapewnieniu przejścia wzdłuż elewacji chodnikiem nie węższym niż 2,0 m;

19) zakaz lokalizacji garaży i wiat garażowych na terenie 4KD-KP oraz w pierzejach od strony dróg publicznych;

20) dopuszcza się przejazdy bramne i wjazdy od strony dróg publicznych i parkingu publicznego; wjazdy do garaży podziemnych od strony dróg lub parkingu publicznego powinny być ukryte za bramą; pochylenie wjazdu może rozpoczynać się od lica budynku lub wyznaczonej linii zabudowy;

21) dopuszcza się parkingi podziemne lub wbudowane w bryłę budynku, przy założeniu zapewnienia minimum 20% ogólnodostępnych miejsc parkingowych w poziomie terenu, o ile nie wynika to z ustaleń szczegółowych;

22) podane w ustaleniach szczegółowych parametry techniczne ulic i innych ciągów komunikacyjnych mogą ulec zmianie na etapie projektów budowlanych, przy zachowaniu przepisów szczególnych i bez konieczności zmiany ustaleń niniejszego planu;

23) dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań technicznych w zakresie komunikacji publicznej, niż określone w planie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci oraz budowy nowej;

2) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu;

3) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;

4) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należytym stanie techniczno – użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;

5) zakaz stosowania ogniw fotowoltaicznych na połaciach dachowych położonych od strony pierzei ulic i parkingów publicznych, dopuszcza się stosowanie ogniw fotowoltaicznych wewnątrz kwartałów zabudowy, za wyjątkiem budynków zabytkowych;

6) zakaz realizacji na budynkach zabytkowych anten i stacji przekaźnikowo - nadawczych, zakaz nie dotyczy wnętrza wież kościoła;

7) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych, które nie są wymienione w tekście uchwały, bez konieczności wprowadzania zmian w planie, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleniach niniejszego planu;

8) sieci, jako inwestycje celu publicznego, nakazuje się chronić przed zabudową;

9) sieci infrastruktury technicznej, o ile nie wynika to z warunków technicznych, powinny być projektowane i prowadzone poza jezdniami ulic;

10) dojazdy do urządzeń technicznych przewiduje się z istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego;

11) dopuszcza się etapowanie infrastruktury technicznej w sposób zgodny z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi miasta;

12) przy łączeniu lub podziale działek należy przewidzieć dostęp do infrastruktury.

§ 16. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

1) pobór wody dla potrzeb bytowych należy realizować z miejskich sieci wodociągowych lub po ich rozbudowie;

2) pobór wody do celów przeciwpożarowych z miejskich sieci wodociągowych lub zbiorników przeciwpożarowych, realizowanych przez inwestorów;

3) do budowy przewodów rozdzielczych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych i o ile jest to możliwe, poza jezdnią;

4) dopuszcza się sieci wodociągowe poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;

5) w ulicach lokalnych i dojazdowych sieć wodociągową wyposażyć w hydranty uliczne spełniające wymagania według przepisów odrębnych.

§ 17. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków sanitarnych:

1) odprowadzenie ścieków sanitarnych z projektowanej i istniejącej zabudowy planuje się do kanalizacji miejskiej istniejącej lub po rozbudowie;

2) kanały sanitarne jak również przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;

3) do budowy kanałów sanitarnych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych i o ile jest to możliwe, poza jezdnią;

4) dopuszcza się lokalizację kanałów sanitarnych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

§ 18. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód i ścieków opadowych i roztopowych:

1) ścieki opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, ciągów komunikacyjnych należy odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej istniejącej lub po jej rozbudowie, lub do gruntu;

2) przed odprowadzeniem ścieków do odbiornika, należy je oczyścić w stopniu określonym w przepisach szczególnych;

3) zasadą jest odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów bezpośrednio do gruntu, za wyjątkiem zabudowy pierzejowej i lokalizowanej w granicach pasów dróg publicznych;

4) zasadą jest odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych wokół budynków mieszkalnych do gruntu; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych

i roztopowych do miejskiej kanalizacji deszczowej w przypadku braku możliwości odprowadzenia ich do gruntu, zgodnie z przepisami szczególnymi;

5) do budowy kanałów deszczowych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne i o ile jest to możliwe, poza jezdnią;

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

7) kanały i przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, uniemożliwiającej oddziaływanie na wody gruntowe; nie dotyczy rurociągów służących do wprowadzenia ścieków do gruntu.

§ 19. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) z miejskiej sieci ciepłowniczej, z sieci gazowej po doprowadzeniu gazu lub z sieci elektroenergetycznej;

2) do czasu doprowadzenia mediów dopuszcza się utrzymanie istniejącego sposobu ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła i lokalne systemy grzewcze;

3) dopuszcza się przebieg projektowanej magistrali ciepłowniczej poprzez teren 14ZP, trasę wskazaną na rysunku planu należy traktować jako orientacyjną, do uściślenia w projekcie budowlanym;

4) zakazuje się instalowania zbiorników z gazem.

§ 20. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji zaopatrzenia w gaz:

1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się docelowo z systemu sieci gazowej;

2) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych, w chodnikach lub pasach zieleni należy pozostawić rezerwę terenu pod lokalizację przyszłych gazociągów z uwzględnieniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych;

3) przyłącza poszczególnych obiektów oraz szafki gazowe należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;

4) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu;

5) przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

§ 21. Ustala się następujące zasady dotyczące gospodarki odpadami:

1) nakaz składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów, stosownie do ich charakteru, na warunkach określonych przez gminę i w przepisach szczególnych;

2) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;

3) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących zespół działek budowlanych.

§ 22. Ustala się następujące zasady w zakresie zasilania w energię elektryczną:

1) nakaz realizacji zasilania w energię elektryczną planowanych terenów budowlanych w oparciu o istniejące w granicach opracowania stacje transformatorowe;

2) nakaz podłączenia do sieci elektroenergetycznej wszystkich obiektów i wyposażenia ich w przyłącza umożliwiające pobór energii elektrycznej, w stopniu wystarczającym do obsługi funkcji i sposobów zagospodarowania terenów;

3) nakaz stosowania zasilania rezerwowego dla obiektów wymagających zwiększonej pewności zasilania w energię elektryczną;

4) nakaz dostosowania i przebudowy urządzeń elektrycznych kolidujących z projektowaną zabudową do projektowanego zagospodarowania przestrzennego;

5) nakaz projektowania i realizacji oświetlenia ulicznego jako wydzielonej sieci kablowej, zintegrowanej z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym, przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;

6) nakaz realizowania linii elektroenergetycznych jako kablowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) dopuszcza się budowę nowych stacji wolno stojących na wszystkich terenach i jako wbudowanych w budynki;

8) nakaz budowy nowych linii kablowych w pasach technicznych dróg, pod chodnikami i ścieżkami rowerowymi lub w pasach zieleni, o ile jest to możliwe, poza jezdniami ulic;

9) zakaz realizacji elektrowni wiatrowych.

§ 23. Ustala się następujące zasady w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne;

2) sieci telefoniczne należy realizować, jako linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne;

3) nie ogranicza się ilości operatorów sieci telefonicznych;

4) nakaz budowy nowych linii kablowych w pasach technicznych dróg, pod chodnikami lub w pasach zieleni, poza jezdniami ulic.

Rozdział 5.
USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD, OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH, PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 24. 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) obowiązujące linie zabudowy;

4) istniejący i projektowany układ komunikacyjny;

5) ustalenia tekstu niniejszej uchwały.

§ 25. 1. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla całego obszaru objętego planem:

1) nowa zabudowa powinna być kształtowana w sposób podkreślający i zachowujący zwarte pierzeje uliczne i narożniki pierzei, o współczesnej formie architektonicznej, nawiązującej do elementów historycznych i skali budynków zabytkowych, poprzez:

a) wysokość zabudowy,

b) kształty dachów,

c) podziały elewacyjne,

d) kolorystykę;

2) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 6 tekstu niniejszej uchwały;

3) obowiązuje nakaz zapewnienia urządzeń umożliwiających utrzymanie porządku.

2. Dla terenów dróg publicznych 1KD-Z, 2KD-L i 3KD-D i parkingu publicznego4KD-KP należy:

1) zapewnić chodniki, parkingi i ścieżki rowerowe w pasach drogowych;

2) dostosować przestrzeń dróg publicznych i parkingu do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:

a) obniżenie poziomu krawężnika chodnika w rejonie skrzyżowań na całej szerokości przejść dla pieszych oraz w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobom poruszającym się na wózkach,

b) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku, na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni,

c) dostosować komunikację wewnętrzną, ławki, kioski, tablice i słupy informacyjne, latarnie, znaki drogowe i inne obiekty małej architektury do potrzeb osób niepełnosprawnych, z zastrzeżeniem, że ich lokalizacja powinna umożliwiać przejazd wózka inwalidzkiego i nie powinna kolidować z pasami dla ruchu pieszego i rowerowego;

3) zapewnić miejsca postojowe dla samochodów, pojazdów osób niepełnosprawnych i dla rowerów,

4) zapewnić w pasach drogowych oraz na parkingach między miejscami postojowymi zieleń urządzoną w wielkości wskazanej w ustaleniach szczegółowych,

5) zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku oraz obiekty i urządzenia nie wymienionych w uchwale, służące obsłudze ruchu, stacje transformatorowe i reklamy.

3. Na terenach oznaczonych symbolem U, przeznaczonych pod usługi:

1) obowiązuje zakaz realizacji budynków gospodarczych, garaży oraz naziemnych kompleksów garażowych; dopuszcza się garaże jako wbudowane w budynek podstawowy oraz garaże podziemne, zakaz wjazdu do garaży od strony pierzei ulic: T. Kościuszki i Wigierskiej z poziomu pasa drogowego, dopuszcza się zjazdy do garażu od lica budynków ukryte za bramą;

2) obowiązuje nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §14 tekstu niniejszej uchwały;

3) obowiązuje nakaz zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wielkości określonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych obszarów;

4) obowiązuje nakaz zapewnienia dojazdów do budynków oraz dostępności poszczególnych obszarów do dróg publicznych.

4. Na terenach oznaczonych symbolami MW, MU oraz UM, przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną, mieszkalno - usługową oraz usługowo - mieszkalną:

1) obowiązuje nakaz zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wielkości określonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych obszarów;

2) na terenach oznaczonych symbolami 9MU, 11UM, 12MU i 13MW, obowiązuje nakaz zagospodarowania przestrzeni między budynkami zielenią niską, średnio wysoką i wysoką oraz małą architekturą;

3) na terenach oznaczonych symbolami 11UM i 12MU, obowiązuje zakaz realizacji budynków gospodarczych, garaży oraz naziemnych kompleksów garażowych, dopuszcza się garaże wbudowane w budynek podstawowy oraz garaże podziemne przy zastrzeżeniu, że bezpośredni wjazd do nich nie może odbywać się z ulic 1KD-Z i 2KD-L i parkingu publicznego 4KD-KP, zakaz wjazdu do garaży od strony pierzei ulic i parkingu z poziomu pasa drogowego, dopuszcza się zjazdy do garażu od lica budynków ukryte za bramą lub od ustalonej w planie linii zabudowy;

4) na terenie oznaczonym symbolem 13MW, obowiązuje zakaz realizacji budynków gospodarczych, garaży oraz naziemnych kompleksów garażowych, dopuszcza się garaże podziemne, zakaz wjazdu do garaży od strony pierzei ulic i parkingu publicznego z poziomu

pasa drogowego, dopuszcza się zjazdy do garażu od lica budynków ukryte za bramą lub od ustalonej w planie linii zabudowy;

5) na terenie oznaczonym symbolem 9MU dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży zbliźniaczonych w granicach działek lub dobudowywanych do budynków głównych jako oficyny, przy zastrzeżeniu, że nie mogą być one realizowane od frontu działki budowlanej;

6) obowiązuje nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §14 tekstu niniejszej uchwały;

7) obowiązuje zakaz realizacji zabudowy wolno stojącej;

8) wzdłuż ulicy Wigierskiej obowiązuje nakaz realizacji zabudowy pierzejowej na następujących warunkach:

a) zabudowa w granicach działek, o głębokości od 10,0 m do 16,0 m, bez oficyn,

b) nakaz uzupełniania pierzei ogrodzeniem lub przejazdami bramnymi,

c) dopuszcza się zjazdy do garaży podziemnych ukryte za bramami, na zasadach zgodnych z ustaleniami szczegółowymi tekstu niniejszej uchwały.

§ 26. Ustalenia dotyczące wielkości powierzchni biologicznie czynnej, wskaźników intensywności zabudowy i wymagań architektonicznych, podane są dla poszczególnych terenów w rozdziale 6. niniejszej uchwały.

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

1) należy utrzymać kolorystykę budynków murowanych w barwach pastelowych: żółcienie, szarości i ugry, z wyłączeniem czerwieni, fioletów, bordo, w szczególności odcieni niebieskich;

2) w przypadku stosowania na elewacjach okładzin ceramicznych, używać okładzin w kolorze żółci, czerwieni lub ugru;

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 ich założenia od strony wewnętrznej otworów; wskazane stosowanie rolet i krat składanych lub zwijanych, montowanych w grubości ściany;

5) dopuszcza się remonty polegające na wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, remonty elewacji polegające na wymianie tynków, wymianie pokrycia dachowego, wymianie schodów oraz ich przebudowie; dopuszcza się okna połaciowe na dachach wszystkich budynków;

6) stosować pokrycia dachowe z materiałów pokryciowych w kolorze utlenionej miedzi, zieleni lub grafitu; zakazuje się stosowania pokryć dachowych ocynkowanych niepowlekanych.

§ 28. W celu zachowania ładu przestrzennego w przestrzeniach dróg publicznych i parkingów oraz na terenach zieleni parkowej na obszarze objętym planem, ustala się niżej wymienione zasady realizacji nośników reklamy:

1) zakazuje się umieszczania reklam, w tym wielkogabarytowych, na dachach wszystkich budynków, balkonach i powyżej drugiej kondygnacji; reklamy instalowane na elewacjach budynków nie mogą zajmować łącznie więcej niż 15% powierzchni elewacji budynków zabytkowych i 25% elewacji budynków współczesnych;

2) zakazuje się wieszania reklam nie związanych z funkcją lokali;

3) zakazuje się wieszania i malowania reklam na ogrodzeniach;

4) zakazuje się montowania reklam trójwymiarowych;

5) zakazuje się przesłaniania szyldami i reklamami okien, drzwi i innych istotnych elementów budynku oraz detali ich wystroju architektonicznego; zakaz ten nie dotyczy reklam remontowo – budowlanych;

6) zakazuje się umieszczania reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych, w miejscach i w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego;

7) zakazuje się lokalizacji reklam na terenach zielonych w zabudowie wielorodzinnej;

8) nakazuje się wykonanie projektów reklam i szyldów dla każdego zabytkowego i współczesnego budynku, obejmujących całą elewację, na której będą montowane oraz wskazanie w projekcie miejsca ich umieszczenia, z określeniem gabarytów, ilości i barw.

Rozdział 6.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW

§ 29. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy „Z" – zbiorcza w ciągu ulicy Wigierskiej o szerokości w liniach rozgraniczających w granicach planu od 35,0 m do 52,0 m, o powierzchni około 0,79 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KD-Z**.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 1KD-Z należy utrzymać lub zrealizować:

1) jezdnię o szerokości minimum 7,0 m;

2) chodniki;

3) parkingi;

4) zatoki autobusowe komunikacji miejskiej;

5) drogę rowerową;

6) zieleń izolacyjną;

7) obiekty małej architektury, urządzenia służące utrzymaniu porządku;

8) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 1KD-Z ustala się:

1) linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych w odległości 2,0 m od linii rozgraniczającej ulicy oraz w linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) skrzyżowania z ulicą 2KD-Z, skanalizowane;

3) wjazdy na tereny przyległe - wnętrza kwartałów zabudowy mieszkalno - usługowej bezpośrednio z ulicy poprzez przejazdy bramne.

4. Zakaz realizacji elementów związanych z zabudową na terenach sąsiadujących z pasem drogowym 1KD-Z takich, jak : podjazdy i zjazdy do garaży podziemnych, schody do budynków, w tym do piwnic, pochylnie.

5. Ustala się ochronę dwóch drzew, położonych w liniach rozgraniczających ulicy, będących pomnikami przyrody.

6. Dla ulicy 1KD-Z obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 3., 4., 5. niniejszej uchwały.

§ 30. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L" – lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających od 13,0 m do 16,0 m, o powierzchni około 0,24 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KD-L**.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 2KD-Z należy utrzymać lub zrealizować:

1) jezdnię o szerokości minimum 7,0 m;

2) parkingi;

3) chodniki z dopuszczeniem ruchu rowerowego;

4) obiekty małej architektury, urządzenia służące utrzymaniu porządku;

5) zieleń izolacyjną;

6) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 2KD-Z ustala się:

1) linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych w odległości 7,0 m od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z rysunkiem planu

2) skrzyżowania z ulicą 1KD-Z, skanalizowane;

3) skrzyżowanie z ulicą 3KD-D, zwykłe;

4) wjazdy na tereny przyległe z ulicy.

4. Dla ulicy 2KD-Z obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 3., 4., 5. niniejszej uchwały.

§ 31. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy "D" – dojazdowa, o szerokości ok. 15,0 m, o powierzchni około 0,18 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **3KD-D**.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 3KD-D należy utrzymać lub zrealizować:

1) jezdnię o szerokości minimum 6,0 m;

2) parkingi;

3) chodniki;

4) obiekty małej architektury, urządzenia służące utrzymaniu porządku;

5) zieleń izolacyjną;

6) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 3KD-D ustala się:

1) linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych w odległości 7,0 m i 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) skrzyżowania z ulicą 2KD-L, zwykłe;

3) skrzyżowania z parkingami 4KD-KP i 5KD-KP, zwykłe;

4) wjazdy na tereny przyległe.

4. Dopuszcza się wykonanie wzdłuż ulicy 3KD-D miejsc postojowych i chodników od strony obszaru 12 MU.

5. Dla ulicy 3KD-D obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 3., 4., 5. niniejszej uchwały.

§ 32. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające parking publiczny w zieleni o szerokości w liniach rozgraniczających 36,0 m, o powierzchni około 0,38 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **4KD-KP**.

2. W granicach pasa drogowego parkingu 4KD-KP należy zrealizować:

1) jezdnię o szerokości minimum 5,0 m;

2) miejsca parkingowe;

3) chodniki;

4) zieleń w wielkości minimum 15% powierzchni działki przeznaczonej na parking;

5) uzbrojenie techniczne.

3. Dla terenu 4KD-KP ustala się:

1) linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych w odległości:

a) 11,0 m od linii rozgraniczającej parkingu, dla terenu 7U, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 13,0 m od linii rozgraniczającej parkingu dla terenów 8U, 9MU, zgodnie z rysunkiem planu,

c) 10,0 m od linii rozgraniczającej parkingu dla terenu 11MU, zgodnie z rysunkiem planu,

d) 7,0 m od linii rozgraniczającej parkingi dla terenów 12MU i 13MW, zgodnie z rysunkiem planu;

2) skrzyżowanie z ulicą 3KD-D jako zwykłe;

3) wjazdy na tereny przyległe.

§ 33. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren istniejącej stacji elektroenergetycznej, oznaczony symbolem **5E**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się utrzymanie istniejącego urządzenia.

3. Dopuszcza się zmianę lokalizacji stacji celem zapewnienia energii elektrycznej obsługiwanym odbiorcom; uwolniony teren powinien być włączony w zagospodarowanie terenu 8U.

§ 34. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren publicznego ciągu pieszego w zieleni, o powierzchni ok. 0,03 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **6CP**.

2. Ustala się zakaz zabudowy terenu 6CP, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i małej architektury.

§ 35. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej o powierzchni ok. 0,38 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **7U**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się jako wiodącą funkcję usługową nieuciążliwą dla mieszkalnictwa, związaną z hotelarstwem i gastronomią.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość uzupełnienia funkcji podstawowej funkcją mieszkaniową w wielkości nie przekraczającej 30% powierzchni obiektu.

4. Dopuszcza się nadbudowę i rozbudowę obiektów, za wyjątkiem obiektów zabytkowych, na niżej wymienionych warunkach:

1) nowe lub przebudowywane budynki nie powinny przekraczać wysokością i gabarytami istniejącej zabytkowej zabudowy, a wysokość attyki lub gzymsu nie może przekraczać wysokości attyki lub gzymsu budynków istniejących;

2) nadbudowę i rozbudowę należy kształtować w granicy działki od strony północnej oraz wschodniej;

3) dopuszcza się stosowanie dachu jednospadowego lub płaskiego na granicy z działkami o nr geod. 10960/10 i 12369/2;

4) zakaz realizacji dachów o kalenicy przesuniętej w pionie, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia;

5) zakaz wyprowadzania ścianek ogniowych poddaszy ponad dach;

6) zakaz wieńczenia elewacji okapem wychodzącym poza lico elewacji lub linię gzymsu wieńczącego; rynny dachowe należy prowadzić po gzymsie;

7) ustala się powierzchnię biologicznie czynną w wielkości minimum 12%;

8) ustala się powierzchnię zabudowy w wielkości maksimum 50%;

9) nie ustala się wskaźników intensywności zabudowy;

10) przy rozbudowie i nadbudowie obiektów dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej liczby miejsc parkingowych na terenie 9U, bez konieczności realizacji nowych miejsc parkingowych;

11) dopuszcza się realizację wiaty lub zadaszenia nad zewnętrznymi urządzeniami technicznymi hotelu.

5. Nie dopuszcza się nadbudowy budynku położonego na działce o nr geod. 12369/2, poza wyznaczonymi liniami zabudowy.

§ 36. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej o powierzchni ok. 0,36 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **8U**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego dla terenu 8U ustala się funkcję usługową związaną z opieką zdrowotną i socjalną, w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego - inne usługi publiczne.

3. Dla zabytkowego budynku nr 6 i działki nr 10960/10 obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3 i 5 tekstu niniejszej uchwały.

4. Wprowadza się nakaz utrzymania pierzei w zachodniej granicy działki poprzez utrzymanie istniejącego ogrodzenia i charakteru elewacji.

5. Dopuszcza się rozbudowę budynku nr 6 i realizację nowej zabudowy w granicach działek nr 10959 i 12372, zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy .

6. Zabudowę i zagospodarowanie terenu należy realizować na niżej wymienionych warunkach:

1) nowa zabudowa nie powinna przekraczać wysokością i gabarytami istniejącej zabytkowej zabudowy;

2) rozbudowę należy kształtować dobudowując ją do oficyn zabytkowego budynku; dopuszcza się realizację nowej zabudowy jako samodzielnego budynku zrealizowanego zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy od strony wschodniej działki;

3) na elewacjach należy stosować powtarzalny moduł podziału elewacji charakterystyczny dla budynku zabytkowego zlokalizowanego na tym terenie;

4) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci od 17° do 40°; dopuszcza się dachy jednospadowe i płaskie w granicy z terenami sąsiednimi;

5) zakaz realizacji dachów o kalenicy przesuniętej w pionie, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia;

6) zakaz wyprowadzania ścianek ogniowych poddaszy ponad dach;

7) zakaz wieńczenia elewacji okapem wychodzącym poza lico elewacji lub linię gzymsu wieńczącego; rynny dachowe należy prowadzić po gzymsie;

8) ustala się powierzchnię biologicznie czynną w wielkości minimum 35%;

9) ustala się powierzchnię zabudowy w wielkości maksimum 30%;

10) maksymalną intensywność zabudowy – 0,60; minimalnej nie ustala się;

11) liczba miejsc parkingowych, zgodna z zapisami § 14;

12) zakaz wtórnych podziałów terenu na nowe działki budowlane.

§ 37. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkalno – usługowej o powierzchni ok. 0,30 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **9MU**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się jako wiodącą funkcję mieszkalną.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję usługową w parterach budynków położonych w pierzei ulicy T. Kościuszki; w oficynach funkcja mieszkalna może być lokalizowana na wszystkich kondygnacjach.

4. Dla zabytkowych budynków o nr 8 i 10 obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3 i 5 tekstu niniejszej uchwały.

5. Dla działki nr 10959 dopuszcza się realizację zabudowy, zgodnej z funkcjami obszaru, w granicy z działką nr 10952 na niżej wymienionych zasadach:

1) nowa zabudowa powinna być realizowana w formie oficyn realizowanych w granicach z działkami sąsiednimi;

2) nowa zabudowa realizowana na działce o nr geod. 10952 nie powinna przekraczać wysokością i gabarytami istniejącej na tej działce zabytkowej zabudowy;

3) nowa zabudowa realizowana na działce o nr geod. 10959 nie powinna przekraczać wysokością i gabarytami zabudowy na działkach sąsiednich;

4) na elewacjach należy stosować powtarzalny moduł podziału elewacji charakterystyczny dla budynku zabytkowego zlokalizowanego na tym terenie;

5) dopuszcza się stosowanie na oficynach dachów jednospadowych lub płaskich, przy czym wysokość attyki nie może przekraczać wysokości gzymsu sąsiadujących z nimi budynków zabytkowych;

6) zakaz realizacji dachów o kalenicy przesuniętej w pionie, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia;

7) zakaz wyprowadzania ścianek ogniowych poddaszy ponad dach;

8) zakaz wieńczenia elewacji okapem wychodzącym poza lico elewacji lub linię gzymsu wieńczącego; rynny dachowe należy prowadzić po gzymsie;

9) ustala się powierzchnię biologicznie czynną w wielkości minimum 10% działki budowlanej;

10) ustala się powierzchnię zabudowy w wielkości maksimum 60% działki budowlanej;

11) maksymalną intensywność zabudowy – 0,90; minimalnej nie ustala się;

12) liczba miejsc parkingowych zgodna z zapisami rozdziału § 14.

§ 38. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy sakralnej o powierzchni ok. 0,05 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **10U**.

2. Dla zabytkowego budynku kościoła obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3 i 5 tekstu niniejszej uchwały.

3. Zakazuje się rozbudowy i nadbudowy budynku kościoła.

4. Ustala się powierzchnię zabudowy w wielkości maksimum 80% działki budowlanej.

5. Nie ustala się wskaźników: intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźnika ilości miejsc postojowych.

§ 39. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowo - mieszkalnej o powierzchni ok. 0,20 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **11UM**.

2. Ustala się realizację funkcji usługowej, w tym handlowej, dopuszcza się funkcję mieszkalną w kondygnacjach powyżej parteru.

3. Dla terenu 11UM ustala się:

1) linie zabudowy w odległości 2,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 1KD-Z, 10,0 m od linii rozgraniczającej teren 4KD-KP i 35,0 m od linii rozgraniczającej teren 10U, zgodnie z rysunkiem planu;

2) powierzchnię zabudowy w wielkości maksimum 30%;

3) powierzchnię biologicznie czynną w wielkości minimum 15%;

4) maksymalną intensywność zabudowy – 0,90; minimalnej nie ustala się;

5) skomunikowanie z terenu 4KD-KP; dopuszcza się jeden wjazd od strony ulicy 1KD-Z;

6) ilość miejsc parkingowych zgodnie z § 14 tekstu niniejszej uchwały; dopuszcza się obsługę parkingową z miejsc w pasach drogowych 1KD-Z i 4KD-KP;

7) wysokość zabudowy ustala się do 12,5 m do kalenicy, gdzie wysokość do gzymsu wieńczącego ostatnią kondygnację lub do górnej krawędzi elewacji frontowej powinna wynosić od 7,5 m do 8,5 m;

8) należy stosować podziały elewacyjne i wystrój elewacji charakterystyczny dla zabudowy kamienicznej zabytkowego śródmieścia, bramy, rytmiczny układ otworów okiennych,

dopuszcza się balkony na wysokości piętra; balkony nie mogą przekraczać 20% szerokości elewacji;

9) wejścia do budynku – z poziomu chodnika; zakaz realizacji schodów i pochylni w pasie drogowym;

10) dach – dwuspadowy, symetryczny, równopołaciowy o kącie nachylenia od 15° do 40° z blachy płaskiej, na rąbek stojący;

11) szerokość elewacji frontowej do 46,0 m, głębokość do 14,0 m;

12) dopuszcza się okna połaciowe i facjaty zajmujące do 30% połaci dachowej;

13) zakaz wieńczenia elewacji okapem wychodzącym poza lico elewacji lub linię gzymsu wieńczącego; rynny dachowe należy prowadzić po gzymsie;

14) dopuszcza się zabudowę w granicy z terenem 12MU;

15) nakaz uzupełnienia pierzei ogrodzeniem.

§ 40. 1. Ustala się linie zabudowy rozgraniczające teren zabudowy mieszkalno – usługowej o powierzchni ok. 0,84 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **12MU**.

2. Dla terenu 12MU ustala się linie zabudowy w odległości 2,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 1KD-Z, oraz 7,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 2KD-L, 3KD-D i 4KD-KP, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla obiektów realizowanych w pierzei ulicy 1KD-Z i 2KD-L dopuszcza się funkcję usługową, w tym handlową, wyłącznie w parterach budynków.

4. Na obszarze 12 MU dopuszcza się zorganizowaną działalność inwestycyjną, która powinna obejmować cały kontur planistyczny, realizowaną na niżej wymienionych zasadach:

1) wzdłuż ulicy 1KD-Z:

a) zabudowę realizować w formie ciągłej pierzei, przerwy pomiędzy budynkami uzupełnić ogrodzeniami z bramami, dopuszcza się 2 wjazdy lub przejazdy bramne z ulicy 1KD-Z,

b) dopuszcza się zabudowę w granicy działek,

c) szerokość elewacji frontowej budynków do 46,0 m, głębokość traktu budynków do 14,0 m

d) należy stosować podziały elewacyjne charakterystyczne dla wysokiej zabudowy kamienicznej śródmieścia - rytmiczny układ otworów okiennych, stosowanie pilastrów, zróżnicowanie kolorystyki i wysokości segmentów zabudowy przy zastrzeżeniu, że podział na segmenty nie będzie mniejszy niż 12,0 m, za wyjątkiem segmentów z przejazdami bramnymi oraz, że różnica wysokości pomiędzy segmentami nie będzie przekraczała 1,0 m,

e) obowiązuje dach symetryczny wielopołaciowy, za wyjątkiem narożnika 1KD-Z i 2KD-L, o jednolitej kolorystyce, kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale od 15° do 40°, z blachy płaskiej na rąbek stojący, o kalenicy równoległej do linii zabudowy,

f) obowiązek ustyuowania pierwszego realizowanego budynku w narożniku ulic 1KD-Z i 2KD-L,

g) wysokość zabudowy ustala się do 12,5 m do kalenicy, gdzie wysokość do gzymsu wieńczącego ostatnią kondygnację lub do górnej krawędzi elewacji frontowej od 7,5 m do 8,5 m;

2) wzdłuż ulicy 2KD-L:

a) zabudowę realizować w zwartej zabudowie w granicach działek wynikających z podziału katastralnego,

b) dopuszcza się przejazdy bramne do działek o nr geod. 10953 i 10954,

c) głębokość traktu budynków od 10,0 m do 16,0 m,

d) obowiązuje dach symetryczny wielpołaciowy, za wyjątkiem narożników 1KD-Z i 2KD-L, oraz 2KD-L i 3KD-D, o jednolitej kolorystyce, kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale od 15° do 40°, z blachy płaskiej na rąbek stojący, o kalenicy równoległej do linii zabudowy,

e) wysokość zabudowy do 14,5 m do kalenicy, wysokość do gzymsu wieńczącego ostatnią kondygnację lub do górnej krawędzi elewacji frontowej od 7,5 m do 9,5 m, przy czym wysokość w narożniku ulic Wigierskiej i T. Noniewicza do 12,5 m, a wysokość do gzymsu wieńczącego ostatnią kondygnację lub do górnej krawędzi elewacji frontowej od 7,5 m do 8,5 m; różnica wysokości poszczególnych segmentów w granicach działek do 1,0 m;

3) wzdłuż ulicy 3KD-D:

a) szerokość elewacji frontowej budynków do 46,0 m, głębokość traktu budynków do 16,0 m,

b) dopuszcza się zabudowę w granicy działek,

c) należy stosować podziały elewacyjne charakterystyczne dla wysokiej zabudowy kamienicznej śródmieścia - rytmiczny układ otworów okiennych, stosowanie pilastrów, zróżnicowanie kolorystyki i wysokości segmentów zabudowy przy zastrzeżeniu, że podział na segmenty nie będzie mniejszy niż 12,0 m, za wyjątkiem segmentów z przejazdami bramnymi oraz, że różnica wysokości segmentów nie będzie przekraczała 1,0 m,

d) obowiązuje dach symetryczny równopołaciowy dwuspadowy, za wyjątkiem narożników 2KD-L i 3KD-DL, oraz 3KD-D i 4KD-KPo jednolitej kolorystyce, kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale od 15° do 40°, z blachy płaskiej na rąbek stojący, o kalenicy równoległej do linii zabudowy,

e) wysokość zabudowy do 14,5 m do kalenicy, a do gzymsu wieńczącego ostatnią kondygnację lub do górnej krawędzi elewacji frontowej od 7,5 m do 12,5 m; dopuszczalna różnica pomiędzy segmentami 1,0 m;

4) wzdłuż parkingu publicznego 4KD-KP:

a) zabudowę realizować w granicy działek 10952 i 10956,

b) głębokość traktu budynków od 10,0 m do 16,0 m,

c) należy stosować podziały elewacyjne charakterystyczne dla wysokiej zabudowy kamienicznej śródmieścia - rytmiczny układ otworów okiennych, stosowanie pilastrów, zróżnicowanie kolorystyki i wysokości z zastrzeżeniem, że różnica wysokości segmentów nie będzie przekraczała 1,0 m,

d) obowiązuje dach symetryczny równopołaciowy dwuspadowy, za wyjątkiem narożnika 3KD-D i 4KD-KP, o jednolitej kolorystyce, kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale od 15° do 40°, z blachy płaskiej na rąbek stojący, o kalenicy równoległej do linii zabudowy,

e) wysokość zabudowy do 14,5 m do kalenicy, a do gzymsu wieńczącego ostatnią kondygnację lub do górnej krawędzi elewacji frontowej od 7,5 m do 12,5m; dopuszczalna różnica wysokości w granicach działek lub segmentów 1,0 m;

5) obowiązek jednolitej kolorystyki dachów - blacha w kolorze grafitu na rąbek stojący; stosować kolorystykę elewacji i detal architektoniczny w sposób zapewniający spójność całego zespołu zabudowy;

6) powierzchnia zabudowy na obszarze - do 35%;

7) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 25%;

8) maksymalna intensywność zabudowy - 1,1, minimalnej nie ustala się;

9) miejsca postojowe zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

10) dopuszcza się przyjęcie do bilansu miejsc postojowych na terenach 1KD-Z, 2KD-L, 3KD-D i 4 KD-KP;

5. W przypadku realizowania na obszarze 12MNU indywidualnej zabudowy ustala się:

1) dla działki o nr 10950 powierzchnię zabudowy do 65%, powierzchnię biologicznie czynną w wielkości minimum 5%, maksymalną intensywność zabudowy – 0,70, minimalnej nie ustala się;

2) dla działki o nr 10953 powierzchnię zabudowy do 15%, powierzchnię biologicznie czynną w wielkości minimum 25%, maksymalną intensywność zabudowy – 0,50, minimalnej nie ustala się ;

3) dla działki o nr 10954 powierzchnię zabudowy do 10%, powierzchnię biologicznie czynną w wielkości minimum 15%, maksymalną intensywność zabudowy – 0,50, minimalnej nie ustala się;

4) dla działki o nr 10955 powierzchnię zabudowy do 35%, powierzchnię biologicznie czynną w wielkości minimum 15%, maksymalną intensywność zabudowy – 0,50, minimalnej nie ustala się;

5) dla działki o nr 10956 powierzchnię zabudowy do 35%, powierzchnię biologicznie czynną w wielkości minimum 10%, maksymalną intensywność zabudowy – 0,90, minimalnej nie ustala się;

6) dla działki części o nr 10952, położonej w konturze 12MU, powierzchnię zabudowy do 25%, powierzchnię biologicznie czynną w wielkości minimum 15%, maksymalną intensywność zabudowy – 0,90; minimalnej nie ustala się;

7) wysokość zabudowy ustala się do 12,5 m do kalenicy, gdzie wysokość do gzymsu wieńczącego drugą kondygnację powinna wynosić od 7,5 m do 8,5 m,

8) od strony ulic 1KD-Z i 2KD-L ustala się zabudowę pierzejową;

9) szerokość elewacji frontowej od strony ulic 1KD-Z i 3KD-D ustala się do 46,0 m;

10) głębokość budynków ustala się od 10,0 m do 16,0 m, za wyjątkiem działki 10950, dla której głębokość ustala się do 10,0 m;

11) wystrój elewacji - charakterystyczny dla zabudowy kamienicznej zabytkowego śródmieścia: bramy, rytmiczny układ otworów okiennych i drzwiowych;

12) wejścia do budynków położonych w pierzejach ulic 1KD-Z i 2KD-L – bezpośrednio z poziomu chodnika; schody i pochylnie dopuszcza się jedynie w uzasadnionych przypadkach pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczająca pas drogi publicznej; zakaz realizowania schodów i pochylni w pasie drogowym;

13) dopuszcza się wjazdy i przejazdy w zabudowie położonej wzdłuż ulic 1KD-Z i 2KD-L;

14) dopuszcza się stosowanie dachów wielospadowych na budynkach położonych w narożnikach pierzei, o kącie nachylenia połaci odpowiednim dla danego typu dachu; dopuszcza się okna połaciowe w rozstawie takim, jak na elewacji;

15) zakaz realizacji dachów o kalenicy przesuniętej w pionie, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia;

16) zakaz wyprowadzania ścianek ogniowych poddaszy ponad dach;

17) zakaz wieńczenia elewacji okapem wychodzącym poza lico elewacji lub linię gzymsu wieńczącego; rynny dachowe należy prowadzić po gzymsie.

6. Dla budynku zabytkowego położonego na terenie 12MU obowiązują ustalenia rozdziału 3. niniejszej uchwały.

7. W celu zapewnienia ustalonej w §14 ilości miejsc parkingowych dopuszcza się na terenie 12MU ich realizację jako przyległych do pasa drogowego ulicy 3KD-D i dostępnych z tej ulicy, przy zapewnieniu przejścia wzdłuż elewacji budynków chodnikiem o szerokości minimum 2,0 m.

§ 41. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej o powierzchni ok. 1,06 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **13MW**.

2. Ustala się dla terenu 13MW jako obowiązującą funkcję mieszkalnictwa wielorodzinnego.

3. Utrzymuje się istniejącą zabudowę wielorodzinną bez możliwości jej nadbudowy.

4. Ustala się:

1) linie zabudowy w odległości 5,0 m i 7,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 2KD-L, 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 3KD-D, parkingu 4KD-KP i ciągu pieszego 6CP, a od linii rozgraniczającej terenu 17ZP po elewacjach budynków istniejących, zgodnie z rysunkiem planu;

2) powierzchnię zabudowy do maksimum 30%;

3) powierzchnię biologicznie czynną w wielkości minimum 25%;

4) maksymalną intensywność zabudowy do 1,1, minimalnej nie ustala się;

5) ilość miejsc parkingowych zgodnie z § 14 tekstu niniejszej uchwały;

6) parkingi należy zapewnić w kondygnacji podziemnej budynków i pod terenami zielonymi oraz w pasach drogowych ulic wewnętrznych;

7) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z miejscami wyznaczonymi w pasach drogowych ulicy 3KD-D i parkingu 4KD-KP; prawo do korzystania z miejsc postojowych na terenach sąsiednich powinno wynikać z przepisów prawa, czynności prawnych, orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej; prawo do korzystania z terenów dróg publicznych wymaga zgody zarządcy drogi;

8) wysokość do dolnej krawędzi dachu nie powinna przekroczyć 9,0 m, a wysokość do kalenicy 14,0 m;

9) ustala się dachy o nachyleniu połaci do 40° i głównej kalenicy równoległej do linii zabudowy ustanowionej od ulicy 3KD-D; dopuszcza się dachy wielopołaciowe;

10) należy stosować prostą bryłę budynków o podziałach elewacyjnych opartych na module od 12,0 m do 16,0 m i wystroju elewacji charakterystycznym dla zabudowy kamienicznej zabytkowego śródmieścia, z zaakcentowanymi modułami poszczególnych części elewacji oraz rytmicznym układzie otworów okiennych;

11) należy zapewnić place zabaw dla dzieci i miejsca wypoczynku dla dorosłych; tereny te , jeśli realizowane są jako powierzchnie przepuszczalne, mogą być zaliczone do terenów biologicznie czynnych;

12) ogrodzenie terenu – kontynuacja detalu, wysokości, koloru oraz materiału istniejącego ogrodzenia osiedla.

§ 42. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zieleni parkowej o powierzchni ok. 0,64 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **14ZP**.

2. Utrzymuje się istniejące zagospodarowanie terenu 14ZP z dopuszczeniem realizowania małej architektury, ścieżek rowerowych, itp.

3. Istniejąca zieleń podlega zachowaniu.

4. Dopuszcza się nowe nasadzenia zieleni niskiej, średnio wysokiej i wysokiej.

5. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego.

Rozdział 7.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 43. W granicach objętych planem tracą moc:

1) ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, Wigierską, T. Noniewicza oraz rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach, zatwierdzonego

Uchwałą Nr XLI/377/09 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 listopada 2009 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego Nr 283 z dnia 23 grudnia 2009 r. poz. 2936;

2) ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Śródmieście Południe" w Suwałkach, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXVIII/337/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 grudnia 2016 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 23 stycznia 2017 r. poz. 345.

§ 44. Zgodnie z art. 15 ust. 2, w związku z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę procentową w wysokości 5% (słownie: pięć procent).

§ 45. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

Nie wnoszę zastrzeżeń
formalno-prawnych i redakcyjnych
Suwałki, dn. 05 WRZ. 2017
Adwokat
Maria Langner

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia ..... 2017 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OGRANICZONY ULICAMI: T. KOŚCIUSZKI, WIGIERSKĄ, T. NONIEWICZA ORAZ RZEKĄ CZARNĄ HAŃCZĄ W SUWAŁKACH

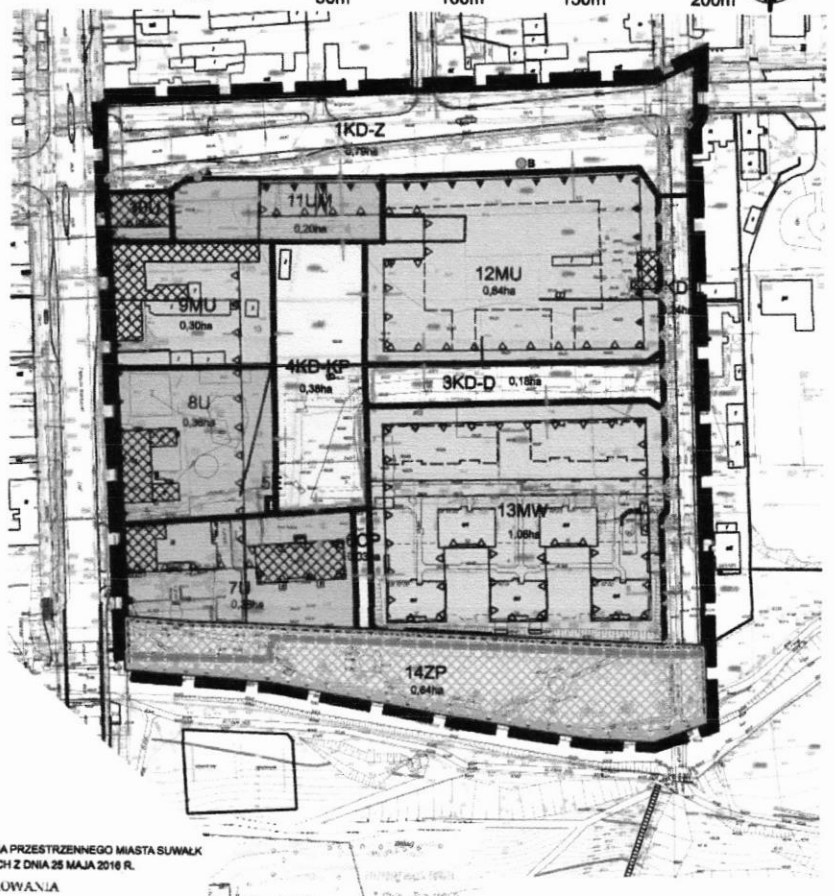
LEGENDA

- GRANICA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA ZABYTKOWEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO
- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- TERENY PUBLICZNE W CIĄGU EKOLOGICZNYM RZEKI CZARNEJ HAŃCZY
- A B POMNIKI PRZYRODY
- GŁÓWNE TRASY ROWEROWE
- WYMIAROWANIE
- PROJEKTOWANY ORIENTACYJNY PRZEBIEG MAGISTRALI CIEPŁOWNICZEJ - DO UŚCIŚLENIA W PROJEKTACH BUDOWLANYCH
- POSTULOWANA LOKALIZACJA BUDYNKÓW

KD-Z,-L,-D	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
KD-KP	TERENY PARKINGÓW PUBLICZNYCH
U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKALNO USŁUGOWEJ
MW	TEREN ZABUDOWY WIELORODZINNEJ
E	TEREN URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
ZP	TEREN ZIELENI PARKOWEJ
CP	TEREN CIĄGU PIESZEGO
UM	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO MIESZKALNEJ

SKALA 1:1000

0m 50m 100m 150m 200m



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SUWAŁK UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XX/232/2016 RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH Z DNIA 25 MAJA 2016 R.





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia ..... 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, Wigierską, T. Noniewicza oraz rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 353, poz. 831, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579, poz. 2003, z 2017 r. poz. 820) rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej:

1) braku zgody na podział nieruchomości zlokalizowanej przy ulicy T. Kościuszki nr 8 (działki o nr. ewid. 10957, 10958 i 10959, przeznaczenie w planie 4KD-KP, 9MU, 12MU) oraz przeznaczenia części tej nieruchomości pod komunikację publiczną 4KD-KP.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia ..... 2017 r.

Sposób realizacji zasad finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, Wigierską, T. Noniewicza oraz rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) 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

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, Wigierską, T. Noniewicza oraz rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został sporządzony w oparciu o uchwałę intencyjną Nr X/106/2015 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 lipca 2015 r.

Obszar objęty projektem planu miejscowego, o powierzchni ok. 5,30 ha, położony jest w południowej części śródmieścia. Od zachodu ograniczony jest ulicą T. Kościuszki, od północy ulicą Wigierską, od wschodu ulicą T. Noniewicza, a od południa rzeką Czarną Hańczą. Położony jest w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego miasta Suwałk (wpis do rejestru zabytków pod numerem A-31 decyzją KL.WKZ 534/31/d/79 z dnia 15 maja 1979 r.). Zabudowa znajdujące się we wschodniej części obszaru objętego planem wpisana jest do rejestru zbytków. Obszar charakteryzuje się korzystną dostępnością komunikacyjną dla wszystkich użytkowników: pieszych, rowerzystów, pasażerów komunikacji zbiorowej i indywidualnej. Jest uzbrojony w sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wodociąg, sieci elektroenergetyczne i telefoniczne oraz cieplne. Oprócz historycznej zabudowy, znajdują się tu współczesne budynki mieszkalne wielorodzinne. Duży kompleks zieleni stanowią tereny położone w południowej jego części, nad rzeką. Wzdłuż ulicy Wigierskiej rosną młode drzewa, a wśród nich znajdują się dwa stare – będące pomnikami przyrody. W centralnej części obszaru znajduje się nieuporządkowany starodrzew – pozostałość po przydomowych ogrodach.

Dla tego obszaru obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ograniczony ulicami: T. Kościuszki, Wigierską, T. Noniewicza oraz rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach, uchwalony uchwałą Nr XLI/377/09 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 listopada 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 238 z dnia 23 grudnia 2009 r., poz. 2936). Jego ustalenia stracą moc po uprawomocnieniu się sporządzonego planu.

Celem sporządzonego planu jest stworzenie reguł prawnych, pozwalających na prawidłowe rozwiązania przestrzenne poprzez określenie m.in.: przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasad prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym miasta, zasad ochrony zabytków, zasad ochrony środowiska, oraz rozwiązań w zakresie infrastruktury technicznej. Postępowanie zgodne z planem przyczyni się do realizacji zamierzeń inwestycyjnych Miasta w stosunku do terenów nim objętych takich, jak: tereny rekreacyjne, ścieżki rowerowe, parkingi. Plan umożliwi również realizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej w pierzejach ulic Wigierskiej i T. Noniewicza.

Procedura formalno – prawna sporządzenia miejscowego planu została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy za dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W projekcie planu uwzględniono:
   1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń i nakazów w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych obiektów;
   2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom i warunkom sytuowania reklam, a także ogrodzeń i urządzeń technicznych;
   3) wymagania dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez:
      a) wprowadzenie zakazu realizacji obiektów budowlanych niespełniających wymogów zawartych w uchwale,
      b) wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, za wyjątkiem: zabudowy usługowej, infrastruktury technicznej w tym z zakresu łączności oraz dróg,
      c) wprowadzenie zakazu tworzenia składowisk wszelkich rodzajów odpadów, w tym prowadzenia skupu złomu, metali i makulatury, placów składowych i ekspozycyjnych itp.,
      d) wprowadzenie nakazu zrzutu do wód powierzchniowych i gruntu nieoczyszczonych wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych, zgodnie z przepisami szczególnymi,
      e) wprowadzenie nakazu podłączenia do miejskich sieci wodociągowych,
      f) wprowadzenie nakazu wykonywania placów manewrowych i parkingów, jako powierzchni szczelnych z odprowadzeniem wód opadowych do ziemi po spełnieniu wymagań określonych w przepisach szczególnych,
      g) wprowadzenie zakazu odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu,
      h) wprowadzenie nakazu odprowadzania ścieków socjalno - bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej,
      i) wprowadzenie zakazu wydobywania kopalin,
      j) wprowadzenie nakazu pozostawienia terenów przyległych do 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,
      k) ze względu na brak w granicach planu wód, gruntów rolnych i leśnych, nie wprowadza się ustaleń w zakresie ich ochrony;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:

a) wskazanie położenia obszaru objętego planem w granicach zabytkowego układu urbanistycznego miasta Suwałk, wpisanego do rejestru zabytków,

b) wskazanie zabytków chronionych wpisem do rejestru zabytków i ustalenie zasad ich ochrony,

c) wskazanie zabytków chronionych wpisem do gminnej ewidencji zabytków i ustalenie zasad ich ochrony,

d) nakaz zachowania tradycyjnej parcelacji działek położonych wzdłuż zachodniej granicy planu i kształtowania zabudowę w sposób tworzący pierzeję,

e) nakaz kształtowania linii zabudowy ulicy Wigierskiej w sposób tworzący pierzeję,

f) nakaz utrzymania elewacji budynków współczesnych, a w szczególności takich ich elementów, jak: balkony, otwory okienne i drzwiowe oraz stolarka, w jednorodnych formach i kolorystyce,

g) nakaz utrzymania budynków o elewacjach murowanych, otynkowanych w kolorystyce pastelowej, z wykluczeniem odcieni różu, fioletu i niebieskiego,

h) dopuszczenie adaptacji na cele usługowe parterów budynków mieszkalnych,

i) nakaz ujednolicenia kolorystyki dachów poprzez stosowanie pokryć w kolorach utlenionej miedzi, zieleni, grafitu; zakaz stosowania pokryć ocynkowanych niepowlekanych,

j) nakaz zachowania murów, wraz z bramami, ogradzającymi posesje położone przy ul. Kościuszki nr 4, 6 i 8, w celu utrzymania ciągłości pierzei,

k) ze względu na brak dóbr kultury współczesnej, nie wprowadza się ustaleń w zakresie ich ochrony;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, poprzez określenie zasad ochrony środowiska, zasad lokalizacji i form ogrodzeń oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych;

7) prawo własności poprzez wyznaczanie liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę, w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;

9) potrzeby interesu publicznego poprzez wskazanie w projekcie planu terenów przeznaczonych pod drogi publiczne, parking publiczny, ciąg pieszy oraz tereny urządzonej zieleni publicznej;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez określenie możliwości wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i sprecyzowanie zasad ich realizacji;
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:
    a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,
    b) możliwości składania wniosków do planu na piśmie,
    c) wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu,
    d) możliwości składania uwag do planu na piśmie,
    e) możliwości uczestnictwa w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami projektu planu,
    f) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacja sprawy;
12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno – prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2013 r poz. 1235 z późn. zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności w wodę poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej, zapewniającej odpowiednia ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta Suwałk zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania oraz analizy ekonomiczne i środowiskowe i ustosunkował się do zgłoszonych wniosków i uwag.

Po zawiadomieniu o przystąpieniu do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, Wigierską, T. Noniewicza oraz rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach, w terminie przewidzianym do składania wniosków wpłynęło 11 wniosków. Prezydent Miasta Suwałk sporządzając miejscowy plan uwzględnił zgłoszone wnioski, co znalazło swoje odzwierciedlenie w treści dokumentu planistycznego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wykładany do publicznego wglądu wraz z prognoza oddziaływania na środowisko w dniach od 8 maja 2017 r do 6 czerwca 2017 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 5 czerwca 2017 r.

W terminie przewidzianym do składania uwag wpłynęły dwie uwagi. Prezydent Miasta Suwałk w dniu 4 lipca 2017 r. rozpatrzył złożone uwagi, uwzględniając jedną z nich (protokół nr 26/2017 z posiedzenia Kolegium Prezydenta Miasta Suwałk w dniu 7 lipca 2017 r.).

Uwaga, która została uwzględniona, miała na celu usunięcie wadliwych zapisów w tekście uchwały i dotyczyła:

1) wykreślenia z § 6 ustępu 5 o treści:
„5. Dopuszcza się zmianę linii rozgraniczających ulice 2KD-L i 3KD-D z tolerancją do 5,0 m. celem wykonania miejsc postojowych przykrawężnikowych, obsługujących zabudowę 12MU, przy zapewnieniu minimum 2,0 m szerokości chodnika wzdłuż elewacji budynku; zmiana linii rozgraniczającej nie zmienia wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy; dopuszcza się wykonanie zatok parkingowych przykrawężnikowych na terenach 12MU, pomiędzy linią rozgraniczającą tereny komunikacji publicznej, a liniami zabudowy, przy zapewnieniu minimum 2,0 m szerokości przejścia chodnikiem wzdłuż elewacji budynku.",
2) wykreślenia z § 14 punktu 23 o treści:
„23) dopuszcza się zmiany przebiegu linii rozgraniczających, wyznaczających tereny komunikacji publicznej oraz na podstawie projektów budowlanych, z tolerancją przesunięcia linii rozgraniczających ± 5,0 m, bez zmiany ustalonych linii zabudowy i bez konieczności zmiany planu;",
3) dopisanie w § 40 ustępu 7 o treści:
„W celu zapewnienia ustalonej w § 14 ilości miejsc parkingowych dopuszcza się na terenie 12MU realizację miejsc postojowych przyległych do pasa drogowego ulicy 3KD-D i dostępnych z tej ulicy, przy zapewnieniu przejścia wzdłuż elewacji budynków chodnikiem o szerokości minimum 2,0 m.".

Wadliwość usuniętych zapisów została potwierdzona rozstrzygnięciem nadzorczym Nr NK-II.4131.75.2017.AK Wojewody Podlaskiego z dnia 2 czerwca 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 5 czerwca 2017 r. poz. 2292), dotyczącym uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach NR XXXII/391/2017 z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części rejonu ulicy Sportowej w Suwałkach.

Uwzględnienie uwagi spowodowało konieczność wprowadzenia zmian w tekście uchwały. Charakter wprowadzonych zmian nie pociąga za sobą konieczności ponowienia procedury uzgodnienia, opiniowania i wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu (art. 17 pkt.13 oraz art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – Dz.U. z 2017 r. poz. 1073). Dokonana zmiana nie wpływa na interes indywidualny i nie wywołuje potrzeby obrony indywidualnego interesu. Uwaga powyższa wniesiona została przez Prezydenta Miasta Suwałk.

Nie została uwzględniona uwaga złożona przez Panią XY*, dotycząca braku zgody na podział nieruchomości zlokalizowanej przy ul. T. Kościuszki nr 8 i przeznaczenia tej nieruchomości w całości na cele usługowe. Pani XY* jest współwłaścicielką w $^1/_3$ działki o nr ewid. 10959 położonej przy ul. T. Kościuszki nr 8. Jest współwłaścicielką w ½ działki o nr ewid. 10958 i właścicielką działki o nr ewid. 10957. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów

obie te działki położone są w rejonie ul. T. Kościuszki i stanowią przedłużenie działki 10959. Ponieważ nie są zabudowane, nie posiadają nadanego numeru policyjnego. W projekcie planu dla działki 10959, zabudowanej budynkiem mieszkalnym ustalono funkcję mieszkalną z usługami (9MU). Dla działki 10958 o powierzchni 0,0255 ha ustalono funkcję publicznej drogi dojazdowej z parkingami (4KD-KP) oraz funkcję mieszkalną z usługami (12MU). Natomiast z działki 10957 o powierzchni 0,0911 ha pod funkcję mieszkalną z usługami (12MU) przeznaczono 0,0088 ha, a pozostałą część działki przeznaczono pod publiczna drogę dojazdową z parkingami (4KD-KP). Uwagę do planu złożyła jedynie Pani XY. W obszar wydzielonej w planie teren publicznej drogi z parkingami (4KD-KP) wchodzą nie tylko wyżej wymienione działki o nr ewid. 10957 i 10958, ale również działki o nr ewid. 10952, 10960/27 i 10960/28, których właściciele nie złożyli uwag do projektu planu.

Ze względu na konieczność właściwego skomunikowania wnętrza kwartału objętego planem i zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych wszystkim użytkownikom nieruchomości, nie uwzględniono uwagi zgłoszonej przez Panią XY.

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:
   1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny z uwzględnieniem jego przebudowy oraz o projektowaną ulicę i parking;
   2) istniejący system komunikacyjny uwzględnia przebieg istniejących tras komunikacji autobusowej miejskiej;
   3) istniejący i projektowany system komunikacyjny uwzględnia przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez uwzględnienie w pasach dróg publicznych adaptacji i budowy dróg rowerowych i chodników, chodników z dopuszczeniem ruchu rowerowego, ciągów pieszych i terenów zieleni urządzonej;
   4) obszar, dla którego został sporządzony projekt planu położony jest w śródmieściu, w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych, mieszkaniowo – usługowych i usługowych, dlatego projekt przewiduje uzupełnienie i uporządkowanie istniejącej struktury funkcjonalno – przestrzennej.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałki.

Projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Suwałki".

Zgodnie ze studium, przyjętym Uchwałą Nr XXII/238/2012 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 maja 2012 r. i obowiązującym na dzień podjęcia uchwały intencyjnej, obszar w granicach objętych uchwałą intencyjną położony jest w jednostce podstawowej A9. Dla jednostki podstawowej A9 studium to zakładało:

- funkcję dominującą – zabudowę usługową.

- funkcje pozostałe – mieszkaniowa, sakralna, komunikacja, publiczne ciągi spacerowe w dolinie rzeki Czarnej Hańczy, publiczną zieleń urządzoną.
- przekształcenia terenów w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, wnętrza kwartałów w zabudowie śródmiejskiej, w rejonie ulicy Wigierskiej,
- rewitalizację obiektów zabytkowych, wprowadzenie nowych funkcji, uzupełnienie zabudowy, komunikacji oraz infrastruktury,
- utrzymanie terenów nadrzecznych jako przestrzeni publicznych ważnych z punktu widzenia przyrodniczego i rekreacyjnego.

Projekt planu nie narusza również ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Suwałki" uchwalonego Uchwałą Nr XX/232/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r., które utrzymało dla obszaru objętego planem obowiązujące wcześniej zapisy.

Analiza zasadności przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, Wigierską, T. Noniewicza oraz rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach wykazała, że obowiązujący na tym terenie plan stracił swoją aktualność ze względu na:

1) zmiany dotyczące niżej wymienionych obiektów objętych ochroną prawną:
   - zgodnie z ustaleniami planu został przemieszczony na miejsce wskazane planem i odrestaurowany budynek wpisany do rejestru zabytków, położony przy ulicy Wigierskiej 2 (drewniany, k XIX w., nr rej. 101)
   - został wykreślony z Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Suwałk budynek położony przy ulicy T. Noniewicza nr 9 (drewniany, z ok. 1900 r., karta 290/1975); budynek został rozebrany.
2) wygaśnięcie decyzji nr OSGK-II-6226-1/3/00 z dnia 24. 04. 2000 r. w sprawie ustanowienia strefy ochrony ujęcia wody dla Browaru Północnego Sp. z o.o. w Suwałkach.

Konieczność przystąpienia do sporządzenia planu wywołały również zamierzenia inwestycyjne właściciela działki o nr ewid. 10951/2, przedstawione w formie koncepcji urbanistyczno – architektonicznej.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

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 obciąży kwota **1 259 640 zł** z tytułu wykupu gruntów, podziału geodezyjnego, wyceny nieruchomości oraz budowy nowych i modernizacji istniejących dróg wraz z infrastrukturą techniczną. Wydatki te kształtować się będą w następujący sposób:

- wykup gruntów w związku z realizacją nowych terenów publicznych oraz uporządkowaniem spraw własnościowych 455 840 zł;
- koszty podziałów geodezyjnych wraz z wyceną nieruchomości terenów objętych planem pod inwestycje celu publicznego (droga 1KD-Z) 3 800 zł;
- uzbrojenie i zagospodarowanie terenu (parking publiczny 4KD-KP) 800 000zł.

Wydatki na realizację zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i budowy układu komunikacyjnego, będą realizowane zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi miasta Suwałk.

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 5% (słownie 5 procent).

Realizacja planu po stronie przychodów:

- z tytułu sprzedaży działek przeznaczonych pod inwestycje 551 485 zł;
- z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości 34 578 zł;
- z tytułu wzrostu podatku od gruntów 140 zł

Łącznie przychody: 586 203 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.

PREZYDENT
Czesław Renkiewicz

*anonimizacja danych osób fizycznych, zgodnie z ustawą z 29.08.97. o ochronie danych osobowych: Dz.U. z 1997 nr 133 poz. 833 z późniejszymi zmianami

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia ..... 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części rejonu ulicy Sportowej w Suwałkach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948, z 2017 r. poz. 730, poz. 935) oraz art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz.1073), w związku uchwałą Nr XX/233/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części rejonu ulicy Sportowej w Suwałkach – Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk", uchwalonego uchwałą Nr XX/232/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części rejonu ulicy Sportowej w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 62,53 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) opracowania ekofizjograficznego;

2) prognozy skutków oddziaływania planu na środowisko przyrodnicze;

3) prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 3. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne 0,091 ha gruntów leśnych Ls V wyłączonych z produkcji leśnej decyzją Marszałka Województwa Podlaskiego znak: DMG.III.7230-34/09 z dnia 31 lipca 2009 r.

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

1) dostosowanie układu komunikacyjnego do aktualnych potrzeb i projektowanych inwestycji drogowych;

2) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie zasad ich zagospodarowania;

3) określenie zasad zabudowy;

4) określenie zadań publicznych, w szczególności wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym terenów komunikacji publicznej oraz wyposażenia w infrastrukturę społeczną i techniczną;

5) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w granicach objętych planem.

§ 5. 1. W niniejszym planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, minimalny udział procentowy powierzchni terenów biologicznie czynnych w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, sposób realizacji parkingów oraz linie zabudowy;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;

6) zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i zagospodarowywania terenów;

8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poza ogólnymi zasadami wymienionymi w rozdziale 3 tekstu niniejszej uchwały;

4) warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych.

§ 6. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;

2) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW;

3) tereny komunikacji pieszej, oznaczone na rysunku planu symbolem CP;

4) tereny zabudowy usługowej, w tym handlowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;

5) teren zabudowy usługowej o funkcji oświatowej, oznaczony na rysunku planu symbolem UO;

6) tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem U/P;

7) teren usług z zakresu sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US;

8) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U;

9) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW;

10) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U;

11) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN;

12) teren parkingów dla samochodów osobowych, oznaczony na rysunku planu symbolem KP;

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

14) teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem ZD;

15) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem E.

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 ustalonych 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.

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

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) linie zabudowy;

4) zasady podziału terenu;

5) klasyfikacja techniczno-funkcjonalna ulic.

§ 8. Na obszarze objętym niniejszym planem nie zachodzi potrzeba przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych.

§ 9. Na obszarze objętym planem nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych wielkopowierzchniowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m^2.

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

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

2) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części rejonu ulicy Sportowej w Suwałkach wraz z rysunkiem planu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

3) tekście planu – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;

4) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń i informacji wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

5) ustaleniach planu – należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;

6) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Postępowania Administracyjnego);

7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

8) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

9) 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;

10) 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 tekście planu;

11) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

12) linii zabudowy nieprzekraczalnej – 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 oraz budynków istniejących, również w przypadku ich przebudowy bez powiększania gabarytów;

13) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku za wyjątkiem piwnic, suteren, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;

14) zakazie zabudowy – należy przez to rozumieć zakaz budowy obiektów budowlanych nadziemnych i podziemnych;

15) zasadach wyposażenia w urządzenia sieciowe lub uzbrojenia technicznego – należy przez to rozumieć zasady: doprowadzenia energii elektrycznej, gazu, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i wód opadowych, telekomunikacji oraz sposobu ogrzewania obiektów;

16) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą lub usługową, których ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez tę działalność nie może wykraczać poza granice obiektu lub działki, a tym samym powodować konieczność ustanowienia stref ochronnych lub stref ograniczonego użytkowania na terenach osób trzecich, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

17) imprezach masowych – należy przez to rozumieć imprezy sportowe, artystyczne lub rozrywkowe, na której liczba miejsc wynosi, na stadionie lub innym obiekcie niebędącym budynkiem lub na terenie umożliwiającym przeprowadzenie imprezy masowej - nie mniej niż 1000;

18) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi, które nie kolidują z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu o przeznaczeniu podstawowym;

19) zorganizowanej działalności inwestycyjnej - należy przez to rozumieć, że na wskazanym terenie może odbywać się tylko kompleksowa realizacja zamierzenia inwestycyjnego przez jednego lub zespół inwestorów;

20) urządzeniach służących utrzymaniu porządku – należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia i osłony;

21) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną, urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m^2 oraz wodę powierzchniową na tym terenie; do powierzchni terenu biologicznie czynnego nie wlicza się powierzchni dojść i dojazdów;

22) zabudowie – należy przez to rozumieć budynki i zespoły budynków oraz budowle w rozumieniu przepisów budowlanych, z wyłączeniem sieci telekomunikacyjnej i infrastruktury telekomunikacyjnej, stanowiących inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

23) zabudowie zorganizowanej – należy przez to rozumieć zabudowę realizowaną w ramach kompleksowego przedsięwzięcia prowadzonego przez jednego lub zespół inwestorów;

24) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, w tym również pochylni, schodów, tarasów, balkonów, loggi itp.;

25) zieleni towarzyszącej – należy przez to rozumieć zieleń urządzoną, towarzyszącą zabudowie lub ciągom komunikacyjnym, spełniającą funkcje estetyczne;

26) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć zieleń niską i wysoką komponowaną pod kątem izolacji akustycznej, widokowej oraz kształtowania krajobrazu;

27) 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 czy parkometr;

28) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na danym terenie przez powierzchnię tego terenu;

29) powierzchni całkowitej budynku, przyjmowanej do ustalenia wskaźnika intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku z wyłączeniem całości lub części kondygnacji podziemnych przykrytych stropem, który znajduje się w całości poniżej poziomu terenu oraz kondygnacji technicznych, nieużytkowych poddaszy, tarasów i tarasów na dachach.

2. Ustalone w planie wskaźniki powierzchni zabudowy i powierzchni terenów biologicznie czynnych odnoszą się do inwestycji objętych jednym pozwoleniem na budowę.

§ 11. 1. Przy podziale terenu, należy zachować szerokości i wielkości działek budowlanych, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, zgodnie z następującymi zasadami:

1) minimalna szerokość działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 20,00 m;

2) minimalna szerokość działek dla zabudowy usługowej i usługowo-produkcyjnej - 60,00 m;

3) minimalna wielkość działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 600 m^2, za wyjątkiem działek na uzupełnienie, celem uzyskania korzystniejszych warunków zabudowy;

4) minimalna wielkość działek budowlanych pod budowę obiektów usługowych, usługowo-produkcyjnych, administracyjnych i edukacyjnych - 3000 m^2;

5) minimalna wielkość działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 800 m^2;

6) wydzielone działki winny posiadać dostęp do istniejącego lub projektowanego układu drogowego;

7) nie ustala się minimalnych wielkości działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

2. Dopuszcza się łączenie działek w ramach jednej własności pod zagospodarowanie przez jednego inwestora w celu uzyskania korzystniejszych warunków użytkowych lub korygowanie ich granic zgodnie z zasadami określonymi w ustępie 1 oraz z przepisami szczególnymi, w tym:

1) zachowaniem odległości nowoprojektowanych budynków od granic działek;

2) zachowaniem odległości od ulic, zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

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

4. Dopuszcza się podział terenu 24ZP na działki o powierzchni poniżej 3000 m^2 na cele sportowo-rekreacyjne dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na podstawie projektów zagospodarowania poszczególnych etapów inwestycji.

5. Dopuszcza się łączenie i ponowne podziały działek w granicach terenu 31MW na podstawie projektu zagospodarowania terenu poszczególnych etapów inwestycji lub po zakończeniu inwestycji na podstawie zainwestowania.

Rozdział 2.
USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

§ 12. W granicach opracowania nie występują strefy ochronne wokół ujęć wód podziemnych, tereny uzdrowiskowe, ani obszary chronione ustanowione na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

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

1) zakaz realizacji stacji paliw płynnych i gazowych, warsztatów obsługi technicznej pojazdów powyżej dwóch stanowisk;

2) zakaz realizacji obiektów tymczasowych; z wyjątkiem elementów małej architektury oraz obiektów sezonowych związanych z plenerową formą wystawienniczą i prowadzeniem działalności usługowej oraz tymczasowych obiektów budowlanych wymagających zgłoszenia, a przewidzianych do rozbiórki lub przeniesienia przed upływem 120 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu, pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z realizacją ustaleń planu;

3) zakaz realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej;

4) tereny niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć pod zieleń.

§ 14. W celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się następujące zasady:

1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej oraz infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności;

2) zakaz lokalizowania magazynów substancji chemicznych, w tym produktów ropopochodnych;

3) zakaz tworzenia składowisk i przetwarzania wszelkich rodzajów odpadów;

4) zrzut do wód powierzchniowych i gruntu wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych zgodnie z przepisami szczególnymi;

5) dopuszczenie bezpośredniego zrzutu do wód powierzchniowych i do gruntu wód deszczowych pochodzących z powierzchni dachowych oraz terenów zielonych;

6) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;

7) nakaz odprowadzania ścieków socjalno - bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej;

8) zakaz wydobywania kopalin, jeżeli nie jest to związane z dostępnością terenu pod zabudowę;

9) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu, prowadzenia nasadzeń oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu.

Rozdział 3.
USTALENIA DOTYCZĄCE ZACHOWANIA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 15. W granicach planu znajdują się następujące obiekty, wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:

1) budynek koszarowy w zespole koszarowym przy ul. Wojska Polskiego nr 9;

2) budynek magazynowy WAK nr 51 w zespole koszarowym przy ul. Wojska Polskiego (ul. Sportowa nr 6);

3) budynek magazynowy WAK nr 52 w zespole koszarowym przy ul. Wojska Polskiego (ul. Sportowa nr 6).

§ 16. Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, po uchwaleniu planu podlegają ochronie konserwatorskiej na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 17. Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, po zajęciu przez wojewódzkiego konserwatora zabytków stanowiska w sprawie proponowanych rozwiązań projektowych, mogą podlegać przekształceniom architektonicznym, w tym wbudowaniu w nowe obiekty.

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

Rozdział 4.
USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

§ 19. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

1) pobór wody dla potrzeb bytowych należy realizować z miejskich sieci wodociągowych istniejących lub po ich rozbudowie;

2) pobór wody do celów przeciwpożarowych realizować z miejskich sieci wodociągowych lub zbiorników przeciwpożarowych realizowanych przez inwestorów;

3) do budowy przewodów rozdzielczych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, dopuszcza się sieci wodociągowe poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;

4) w ulicach lokalnych i dojazdowych sieć wodociągową wyposażyć w hydranty uliczne spełniające wymagania według przepisów szczególnych;

5) zakazuje się realizacji indywidualnych ujęć wód podziemnych (studni kopanych i wierconych) za wyjątkiem studni na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przeznaczonych do celów gospodarczych (np. podlewania ogrodu przydomowego itp.)

§ 20. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji kanalizacji sanitarnej:

1) nakaz odprowadzania ścieków bytowych systemem zbiorczym do miejskiej kanalizacji sanitarnej (istniejącej lub po jej rozbudowie); z terenu 32MN odprowadzenie ścieków bytowych dopuszcza się poprzez budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości lub indywidualnych systemów oczyszczania ścieków z odprowadzeniem ścieków po oczyszczeniu do gruntu;

2) zakazuje się budowy oczyszczalni ścieków oraz szczelnych zbiorników na nieczystości, za wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 32MN;

3) przepompownie ścieków należy traktować jak urządzenia liniowe, które można lokalizować na dowolnym terenie przy zachowaniu przepisów szczególnych;

4) kanały sanitarne, jak również przyłącza, muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;

5) do budowy kanałów sanitarnych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, dopuszcza się lokalizację kanałów sanitarnych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

§ 21. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji kanalizacji deszczowej:

1) ścieki opadowe z ulic i parkingów należy odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub do gruntu, przed wprowadzeniem ścieków do odbiornika należy je oczyścić w stopniu określonym w przepisach szczególnych;

2) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez np., bezpośrednie odprowadzenie do ziemi; dopuszcza się odprowadzanie od istniejącej lub projektowanej miejskiej kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez eksploatatora sieci;

3) do budowy kanałów deszczowych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, dopuszcza się lokalizację kanałów deszczowych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;

4) kanały i przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, a tym samym uniemożliwienia oddziaływania na wody gruntowe, nie dotyczy to rurociągów służących do wprowadzania ścieków do gruntu ;

5) jakość odprowadzanych ścieków do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych;

§ 22. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) dla terenów zabudowy MW, MW/U, U, US, UO, przyjmuje się zaopatrzenie w ciepło wszystkich nowych budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej lub gazowej;

2) dla pozostałych terenów zaopatrzenie w ciepło budynków należy realizować z indywidualnych źródeł ciepła spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza lub z sieci miejskiej.

§ 23. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się z systemu sieci gazowej;

2) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych, w chodnikach lub pasach zieleni należy pozostawić rezerwę terenu pod lokalizację przyszłych gazociągów z uwzględnieniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych;

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 należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

§ 24. Ustala się następujące zasady dotyczące gospodarki odpadami:

1) wszystkie odpady komunalne z terenu odbierane będą w sposób zorganizowany, zgodnie z przepisami gminnymi;

2) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych i z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;

3) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę.

§ 25. Ustala się następujące zasady zasilania w energię elektryczną:

1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców odbywać się będzie ze stacji 110/20 kV za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii średniego napięcia 20kV oraz w oparciu o projektowane i istniejące stacje transformatorowe SN/nn (20/0,4 kV); bezpośrednia obsługa odbiorców odbywać się będzie projektowanymi i istniejącymi liniami niskiego napięcia oraz przyłączami napowietrznymi i kablowymi;

2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nn na wszystkich terenach;

3) 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, przewidzieć dojazdy do stacji transformatorowych z dróg publicznych;

4) 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,

5) w granicach terenów wyznaczonych w planie dopuszcza się możliwość wydzielenia innych niż wskazane w planie działek pod stacje transformatorowe;

6) projektowane stacje transformatorowe zasilić liniami kablowymi z miejskiej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia;

7) 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;

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

9) 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;

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

11) trasy adaptowanych w planie istniejących urządzeń elektrycznych mogą ulec zmianie w wyniku ich modernizacji;

12) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci;

13) wszystkie linie elektroenergetyczne realizować jako kablowe lub napowietrzne zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci.

§ 26. Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:

1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne;

2) sieci telefoniczne realizować w oparciu o linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne;

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

4) urządzenia telekomunikacyjne, kolidujące z projektowaną zabudową, dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci.

§ 27. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji systemu komunikacyjnego:

1) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, należy przewidywać w granicach terenów objętych inwestycją, według poniższych wskaźników:

a) 1,4 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej,

b) 2 miejsca postojowe na terenie nieruchomości z zabudową jednorodzinną,

c) 1 miejsce postojowe na 20 m^2 powierzchni sprzedażowej,

d) 1 miejsce na 40 m^2 powierzchni użytkowej obiektu usługowo-handlowego, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal użytkowy,

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

f) 1 miejsce postojowe na 2 pokoje hotelowe,

g) 1 miejsce postojowe na 30 uczniów przy obiektach oświatowych,

h) 1 miejsce postojowe na 10 pracowników przy obiektach produkcyjnych;

2) parametry techniczne ulic takie jak szerokości jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych korygowane w granicach pasa drogowego;

3) rozwiązania skrzyżowań ulic, określone w planie, mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą dróg;

4) parametry techniczne wydzielonych parkingów takie jak szerokości dróg manewrowych, miejsc postojowych oraz chodników są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych korygowane z zachowaniem przepisów szczególnych;

5) należy zapewnić dostępność 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);

6) w obrębie parkingów należy wydzielić miejsca parkowania rowerów i wyposażyć je w niezbędne do tego urządzenia;

7) dopuszcza się parkingi podziemne lub wbudowane w bryłę budynku, przy założeniu zapewnienia minimum 30% niezbędnych miejsc parkingowych na poziomie terenu;

8) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych związanych z działalnością usługową, handlową i produkcyjną dla potrzeb użytkowników i klientów w granicach działek, z uwzględnieniem przepisów szczególnych;

9) dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań technicznych, niż określone w planie, zgodnie z przepisami szczególnymi, na warunkach zarządcy drogi.

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

1) realizacje sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;

2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;

3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci;

4) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;

5) sieci infrastruktury technicznej należy realizować poza jezdniami, o ile nie występują istotne przeciwskazania;

6) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należytym stanie techniczno – użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;

7) dopuszcza się budowę i eksploatacje innych sieci 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.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach oznaczonych w planie symbolem E przewiduje się adaptację istniejących lub realizację nowych obiektów stacji transformatorowych.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwe jest wykorzystanie terenu stacji transformatorowej na inne cele, zgodnie z wiodącą funkcją całego terenu.

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

Rozdział 5.
USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 29. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Utrata, wyznaczające pas drogi publicznej klasy "G" – główna o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 35,00÷60,00 m, o powierzchni ok. 3,78 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KD**.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 1KD należy zrealizować docelowo:

1) 2 jezdnie;

2) drogę rowerową dwukierunkową;

3) chodniki;

4) zieleńce oddzielające jezdnie od chodników i dróg rowerowych;

5) pas rozdziału pomiędzy jezdniami;

6) skrzyżowanie z nowoprojektowaną ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolami 5KD winno być zaprojektowane jako skanalizowane typu średnie rondo;

7) dopuszcza się możliwość wykonania zjazdu na teren zabudowy wielorodzinnej 31MW, poprzez teren 30ZP/KP;

8) dopuszcza się możliwość wykonania drogi serwisowej z parkingami.

§ 30. Ustala się linie rozgraniczające pasa terenu o powierzchni ok. 0,10 ha, przeznaczonego na poszerzenie ulicy Walerego Romana, drogi publicznej klasy "Z" – zbiorczej oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KD**.

§ 31. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Wojska Polskiego, wyznaczające pas drogi publicznej klasy "Z" – zbiorcza o szerokości w liniach rozgraniczających 25,00 m o powierzchni ok. 1,76 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KD.**

2. W granicach pasa drogowego ulicy 3KD należy zrealizować docelowo:

1) jezdnię;

2) zieleńce oddzielające jezdnie od chodników i ścieżek rowerowych, dopuszcza się alternatywnie w miejscach zieleńców lokalizowanie zatok autobusowych lub zatok postojowych;

3) obustronne chodniki;

4) drogi rowerowe lub chodniki z dopuszczeniem ruchu rowerowego;

5) skrzyżowanie z ulicą Sportową jako skanalizowane z sygnalizacją świetlną.

§ 32. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Sportowej, wyznaczające pas drogi publicznej klasy "Z" – zbiorcza o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 20,00÷28,00 m, o powierzchni ok. 2,16 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KD**.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 4KD należy zrealizować docelowo:

1) jezdnię;

2) zieleńce oddzielające jezdnie od chodników i ścieżek rowerowych, dopuszcza się alternatywnie w miejscach zieleńców lokalizowanie zatok autobusowych lub zatok postojowych;

3) obustronne chodniki;

4) drogi rowerowe lub chodniki z dopuszczeniem ruchu rowerowego;

5) skrzyżowanie z ulicą Wojska Polskiego winno być zaprojektowane jako skanalizowane z sygnalizacją świetlną;

6) skrzyżowanie z nowoprojektowaną ulicą 5KD winno być zaprojektowane jako skrzyżowanie skanalizowane typu średnie rondo;

7) skrzyżowanie z ulicą Walerego Romana zwykłe.

3. W granicach pasa drogowego ulicy 4KD przewidzieć rezerwę terenu na lokalizację sieci ciepłowniczej w celu zaopatrzenia w ciepło terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej symbolem 31MW.

§ 33. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas nowoprojektowanej ulicy łączącej ul. Utratę i Sportową - drogi publicznej klasy "L" – lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 25,00÷59,00 m, o powierzchni ok. 2,25 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **5KD.**

2. W granicach pasa drogowego ulicy 5KD należy zrealizować docelowo:

1) jezdnię;

2) zieleńce oddzielające jezdnie od chodników i dróg rowerowych, dopuszcza się alternatywnie w miejscach zieleńców lokalizowanie zatok autobusowych lub zatok postojowych;

3) obustronne chodniki;

4) drogę rowerową;

5) skrzyżowanie z ul. Utrata jako skanalizowane typu średnie rondo;

6) skrzyżowanie z ulicą Sportową jako skanalizowane typu średnie rondo.

3. W granicach pasa drogowego ulicy 5KD przewidzieć rezerwę terenu na lokalizację sieci ciepłowniczej w celu zaopatrzenia w ciepło terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej symbolem 31MW.

§ 34. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas drogi publicznej klasy "L" – lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 18,00 m, o powierzchni ok. 0,41 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **6KD**.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 6KD należy zrealizować docelowo:

1) jezdnię;

2) zieleńce oddzielające jezdnie od chodników, dopuszcza się alternatywnie w miejscach zieleńców lokalizowanie zatok postojowych;

3) skrzyżowanie z ulicą Walerego Romana jako zwykłe.

§ 35. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających 10,00÷6,00 m, o powierzchni ok. 0,10 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **7KDW**.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 7KDW należy zrealizować docelowo:

1) jezdnię;

2) chodniki;

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

4) uzbrojenie techniczne;

5) skrzyżowanie z ul. Wojska Polskiego zwykłe.

§ 36. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pasy wewnętrznych ciągów pieszych o szerokości w liniach rozgraniczających 6,00÷2,00 m, oznaczone na rysunku planu symbolami **8CP,** o powierzchni ok. 0,01 ha i **9CP,** o powierzchni ok. 0,01 ha.

§ 37. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pasy publicznych ciągów pieszych o szerokości w liniach rozgraniczających od 6,00÷10,00 m, oznaczone na rysunku planu symbolami **10CP,** o powierzchni ok. 0,10 ha i **11CP,** o powierzchni ok. 0,14 ha.

2. Dopuszcza się korzystanie z ciągów jako dojazdów do przyległych działek i drogi rowerowej.

3. W granicach terenów 10CP i 11CP, należy zrealizować docelowo:

1) ciągi piesze o szerokości nie mniejszej niż 3,00 m;

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

3) uzbrojenie techniczne;

4) zieleń towarzyszącą.

§ 38. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami: **12ZP** o powierzchni ok. 0,53 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego dla terenów, o których mowa w ustępie 1, przewiduje się zachowanie terenów zieleni.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję rekreacyjno - wypoczynkową.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się budowy obiektów kubaturowych, w tym rolniczych;

2) dopuszcza się budowę urządzeń sportowych i urządzeń infrastruktury technicznej,

3) dopuszcza się realizację ścieżek spacerowych z urządzeniami infrastruktury towarzyszącej;

4) obiekty i urządzenia małej architektury np. ławki, siedziska, wiaty, oświetlenie, place zabaw.

§ 39. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren ogrodów działkowych o powierzchni ok. 3,59 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **13ZD**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 13ZD utrzymuje się obecną funkcję.

3. Adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu.

4. Dopuszcza się modernizację, przebudowę istniejących obiektów w celu poprawienia ich estetyki i wartości użytkowej.

5. Dopuszcza się budowę altan i budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 25 m^2, wysokości do 5,0 m przy dachach stromych i do 4,0 m przy dachach płaskich oraz budynku - świetlicy dla społeczności ogrodu o powierzchni zabudowy do 300 m^2 i wysokości do 6,00 m. oraz wiat rekreacyjnych do 100m^2 każda i wysokości do 6,00 m.

6. Obsługę komunikacyjną przewiduje się z ulicy Sportowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD.

§ 40. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **14MN** o powierzchni ok. 0,36 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, przewiduje się utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwe jest prowadzenie działalności gospodarczej nieuciążliwej, nie wymagającej obsługi transportowej.

4. Dopuszcza się realizację:

1) nowej zabudowy mieszkaniowej;

2) zabudowy usługowej pod warunkiem zapewnienia miejsc postojowych w granicach działki;

3) budynków gospodarczych, w zabudowie jednorodzinnej w zależności od potrzeb użytkownika, w głębi działek – z nakazem ich sytuowania w granicy z podobnymi obiektami na działce sąsiedniej - istniejącymi lub projektowanymi.

5. Dla nowych inwestycji ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) sumaryczna powierzchnia zabudowy wszystkich obiektów na działce budowlanej nie może być większa niż 25% jej powierzchni, a udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30%;

2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,7.

3) obiekty mieszkalne i obiekty gospodarcze winny być zharmonizowane pod względem architektonicznym, w szczególności w zakresie zachowania kąta nachylenia połaci dachowych, kolorystyki i zastosowanych materiałów;

4) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na dwie kondygnacje, łącznie z użytkowym poddaszem; wysokość budynków mieszkalnych i usługowych, liczona od poziomu terenu do kalenicy, nie może przekraczać 9,0 m, gospodarczych 6,0 m;

5) dachy dwuspadowe symetryczne, w uzasadnionych przypadkach, wynikających z przyjętych rozwiązań funkcjonalnych lub formy budynków sąsiednich, dopuszcza się dachy wielospadowe lub płaskie;

6) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorach: ciemnoczerwonym, czerwonobrązowym, brązowym, zielonym, szarym lub grafitowym.

§ 41. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren usług publicznych z zakresu oświaty oznaczony na rysunku planu symbolem **15UO**, o powierzchni ok.0,32 ha.

2. Dopuszcza się zmianę funkcji na inną funkcję z zakresu usług publicznych lub inną usługową.

3. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektów w celu poprawy ich estetyki i wartości użytkowych.

4. Dopuszcza się budowę nowych obiektów i urządzeń.

5. W odniesieniu do budynku ujętego w ewidencji zabytków, położonego przy ulicy Wojska Polskiego 9 obowiązują ustalenia Rozdziału III niniejszej uchwały.

6. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) sumaryczna powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 50% powierzchni całego terenu, powierzchnia biologicznie czynna winna zajmować minimum 10% powierzchni terenu;

2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,3 do 1,5;

3) miejsca postojowe należy realizować zgodnie ustaleniami zawartymi w § 27 niniejszej uchwały na terenie własnym;

4) obsługę komunikacyjną przewiduje się z projektowanego ciągu pieszo jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 7KDW.

7. Ustala się następujące warunki architektoniczne dla nowej zabudowy:

1) wysokość od średniego poziomu terenu do gzymsu lub górnej krawędzi elewacji frontowej - do 12,0 m;

2) dachy o kącie nachylenia do 35° lub dachy płaskie;

3) kolorystyka dachów i elewacji budynków powinna nawiązywać do kolorystyki budynku Wojska Polskiego 9;

4) zakazuje się stosowania dachów mansardowych;

5) zakazuje się umieszczania na ścianach budynku, od strony dróg publicznych, urządzeń technicznych np. anten, klimatyzatorów, skrzynek energetycznych itp.;

6) należy zapewnić dostęp do budynków osobom niepełnosprawnym.

§ 42. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren usług publicznych z zakresu oświaty oznaczony na rysunku planu symbolem **16UO**, o powierzchni ok.1,64 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 16UO adaptuje się istniejącą zabudowę Szkoły Podstawowej.

3. Dopuszcza się zmianę funkcji na funkcję z zakresu usług publicznych lub inną usługową.

4. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowy obiektów w celu poprawy ich estetyki i wartości użytkowych.

5. Dopuszcza się budowę nowych obiektów i urządzeń, w szczególności sportowych, wzbogacających program edukacyjny.

6. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) sumaryczna powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 50% powierzchni całego terenu, powierzchnia biologicznie czynna winna zajmować minimum 10% powierzchni terenu;

2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,3 do 1,5;

3) miejsca postojowe należy realizować w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników, dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych w granicach obszaru obejmującego tereny 15UO, 16UO i 17U z uwzględnieniem wymienności w czasie;

4) obsługę komunikacyjną przewiduje się z ulicy Wojska Polskiego oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD.

7. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

1) wysokość od średniego poziomu terenu do gzymsu lub górnej krawędzi elewacji frontowej - do 15,0 m;

2) dachy o kącie nachylenia do 35° lub dachy płaskie;

3) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorach: ciemnoczerwonym, czerwonobrązowym, brązowym, zielonym, szarym lub grafitowym;

4) zakazuje się stosowania dachów mansardowych;

5) zakazuje się umieszczania na ścianach budynku, od strony dróg publicznych, urządzeń technicznych np. anten, klimatyzatorów, skrzynek energetycznych itp.;

6) należy zapewnić dostęp do budynków osobom niepełnosprawnym.

§ 43. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zabudowy usługowo-handlowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **17U** o powierzchni ok. 0,48 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 17U adaptuje się obiekt handlowy o powierzchni sprzedażowej do 800 m^2.

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) sumaryczna powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 40% powierzchni całego terenu, powierzchnia biologicznie czynna winna zajmować minimum 10% powierzchni terenu;

2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,3 do 0,7;

3) miejsca postojowe (parkingi i garaże samochodów osobowych i dostawczych, w tym również dla osób niepełnosprawnych) dla potrzeb klientów i usług zlokalizowanych na tym terenie, realizować należy w granicach obszaru 16U i 17UO według wskaźników określonych w § 27 niniejszej uchwały;

4) obsługę komunikacyjną przewiduje się z ulicy Sportowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD oraz z ulicy Wojska Polskiego oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem 16UO;

5) zakaz dojazdu samochodów dostawczych od strony ulicy Wojska Polskiego;

6) należy zachować istniejące skupiska drzew, głównie iglastych;

7) nakaz budowy ogrodzenia o wysokości minimum 3,60 m oddzielającego teren Szkoły Podstawowej i boiska od terenu zabudowy usługowo-handlowej.

4. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

1) wysokość od średniego poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub kalenicy -do 9,0 m;

2) elewacje od strony ulicy Wojska Polskiego oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD oraz od strony ulicy Sportowej oznaczonej symbolem 3KD należy traktować jako uprzywilejowane;

3) główne wejścia do budynku projektować od strony dróg publicznych;

4) zakazuje się umieszczania na uprzywilejowanych ścianach budynku urządzeń technicznych np. anten, klimatyzatorów, skrzynek energetycznych itp.;

5) dach dwuspadowy, o kątach nachylenia połaci nie przekraczających 35°, dopuszcza się dach wielospadowy lub dach płaski;

6) zakazuje się stosowania dachów mansardowych;

7) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorach: ciemnoczerwonym, czerwonobrązowym, brązowym, zielonym, szarym lub grafitowym;

8) należy zapewnić dostęp do budynków osobom niepełnosprawnym.

§ 44. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zabudowy mieszkalno-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **18MN/U** o powierzchni ok. 0,64 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja funkcji usługowej nieuciążliwej, towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Ustala się minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego na 30% powierzchni działki budowlanej.

5. Dla nowych inwestycji ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,7;

2) obsługę komunikacyjną do terenu 18MN/U przewiduje się z ulicy Sportowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD;

3) realizacja usług wymaga zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych zlokalizowanych na terenie własnej działki, zgodnie z ustaleniami § 27 niniejszej uchwały;

4) maksymalna wysokość od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do górnej krawędzi elewacji frontowej lub kalenicy - 9,0 m;

5) dachy dwuspadowe symetryczne o kącie pochylenia do 42°, dopuszcza się dachy wielospadowe lub płaskie;

6) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorach: ciemnoczerwonym, czerwonobrązowym, brązowym, zielonym, szarym lub grafitowym;

7) dopuszcza się podział działki o numerze geodezyjnym 33001/2, pod warunkiem zapewnienia dojazdu do wydzielanych działek o szerokości minimum 5,0 m;

8) minimalna wielkość działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wydzielanych w granicach działki o numerze geodezyjnym 33001/2 – 500 m^2, za wyjątkiem działek na uzupełnienie, celem uzyskania korzystniejszych warunków zabudowy."

§ 45. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren publicznej zabudowy sportowo rekreacyjnej wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, o powierzchni ok. 4,40 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **19US.**

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 19US utrzymuje się funkcję sportową i rekreacyjną - stadion lekkoatletyczny.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się realizację funkcji turystycznej.

4. Dopuszcza się organizowanie imprez masowych, czasowe aranżacje przestrzeni, w tym montaż obiektów tymczasowych, handlowych i gastronomicznych.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) adaptuje się istniejące obiekty i urządzenia sportowe z możliwością ich remontów i rozbudowy w celu poprawienia ich estetyki i wartości użytkowej;

2) ustala się możliwość budowy krytych trybun z pomieszczeniami magazynowymi, nowej bieżni oraz budynków lub budowli związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;

3) dopuszcza się realizację innych obiektów o funkcjach uzupełniających podstawowe przeznaczenie terenu;

4) obsługa komunikacyjna od strony istniejących ulic: Wojska Polskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD i ulicy Sportowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD;

5) miejsca postojowe należy realizować w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników, bez zastosowania wskaźników podanych w paragrafie 27;

6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu do 30% z wyłączeniem nawierzchni ciągów komunikacji pieszej i kołowej oraz boisk, trybun i innych urządzeń sportowych;

7) tereny niezabudowane i nieutwardzone zagospodarować zielenią;

8) zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku.

6. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

1) wysokość budynków związanych z obsługą stadionu – do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyżej niż 20,00 m, o ile nie wynika to z rozwiązań technologicznych;

2) architektura obiektów powinna wynikać z funkcji obiektów.

§ 46. 1. Ustala się linie rozgraniczające teren przestrzeni publicznej z pomnikiem pamięci, o powierzchni ok. 0,25 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **20ZP.**

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość organizowania imprez masowych.

4. Zakazuje się budowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych.

5. Zakazuje się parkowania samochodów.

6. Nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni.

7. Wszelka działalność inwestycyjna w granicach terenu 20ZP powinna być organizowana i realizowana w oparciu o projekt zagospodarowania całego terenu.

§ 47. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem: **21MW/U,** o powierzchni ok. 9,86 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, na terenach wymienionych w ustępie 1, planuje się realizację zabudowy:

1) mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) zbiorowego zamieszkania, hoteli, biur oraz innych usług i handlu, w tym o powierzchni sprzedażowej do 600 m^2;

3) usługowej z zakresu gastronomii i obsługi ludności, również administracji i usług publicznych;

4) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej z możliwością jej przekształceń i zmianą funkcji zgodnie z projektowanym przeznaczeniem terenu.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego planuje się inne funkcje usługowe nieuciążliwe uzupełniające funkcje podstawowe.

4. W odniesieniu do budynków ujętych w ewidencji zabytków, położonych przy ulicy Sportowej 6, obowiązują ustalenia Rozdziału 3 niniejszej uchwały.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) sumaryczna powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 30%;

2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,3 do 1,1;

3) powierzchnia biologicznie czynna winna zajmować minimum 25%;

4) miejsca postojowe (parkingi i garaże samochodów osobowych i dostawczych) dla potrzeb klientów i usług zlokalizowanych na tym terenie, w tym również dla osób niepełnosprawnych, realizować należy w granicach obszarów 21MW/U według ustaleń zawartych w § 27 niniejszej uchwały; nie dotyczy realizowanych inwestycji objętych prawomocnymi decyzjami o pozwoleniu na budowę, dla których dopuszcza się wskaźnik 1,1 miejsca na jedno mieszkanie;

5) miejsca postojowe należy realizować w poziomie terenu, w formie parkingów podziemnych lub jako wbudowane w budynki;

6) obsługę komunikacyjną przewiduje się z ulicy Sportowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD oraz ulicy Wojska Polskiego oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD;

7) należy zachować istniejący wartościowy drzewostan; ewentualna wycinka drzew wymaga uzyskania stosownych decyzji;

8) tereny niezabudowane i nieutwardzone poza układem ciągów jezdnych i pieszych zagospodarować zielenią.

6. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

1) elewacje od strony ulicy Sportowej 4KD należy traktować jako uprzywilejowane;

2) dopuszcza się zastosowanie nowoczesnych form i technologii;

3) wysokość kalenicy lub górnej krawędzi elewacji frontowej – do 14,5 m;

4) dach o kącie nachylenia do 35°; lub dachy płaskie;

5) pokrycie dachowe – przy dachach dwu lub wielospadowych blacha powlekana w kolorze szarozielonym lub szarym, lub dachówka ceramiczna, przy dachu płaskim pokrycie dostosowane do kąta nachylenia połaci;

6) zaleca się wykonanie elementów elewacji z jasnej cegły i detalami nawiązującymi do elewacji zabytkowych budynków pokoszarowych.

§ 48. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **22U/P** o powierzchni ok. 4,03 ha i **23U/P**, o powierzchni ok. 3,58 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach 22U/P i 23U/P planuje się budowę obiektów usługowo-produkcyjnych lub administracyjnych i edukacyjnych związanych z funkcją Parku Naukowo-Technologicznego Polska-Wschód.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja innych funkcji niekolidujących i uzupełniających w stosunku do funkcji podstawowych, w tym obiektów handlowych do 600 m^2 powierzchni sprzedaży.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) przewiduje się podział terenu na działki wg zasad określonych na rysunku planu i zgodnie z ustaleniami § 11 niniejszej uchwały;

2) dojazd do nieruchomości z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KD oraz ulicy Sportowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD;

3) należy przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników i klientów w granicach poszczególnych nieruchomości oraz miejsca postojowe dla rowerów, zgodnie z § 27 niniejszej uchwały;

4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,3 do 1,2;

5) powierzchnia zabudowy do 40%;

6) na powierzchni nie mniejszej niż 15% wydzielonej działki zapewnić zieleń urządzoną;

7) zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku;

5. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

1) wysokość budynków od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy ustala się do czterech kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyżej niż 14,50 m;

2) architektura współczesna z dopuszczeniem form i urządzeń wynikających z potrzeb technologicznych.

§ 49. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami: **24ZP** o powierzchni ok. 4,49 ha i **25ZP** o powierzchni ok.1,44 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego dla terenów, o których mowa w ustępie 1, przewiduje się zachowanie terenów zieleni.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję rekreacyjno - wypoczynkową.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się budowy obiektów kubaturowych, w tym rolniczych;

2) dopuszcza się budowę urządzeń sportowych i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się realizację ścieżek spacerowych z urządzeniami infrastruktury towarzyszącej;

4) obiekty i urządzenia małej architektury np. ławki, siedziska, wiaty, oświetlenie, place zabaw;

5) dopuszcza się zagospodarowanie terenu 24 ZP, jako terenów sportowo-rekreacyjnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

§ 50. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **26ZP** o powierzchni ok. 0,77 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego dla terenu 26ZP przewiduje się zachowanie terenów zieleni.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję rekreacyjno - wypoczynkową.

4. W granicach terenu 26ZP, na działce o numerze geodezyjnym 33338/2, na rysunku planu, wyznacza się granicę projektowanej strefy ochronnej wokół istniejącego ujęcia wód podziemnych;

5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) w granicach terenu 26ZP dopuszcza się realizację budynku stacji uzdatniania wody oraz innych obiektów i urządzeń technicznych związanych z istniejącą studnią głębinową;

2) obsługę komunikacyjną do budynku stacji uzdatniania wody przewiduje się z istniejącego łącznika od ulicy Mereckiego;

3) zakazuje się budowy innych obiektów kubaturowych, w tym rolniczych;

4) dopuszcza się budowę urządzeń sportowych i urządzeń infrastruktury technicznej;

5) dopuszcza się realizację ścieżek spacerowych z urządzeniami infrastruktury towarzyszącej;

6) obiekty i urządzenia małej architektury np. ławki, siedziska, wiaty, oświetlenie, place zabaw.

§ 51. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zieleni urządzonej o powierzchni ok. 0,36 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **27ZP.**

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję terenów zieleni urządzonej z zakazem zabudowy, za wyjątkiem obiektów wymienionych w ustępie 3.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest lokalizacja obiektów technicznych np. trafostacji.

§ 52. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem **28MN/U** o powierzchni ok. 0,46 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 28MN/U przewiduje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej z usługami.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego na terenie, o którym mowa w ustępie 1, możliwa jest realizacja usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,7;

2) podział terenu na działki budowlane, zgodnie z zasadami określonymi w § 11 niniejszej uchwały wymaga uwzględnienia wspólnego dojazdu od ulicy 5KD lub od strony osiedla Polna;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy należy ustalać zgodnie z rysunkiem planu;

4) powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego nie może być większa niż 350 m^2 i 40 m^2 dla budynku gospodarczego lub garażowego, powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować nie mniej niż 40% powierzchni działki;

5) na wydzielonej działce budowlanej dopuszcza się realizację budynku gospodarczego z nakazem jego usytuowania w granicy z podobnym obiektem na działce sąsiedniej;

6) ogrodzenia o maksymalnej wysokości do 1,8 m, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupków;

7) nakazuje się wydzielenie w granicach działek miejsc z dostępem do drogi, przeznaczonych na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych.

5. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

1) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na dwie kondygnacje, łącznie z użytkowym poddaszem, lecz nie wyżej niż 9,00 m do kalenicy, dla zabudowy gospodarczo-garażowej do 6,00 m do kalenicy;

2) poziom posadowienia części mieszkalnej parterów budynków do 1,00 m powyżej poziomu przyległego terenu, przy głównym wejściu do budynku, części usługowej do 0,40 m;

3) dachy dwuspadowe symetryczne o kącie pochylenia do 42°, dopuszcza się dachy wielospadowe lub płaskie;

4) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorach: ciemnoczerwonym, czerwonobrązowym, brązowym, zielonym, szarym lub grafitowym;

§ 53. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **29U** o powierzchni ok. 1,04 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się usługę sakralną.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość realizacji innego rodzaju zabudowy usługowej, w tym handlowej o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2.

4. W granicach terenu 29U dopuszcza się możliwość realizacji obiektów tymczasowych o powierzchni do 50 m^2 i wysokości do 4 m, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych, przy lokalizacji tych obiektów nie obowiązują ustalone na rysunku planu linie zabudowy.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) sumaryczna powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 40% powierzchni całego terenu, powierzchnia biologicznie czynna winna zajmować minimum 25% powierzchni terenu;

2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2;

3) miejsca postojowe (parkingi i garaże) realizować należy w granicach 29U według wskaźników określonych w § 27 niniejszej uchwały;

4) obsługę komunikacyjną przewiduje się z projektowanej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KD.

6. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

1) maksymalną wysokość zabudowy ustala się do 18,00 m;

2) elewacje od strony ulicy Utrata oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD oraz od strony ulicy oznaczonej symbolem 5KD należy traktować jako uprzywilejowane;

3) główne wejścia do budynku projektować od strony dróg publicznych;

4) zakazuje się umieszczania na uprzywilejowanych ścianach budynku urządzeń technicznych np. anten, klimatyzatorów, skrzynek energetycznych itp.;

5) zakaz stosowania dachów mansardowych;

6) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorach: ciemnoczerwonym, czerwonobrązowym, brązowym, zielonym, szarym lub grafitowym.

§ 54. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zespołów parkingów dla samochodów osobowych, oznaczony na rysunku planu symbolem: **30KP** o powierzchni ok. 1,16 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję parkingową.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję zieleni izolacyjnej oddzielającej tereny zabudowy mieszkaniowej od terenów komunikacji i parkingów.

4. Ustala się minimalną powierzchnię terenów biologicznie czynnych na 30% całego terenu 30KP.

§ 55. 1. Ustala się linie rozgraniczające teren zorganizowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **31MW** o powierzchni ok. 11,00 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, na terenie 31MW, planuje się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja funkcji usługowych, w tym handlowej, nieuciążliwych związanych bezpośrednio z zaspokajaniem potrzeb mieszkańców.

4. Dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej lub jako uzupełnienie zabudowy wielorodzinnej.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) sumaryczna powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 30% powierzchni całego terenu 31MW;

2) powierzchnia biologicznie czynna winna zajmować minimum 35% powierzchni terenu;

3) do bilansu terenów biologicznie czynnych dopuszcza się włączenie terenu 24ZP, lecz nie więcej niż 30% powierzchni terenu 24ZP;

4) miejsca postojowe, należy realizować według ustaleń zawartych w § 27 niniejszej uchwały;

5) miejsca postojowe należy realizować w poziomie terenu, lub w formie parkingów podziemnych;

6) minimum 20% miejsc postojowych należy wykonać jako ogólnodostępne, poza ogrodzeniem osiedla; dopuszcza się włączenie do bilansu miejsc postojowych, miejsc położonych w pasach drogowych ulic publicznych oraz realizowanych w granicach terenu 30KP pod warunkiem ich wykonania przez inwestora;

7) obsługę komunikacyjną należy przewidzieć z projektowanej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KD; dopuszcza się wjazd z ulicy 1KD przez teren 30KP;

8) tereny niezabudowane i nieutwardzone poza układem ciągów jezdnych i pieszych zagospodarować zielenią;

9) dopuszcza się realizację wolno stojących obiektów usługowych, w tym handlowych, o wysokości do 9,00 m, o łącznej powierzchni sprzedażowej na terenie 31MW do 2000 m^2;

10) dopuszcza się realizację lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych o powierzchni do 600 m^2 powierzchni użytkowej w jednym budynku;

11) dopuszcza się etapowanie inwestycji, przy czym, w każdym etapie objętym pozwoleniem na budowę należy zachować wszystkie wskaźniki ustalone planem;

12) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,3 do 1,4.

6. Ustala się następujące warunki architektoniczne dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

1) architektura współczesna lub tradycyjna z zachowaniem jednolitych zasad kompozycji i kolorystyki dla całego zespołu zabudowy;

2) maksymalną wysokość zabudowy ustala się do 18,00 m;

3) dachy o kącie nachylenia do 42°; dopuszcza się dachy płaskie;

7. Ustala się:

1) nakaz opracowania założeń techniczno-użytkowych dla całego terenu oznaczonego symbolem 31MW, który określi charakter zabudowy, szczegółowe zasady podziału terenu oraz etapowanie inwestycji;

2) założenia techniczno-użytkowe powinny określać:

a) rodzaj zabudowy,

b) ilość mieszkańców i użytkowników,

c) strukturę wielkości mieszkań,

d) intensywność zabudowy,

e) zasady podziału terenu,

f) zasady kształtowania układu komunikacji wewnętrznej, rozmieszczenie parkingów,

g) zasady rozrządu sieci infrastruktury technicznej,

h) rozmieszczenie i wielkość budynków, w tym wysokość zabudowy,

i) zasady kompozycji architektonicznej i kolorystyki obiektów.

§ 56. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem 32MN o powierzchni ok.0,16 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 32MN realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych wbudowanych w obiekt mieszkalny.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) podział obszaru na działki budowlane, zgodnie z zasadami określonymi w § 11 niniejszej uchwały i określonymi na rysunku planu;

2) obowiązujące linie zabudowy należy ustalać zgodnie z rysunkiem planu;

3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,7;

4) powierzchnia zabudowy na wydzielonej działce budowlanej o funkcji mieszkaniowej lub mieszkalno-usługowej nie może być większa niż 250 m^2 dla budynku mieszkalnego i 40 m^2 dla budynku gospodarczego, powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować nie mniej niż 50% powierzchni działki;

5) na wydzielonej działce budowlanej dopuszcza się realizację budynku gospodarczego;

6) ogrodzenia o maksymalnej wysokości do 1,8 m, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupków;

7) nakazuje się wydzielenie w granicach działek miejsc z dostępem do drogi, przeznaczonych na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;

8) obsługę komunikacyjną terenów przewiduje się z ulicy: 5KD;

5. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

1) maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej ustala się na dwie kondygnacje, łącznie z użytkowym poddaszem, lecz nie wyżej niż 9,00 m do kalenicy, dla zabudowy gospodarczo-garażowej do 5,00 m do kalenicy;

2) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych do 1,0 m powyżej poziomu przyległego terenu, przy głównym wejściu do budynku;

3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia od 35° do 45° w zabudowie mieszkaniowej i jednospadowe o nachyleniu od 15° do 25° ze spadkiem w kierunku wnętrza własnej działki w zabudowie gospodarczo-garażowej;

4) pokrycie dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ciemnoczerwonym, czerwonobrązowym, brązowym.

5) układ kalenicy równoległy do osi przyległej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KD.

§ 57. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem: **33ZP** o powierzchni ok. 1,14 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję zieleni urządzonej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję parkingową.

4. Ustala się minimalną powierzchnię terenów biologicznie czynnych na 70% całego terenu 33ZP.

§ 58. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające obszary urządzeń elektroenergetycznych o powierzchni ok. 0,01 ha każdy, oznaczone na rysunku planu symbolem **E.**

2. Dopuszcza się zmianę lokalizacji stacji transformatorowych i wydzielanie nowych działek pod stacje transformatorowe w granicach wszystkich terenów objętych planem, zgodnie z przepisami szczególnymi, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

3. Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych podziemnych lub wbudowanych w bryłę budynku.

4. Stacje transformatorowe niezbędne do obsługi poszczególnych obiektów mogą być lokalizowane w granicach wszystkich terenów wyznaczonych w planie, za zgodą zarządcy sieci, zgodnie z przepisami szczególnymi, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

Rozdział 6.
USTALENIA KOŃCOWE

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

§ 60. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicą Wojska Polskiego, zabudową mieszkaniową osiedla Polna, ulicą Utrata, terenami wojskowymi i ulicą łączącą ulicę Utrata i ulicę Sportową w Suwałkach, uchwalonego Uchwałą Nr XXXIX/422/2013 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 lipca 2013 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 2 sierpnia 2013 r. poz. 3143.

§ 61. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

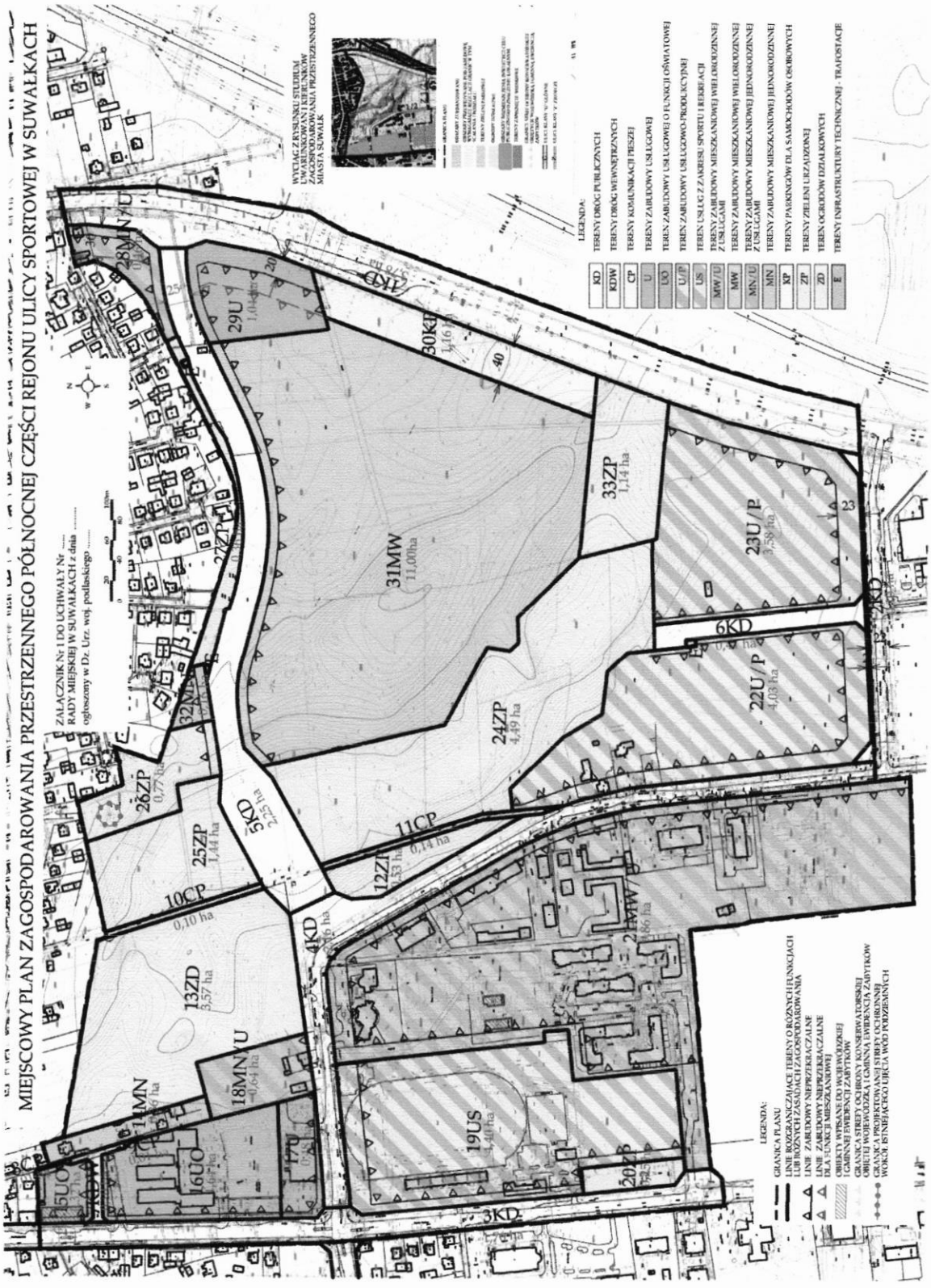
§ 62. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Nie wnoszę zastrzeżeń
formalno-prawnych i redakcyjnych
Suwałki, dn. 12 WRZ. 2017
Adwokat
Maria Langner

Załącznik do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2017 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części rejonu ulicy Sportowej w Suwałkach.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405) rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

1) przyłączenia obszaru 26U/ZP do obszaru 27ZP oraz dopuszczenia przeznaczenia terenu 26U/ZP na uzupełnienie działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy,

2) ustalenia jednakowych warunków dla terenów zielonych 24ZP i 25ZP, rozdzielonych projektowaną drogą 5KD oraz dopuszczenia ich zagospodarowania, jako terenów sportowo-rekreacyjnych dla terenów zabudowy wielorodzinnej, z włączeniem terenu 25ZP do bilansu terenów biologicznie czynnych, wyznaczonych dla terenu 31MW,

3) dopuszczenia na działkach o numerach geodezyjnych 33473/2, 33474/2, 33482/5, 33483/6, 33483/5 (zawierających się w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 22U/P, 23U/P, 2KD i 6 KD) możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zabudową usługową, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zbiorowego zamieszkania, hoteli, biur oraz innych usług i handlu, w tym o powierzchni sprzedażowej do 2000 m^2, zabudowy usługowej z zakresu gastronomii i obsługi ludności, również administracji i usług publicznych oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pod warunkiem jej realizacji w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej,

4) przesunięcia projektowanej drogi 5KD w kierunku południowym poza teren działki o numerze geodezyjnym 33430/2 oraz przesunięcia ronda i drugiego pasa drogi krajowej nr 8, projektowanych w granicach działki o numerze 33430/2 w kierunku południowym, korekty linii rozgraniczającej tereny 5 KD i i 28MN/U od strony południowej,

5) dla terenu oznaczonego symbolem 31MW:

- zmniejszenia współczynnika powierzchni biologicznie czynnej do 30% powierzchni terenu;
- zmniejszenia wymaganego planem nakazu wykonania jako ogólnodostępne, miejsc postojowych poza ogrodzeniem osiedla, do minimum 15% miejsc postojowych;
- zmniejszenia współczynnika miejsc postojowych w stosunku do powierzchni sprzedażowej, do 1 miejsca postojowego na 40 m^2 powierzchni sprzedażowej.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2017 r.

Sposób realizacji oraz zasad finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części rejonu ulicy Sportowej 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 2017 r. poz. 1073) 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

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części rejonu ulicy Sportowej w Suwałkach.

Realizując uchwałę intencyjną Nr XX/233/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r., opracowano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części rejonu ulicy Sportowej w Suwałkach, obejmujący teren o powierzchni ok. 62,5 ha.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

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

Plan ten po uchwaleniu będzie przepisem gminy i będzie stanowił regulację prawną w zakresie wykonywania prawa własności nieruchomości oraz kształtowania przestrzeni.

Obszar objęty opracowaniem przedmiotowego planu, pokrywa się z granicami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicą Wojska Polskiego, zabudową mieszkaniową osiedla Polna, ulicą Utrata, terenami wojskowymi i ulicą łączącą ulicę Utrata i ulicę Sportową w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/422/2013 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 lipca 2013 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 2 sierpnia 2013 r., poz. 3143.

Opracowanie przedmiotowego planu podyktowane było projektowanymi zmianami w układzie komunikacyjnym miasta oraz wnioskiem właścicielki działki o numerze geodezyjnym 33470 (przeznaczonej w obowiązującym planie pod drogę publiczną oznaczoną na rysunku symblem 2KD), która zwróciła się o wykup działki pod ww. drogę lub przystąpienie do zmiany obowiązującego planu.

Zmiany w układzie komunikacyjnym miasta w tym rejonie, wynikają z opracowanego projektu technicznego budowy tzw. drogi wschodniej, który uwzględnia również przebudowę ulicy Utrata. W projekcie tym jednoznacznie określono obszar niezbędny do realizacji planowanej inwestycji. W związku z powyższym tereny rezerwowane w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzenego, jako obszary alternatytwnej lokalizacji drogi głównej wraz ze wszystkimi obiektami technicznymi niezbędnymi do jej funkcjonowania, stały się zbędne na ten cel.

Ponadto na wniosek Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Białymstoku wprowadzono zmiany do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, w zakresie likwidacji drogi publicznej, klasy Z – zbiorcza, przebiegającej przez teren wojskowy zamknięty. Kontynuację tej drogi, poza teren zamkniętym, w granicach obowiązującego miejscowego planu rejonu ulicy Sportowej, stanowiła droga publiczna 2KD (przebiegająca przez ww. działkę). Ze względu na rezygnację w Studium z omawianego odcinka drogi, przebiegającej przez teren wojskowy, nie ma uzasadnienia utrzymywanie przebiegu i parametrów tej drogi w planie. W projekcie opracowanego planu, droga o której mowa uległa likwidacji.

Planem objęto obszary oznaczone na rysunku „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk", uchwalonym uchwałą Nr XX/232/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r., jako: obszary zurbanizowane, obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, obszary przewidywane pod zabudowę, wymagające regulacji granic, w tym scalenia i podziału, tereny zieleni parkowej, ogrody działkowe i drogi zbiorcze Z 1/2.

Jak wynika z ustaleń tekstu Studium, dla jednostki strukturalnej D3 funkcjami pozostałymi są: zabudowa usługowo-produkcyjna Parku Naukowo-Technologicznego Polska Wschód zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, tereny usług sportu i rekreacji oraz usług komercyjnych.

Jako kierunki zmian dla całej tej jednostki, wymienia się wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, budowę nowych odcinków dróg i budowę obiektów Parku Naukowo-Technologicznego.

Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów pod realizację nowej zabudowy oraz ustalenie nowych zasad zagospodarowania i skomunikowania działek objętych planem, jest zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałki.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 lutego 2017 r. do 3 marca 2017 r. Uwagi do projektu planu można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 24 marca 2017 r.

Do projektu planu, po jego wyłożeniu wpłynęło 12 uwag, z których 7 uwzględniono w całości, 2 uwzględniono w części, 3 nie uwzględniono.

Po przeanalizowaniu zgłoszonych uwag postanowiono o uwzględnieniu w całości:

1. uwagi Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Suwałkach Sp. z o.o., odnoszącej się do terenu oznaczonego symbolem 26U/ZP, zawierającej żądanie rozszerzenia ustaleń tekstu planu o informację dotyczącą istniejącego w granicach tego terenu ujęcia wody (studni głębinowej) oraz dopuszczenie realizacji budynku o funkcji usługowej nieuciążliwej - stacji uzdatniania wody wraz zamieszczeniem informacji dotyczącej projektowanej strefy ochronnej wokół przedmiotowego ujęcia,
2. uwagi Zastępcy Prezydenta Miasta Suwałk, odnoszącej się do działek o numerach geodezyjnych 33338/2 i 33443, stanowiących własność Gminy Miasto Suwałki, położonych w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 26U/ZP, dotyczącej zmiany ustaleń planu polegających na wykreśleniu z § 51 możliwości lokalizacji zabudowy usługowej, w tym handlowej o powierzchni sprzedażowej do 800 m^2 w granicach terenu 26U/ZP (teren ten ma być przeznaczony pod zieleń urządzoną z dopuszczeniem lokalizacji obiektów i urządzeń technicznych związanych z istniejącą studnią głębinową), uwagi dotyczącej dopuszczenia w granicach terenu oznaczonego symbolem 29U/MW możliwości realizacji obiektów tymczasowych (z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych) o powierzchni do 50 m^2 i wysokości do 4 m wraz z zapisem, iż przy lokalizacji tych obiektów nie obowiązują ustalone na rysunku planu linie zabudowy, oraz uwagi dotyczącej zmiany § 56 ust. 5 pkt 3, polegającej na wprowadzeniu w miejsce zapisu:
   „3) do bilansu terenów biologicznie czynnych dopuszcza się włączenie terenu 24ZP;"
   treści:
   „3) do bilansu terenów biologicznie czynnych dopuszcza się włączenie terenu 24ZP, lecz nie więcej niż 30% powierzchni terenu 24ZP;",
3. trzech odrębnych uwag Pani XY*, Pani XY* i Pani XY*, współwłaścicielek działki o numerze geodezyjnym 33442, zawierających żądanie pozostawienia dotychczasowego, zgodnie z obowiązującym planem, przeznaczenia przedmiotowej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz uwzględnienia budowy dojazdu do niej w trakcie realizacji drogi 5KD,
4. uwagi Pana XY*, właściciela działki o numerze geodezyjnym 33375, zawierającej prośbę dotyczącą umożliwienia uzupełnienia przedmiotowej działki o fragment terenu 27ZP oraz dopuszczenia możliwości wjazdu na ww. działkę od strony południowej z projektowanej drogi 5KD,
5. uwagi Pana XY*, właściciela działek o numerach geodezyjnych: 33450, 33440, 33441, 33447, 33439/1, 33439/2, 33438, 33487/2, w zakresie zmiany § 56 pkt. 5 ppkt 12) polegającej na wprowadzeniu w miejsce cyt.:
   „12) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,3 do 1,3."
   treści:
   „12) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,3 do 1,4.".

W części uwzględniono również uwagi:

1. Pana XY*, właściciela działki o numerze geodezyjnym 33342, w zakresie zmiany ustaleń tekstu planu, poprzez usunięcie możliwości lokalizacji w granicach terenu 26U/ZP zabudowy usługowej i przeznaczenia tego terenu wyłącznie pod zieleń urządzoną z zakazem zabudowy,
2. Pana XY*, właściciela działek o numerach geodezyjnych: 33450, 33440, 33441, 33447, 33439/1, 33439/2, 33438, 33487/2, w zakresie:
   - zmiany § 56 pkt 5 ppkt 10) polegającej na wprowadzeniu w miejsce cyt.:
   „10) dopuszcza się realizację lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych o powierzchni do 400 m² powierzchni użytkowej w jednym budynku;"
   treści:
   „10) dopuszcza się realizację lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych o powierzchni do 600 m² powierzchni użytkowej w jednym budynku;"
   - zmiany § 12, poprzez dodanie pkt 7 w brzmieniu:
   „7) nie ustala się minimalnych wielkości działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną."
   - zmiany § 12, poprzez dodanie ustępów 4 i 5 w brzmieniu:
   „4. Dopuszcza się podział terenu 24ZP na działki o powierzchni poniżej 3000 m² na cele sportowo-rekreacyjne dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na podstawie projektów zagospodarowania poszczególnych etapów inwestycji.
   5. Dopuszcza się łączenie i ponowne podziały działek w granicach terenu 31MW na podstawie projektu zagospodarowania terenu poszczególnych etapów inwestycji lub po zakończeniu inwestycji na podstawie zainwestowania."

W wyniku uwzględnienia ww. uwag dokonano zmian na rysunku i w tekście projektu planu odnoszących się do terenów objętych tymi uwagami.

Na rysunku planu z terenu 26U/ZP wydzielono tereny, po zmianie, oznaczone odpowiednio symbolami:
- 26ZP – przeznaczony pod zieleń urządzoną (obejmujący działki o numerach geodezyjnych 33338/2 i 33443),
- 32MN – przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, (obejmujący działkę o numerze geodezyjnym 33442).

Ponadto w granicach terenu 26ZP wrysowano zasięg granic projektowanej strefy ochronnej od istniejącego ujęcia wody.

W tekście planu wprowadzono nastepujące zmiany:
- z § 6 ust 1 usunieto pkt 9) w brzmieniu:
  „9) teren zabudowy usługowej w zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem U/ZP;"
- w § 12, dodano pkt 7 w brzmieniu:
  „7) nie ustala się minimalnych wielkości działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną."
- w § 12, dodano ustępy 4 i 5 w brzmieniu:
  „4. Dopuszcza się podział terenu 24ZP na działki o powierzchni poniżej 3000 m² na cele sportowo-rekreacyjne dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na podstawie projektów zagospodarowania poszczególnych etapów inwestycji.
  5. Dopuszcza się łączenie i ponowne podziały działek w granicach terenu 31MW na podstawie projektu zagospodarowania terenu poszczególnych etapów inwestycji lub po zakończeniu inwestycji na podstawie zainwestowania."
- § 51 otrzymał brzmienie:
  „§ 51. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 26ZP o powierzchni ok. 0,77 ha.
  2. W zakresie przeznaczenia podstawowego dla terenu 26ZP przewiduje się zachowanie terenów zieleni.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję rekreacyjno - wypoczynkową.

4. W granicach terenu 26ZP, na działce o numerze geodezyjnym 33338/2, na rysunku planu, wyznacza się granicę projektowanej strefy ochronnej wokół istniejącego ujęcia wód podziemnych;

5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) w granicach terenu 26ZP dopuszcza się realizację budynku stacji uzdatniania wody oraz innych obiektów i urządzeń technicznych związanych z istniejącą studnią głębinową;

2) obsługę komunikacyjną do budynku stacji uzdatniania wody przewiduje się z istniejącego łącznika od ulicy Mereckiego;

3) zakazuje się budowy innych obiektów kubaturowych, w tym rolniczych;

4) dopuszcza się budowę urządzeń sportowych i urządzeń infrastruktury technicznej;

5) dopuszcza się realizację ścieżek spacerowych z urządzeniami infrastruktury towarzyszącej;

6) obiekty i urządzenia małej architektury np. ławki, siedziska, wiaty, oświetlenie, place zabaw."

- w § 54 dodano ustęp 4 w brzmieniu:

„4. W granicach terenu 29U/MW dopuszcza się możliwość realizacji obiektów tymczasowych o powierzchni do 50 m^2 i wysokości do 4 m, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych, przy lokalizacji tych obiektów nie obowiązują ustalone na rysunku planu linie zabudowy."

- w § 56 ustęp 5 nowe brzmienie otrzymały punkty 3, 10 i 12:

„3) do bilansu terenów biologicznie czynnych dopuszcza się włączenie terenu 24ZP, lecz nie więcej niż 30%powierzchni terenu 24ZP;

10) dopuszcza się realizację lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych o powierzchni do 600 m^2 powierzchni użytkowej w jednym budynku;.....

12) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,3 do 1,4."

- dodano § 57 w nowym brzmieniu (przesunięciu uległy kolejne paragrafy, które otrzymały odpowiednio numerację od 58 do 62):

„§ 57. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem 32MN o powierzchni ok.0,16 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 32MN realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych wbudowanych w obiekt mieszkalny.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) podział obszaru na działki budowlane, zgodnie z zasadami określonymi w § 12 niniejszej uchwały i określonymi na rysunku planu;

2) obowiązujące linie zabudowy należy ustalać zgodnie z rysunkiem planu;

3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,7;

4) powierzchnia zabudowy na wydzielonej działce budowlanej o funkcji mieszkaniowej lub mieszkalno-usługowej nie może być większa niż 250 m^2 dla budynku mieszkalnego i 40 m^2 dla budynku gospodarczego, powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować nie mniej niż 50% powierzchni działki;

5) na wydzielonej działce budowlanej dopuszcza się realizację budynku gospodarczego;

6) ogrodzenia o maksymalnej wysokości do 1,8 m, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupków;

7) nakazuje się wydzielenie w granicach działek miejsc z dostępem do drogi, przeznaczonych na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;

8) obsługę komunikacyjną terenów przewiduje się z ulicy: 5KD;

5. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

1) maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej ustala się na dwie kondygnacje, łącznie

z użytkowym poddaszem, lecz nie wyżej niż 9,00 m do kalenicy, dla zabudowy gospodarczo-garażowej do 5,00 m do kalenicy;

2) *poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych do 1,0 m powyżej poziomu przyległego terenu, przy głównym wejściu do budynku;*
3) *dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia od 35° do 45° w zabudowie mieszkaniowej i jednospadowe o nachyleniu od 15° do 25° ze spadkiem w kierunku wnętrza własnej działki w zabudowie gospodarczo-garażowej;*
4) *pokrycie dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ciemnoczerwonym, czerwonobrązowym, brązowym.*
5) *układ kalenicy równoległy do osi przyległej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KD."*

Podkreślić należy, iż przeznaczenie działki o numerze geodezyjnym 33442 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zgodne jest z obecnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Uwzględnienie przedmiotowych uwag nie narusza istoty planu oraz zasad i trybu jego sporządzania, jak również interesów osób trzecich. Wprowadzenie do planu wnioskowanych w ww. uwagach zmian, nie wymaga ponowienia procedury planistycznej.

Nie uwzględniono natomiast uwag:

1. Pana XY*, właściciela działki o numerze geodezyjnym 33342, w zakresie przyłączenia obszaru 26U/ZP do obszaru 27ZP oraz dopuszczenia przeznaczenia terenu 26U/ZP na uzupełnienie działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy,
2. Pana XY*, właściciela działki o numerze geodezyjnym 33444, w zakresie zrównania przeznaczenia terenów zielonych 24ZP i 25ZP, rozdzielonych projektowaną drogą 5KD oraz dopuszczenia zagospodarowania terenów 24ZP i 25ZP, jako tereny sportowo-rekreacyjne dla terenów zabudowy wielorodzinnej, przy założeniu, iż do bilansu terenów biologicznie czynnych, wyznaczonych dla terenu 31MW, dopuszcza się włączenie terenów o symbolach 24ZP i 25ZP,
3. Pani XY*, Pani XY* i Pan XY*, współwłaścicieli działek o numerach geodezyjnych: 33473/2, 33474/2, 33482/5, 33483/6, 33483/5, w zakresie dopuszczenia na ww. działkach możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zabudową usługową,
4. Pani XY*, właścicielki działki o numerze geodezyjnym 33430/2, w zakresie przesunięcia projektowanej drogi 5KD w kierunku południowym poza teren przedmiotowej działki oraz przesunięcia ronda i drugiego pasa drogi krajowej nr 8, projektowanych w granicach działki o numerze 33430/2 w kierunku południowym,
5. Pana XY*, właściciela działek o numerach geodezyjnych: 33450, 33440, 33441, 33447, 33439/1, 33439/2, 33438, 33487/2, w zakresie:
   - zmiany § 56 pkt 5 ppkt 2) polegającej na wprowadzeniu w miejsce cyt.:
     „2) powierzchnia biologicznie czynna winna zajmować minimum 35% powierzchni terenu;"
     treści:
     „2) powierzchnia biologicznie czynna winna zajmować minimum 30% powierzchni terenu;"
   - zmiany § 56 pkt. 5 ppkt 6) polegającej na wprowadzeniu w miejsce cyt.:
     „6) minimum 20% miejsc postojowych należy wykonać jako ogólnodostępne, poza ogrodzeniem osiedla; dopuszcza się włączenie do bilansu miejsc postojowych, miejsc położonych w pasach drogowych ulic publicznych oraz realizowanych w granicach terenu 30ZP/KP pod warunkiem ich wykonania przez inwestora;"
     treści:
     „6) minimum 15% miejsc postojowych należy wykonać jako ogólnodostępne, poza ogrodzeniem osiedla; dopuszcza się włączenie do bilansu miejsc postojowych, miejsc

położonych w pasach drogowych ulic publicznych oraz realizowanych w granicach terenu 30ZP/KP pod warunkiem ich wykonania przez inwestora;"

- zmiany § 28 pkt. 1 ppkt c) polegającej na wprowadzeniu w miejsce cyt.:
„c) 1 miejsce postojowe na 20 m^2 powierzchni sprzedażowej,"
treści:
„c) 1 miejsce postojowe na 40 m^2 powierzchni sprzedażowej,".

Odnosząc się do nieuwzględnionych uwag, wniesionych do projektu planu stwierdzono, co następuje:

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

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

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów
3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
4) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem.

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

Ad. 1.

Odnośnie uwagi Pana XY*, dotyczącej przyłączenia obszaru 26U/ZP do obszaru 27ZP oraz dopuszczenia przeznaczenia terenu 26U/ZP na uzupełnienie działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy, należy wyjaśnić, iż odnosi się ona do terenów objętych planem, nie będących własnością Pana XY*. (wnoszący uwagę jest właścicielem działki o numerze geodezyjnym 33342, położonej poza granicami opracowania przedmiotowego planu). Uwaga zawierająca powyższe żądanie nie może zostać uwzględniona.

Teren 26U/ZP, po wprowadzeniu zmian wynikających z uwzględnienia pozostałych uwag wniesionych w trakcie wyłożenia planu, podzielony został na dwa obszary, oznaczone odpowiednio symbolami 26ZP (obejmujący działki o numerach: 33444 i 33443, stanowiące własność Gminy Miasta Suwałki) oraz 32MN (obejmujący działkę o numerze 33442, stanowiącą własność prywatną). W wyniku tego podziału, wyznaczony teren zieleni, oznaczony obecnie symbolem 26ZP, nie styka się z terenem 27ZP. Ponadto teren 26ZP w całości przeznaczony jest pod zieleń urządzoną i w takiej formie powinien być zagospodarowywany. Ze względu na powyższe, nie zasadne jest zatem dopuszczanie dzielenia tego terenu w celu uzupełniania działek sąsiednich, jak również jego przyłączanie

do terenu 27ZP o zupełnie innym charakterze i przeznaczeniu. Podkreślić należy ponadto, iż działka o numerze geodezyjnym 33342 (stanowiąca własność wnoszącego uwagę), w wyniku dokonanych zmian nie styka się z terenem zieleni urządzonej obecnie oznaczonym na rysunku planu symbolem 26ZP.

W związku z powyższym, postanowiono o nieuwzględnieniu przedmiotowej uwagi.

Ad. 2.

Odnośnie uwagi Pana XY*, dotyczącej zrównania przeznaczenia terenów zielonych 24ZP i 25ZP, rozdzielonych projektowaną drogą 5KD oraz dopuszczenia zagospodarowania terenów 24ZP i 25ZP, jako tereny sportowo-rekreacyjne dla terenów zabudowy wielorodzinnej, (przy równoczesnym założeniu, iż do bilansu terenów biologicznie czynnych, wyznaczonych dla terenu 31MW, dopuszcza się włączenie terenów o symbolach 24ZP i 25ZP), należy stwierdzić, iż nie znajduje ona uzasadnienia. Lokalizacja terenu 25ZP, ze względu na projektowaną drogę 5KD, w oczywisty sposób wyklucza jego funkcjonalne powiązanie z terenami projektowanej zabudowy mieszkaniowej. Obszar ten w przyszłości, bez względu na przyjęte rozwiązania drogowe (kwestia budowy wiaduktu, bądź też nasypu), zostanie faktycznie odcięty od terenu 24ZP. Ponadto sama odległość względem projektowanej zabudowy mieszkaniowej i istniejąca konfiguracja terenu, nie predysponują go do przeznaczenia pod tereny sportowo-rekreacyjne dla terenów projektowanej zabudowy.

Z powyższych względów, nie znajduje również uzasadnienia dopuszczenie włączenia do bilansu terenów biologicznie czynnych dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej terenu o symbolu 25ZP. O ile teren 24ZP styka się z terenem zabudowy mieszkaniowej i w części stanowi działki należące do inwestora zamierzającego realizować osiedle, to teren 25ZP, nie jest bezpośrednio związany z terenem 31MW. W związku z powyższym nie może on pełnic funkcji wnioskowanej w uwadze. Realizacja terenów rekreacyjnych jest integralnym elementem osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, „wyrzucanie" jej na tereny nie stykające się nawet z projektowanym osiedlem jest założeniem niezgodnym z zasadami ładu przestrzennego, a przede wszystki z obowiazującymi przepisami i normami, w tym § 39 i 40 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz.U. z 18 września 2015 r., poz. 1422).

W związku z powyższym, postanowiono o nieuwzględnieniu przedmiotowej uwagi.

Ad. 3.

Odnośnie uwagi Pani XY*, Pani XY* i Pana XY*, współwłaścicieli działek o numerach geodezyjnych: 33473/2, 33474/2, 33482/5, 33483/6, 33483/5, w zakresie dopuszczenia na przedmiotowych działkach możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zabudową usługową należy wyjaśnić, iż zgodnie z ustaleniami projektu planu, działki o numerach geodezyjnych: 33473/2, 33474/2, 33482/5, 33483/6, 33483/5, zawierają się w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 22U/P i 23U/P – przeznaczonych pod tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej, w zakresie przeznaczenia podstawowego planowanych pod budowę obiektów usługowo-produkcyjnych lub administracyjnych i edukacyjnych związanych z funkcją Parku Naukowo-Technologicznego Polska-Wschód, 2KD – wyznaczającego fragment pasa drogi publicznej klasy Z- zbiorczej, przeznaczonego pod poszerzenie ulicy Walerego Romana oraz 6KD – wyznaczającego pas drogi publicznej klasy L- lokalna.

Przeznaczenie tych terenów jest tożsame z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicą Wojska Polskiego, zabudową mieszkaniową osiedla Polna, ulicą Utrata, terenami wojskowymi i ulicą łączącą ulicę Utrata i ulicę Sportową w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/422/2013 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 lipca 2013 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 2 sierpnia 2013 r., poz. 3143.

Zgodne jest ponadto z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk", uchwalonego uchwałą Nr XX/232/2016

Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r., które jest wyrazem polityki przestrzennej miasta Suwałk.

Z ustaleń tekstu Studium, dla jednostki strukturalnej D3, w której zawierają się przedmiotowe działki, wymienia się następujace funkcje: zabudowa usługowo-produkcyjna Parku Naukowo-Technologicznego Polska Wschód, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, tereny usług sportu i rekreacji oraz usług komercyjnych.

Jako kierunki zmian dla całej tej jednostki, wymienia się wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, budowę nowych odcinków dróg i budowę obiektów Parku Naukowo-Technologicznego.

W projekcie planu tereny uwolnione z przeznaczenia pod projektowane drogi lub alternatywne rozwiązania komunikacyjne zostały włączone do terenów przyległych, które przeznaczone były pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

W przypadku przedmiotowej uwagi, zmiana funkcji dotyczy działek, położonych w granicach terenów przeznaczonych pod przemysł i usługi. Pozostali właściciele gruntów położnych w granicach tych obszarów, nie wnosili uwag dotyczących zmiany ich funkcji. Ponadto, przy sporządzaniu obecnej edycji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, uchwalonego w dniu 25 maja 2016 r., dokonano bilansu terenów przeznaczonych w obowiązujących dokumentach planistycznych pod poszczególnie funkcje. Z dokonanych analiz wynika, iż nie ma potrzeby wyznaczania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, z uwagi na niewykorzystane rezerwy terenów pod tego typu zabudowę. Zasadne jest zatem pozostawienie terenów objętych niniejszą uwagą w dotychczasowym przeznaczeniu, zgodnie z obecnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym, postanowiono o nieuwzględnieniu przedmiotowej uwagi.

Ad. 4.

Odnośnie uwagi Pani XY*, właścicielki działki o numerze geodezyjnym 33430/2, w zakresie przesunięcia projektowanej drogi 5KD w kierunku południowym poza teren przedmiotowej działki oraz przesunięcia ronda i drugiego pasa drogi krajowej nr 8, projektowanych w granicach działki o numerze 33430/2 w kierunku południowym, postanowiono o jej nieuwzględnieniu.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *„Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego."*

Zgodnie z art. 6 ust. 1 tej ustawy, *„Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości."*

Przepisy te definiują istotę tzw. władztwa planistycznego gminy, które przejawia się m.in. w uprawnieniu do ustalania zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenu w celu umożliwienia realizacji inwestycji celu publicznego.

Wydzielanie gruntów pod drogi, budowa i utrzymanie dróg publicznych, są inwestycjami celu publicznego, wymienionymi w art. 6 pkt. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późniejszymi zmianami). Inwestycje te należą do zadań własnych gminy. Gmina ma obowiązek zapewnienia możliwości realizacji tego typu inwestycji, między innymi poprzez projektowanie nowych przebiegów i parametrów dróg w opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu, do którego wniesiono niniejszą uwagę przewiduje lokalizację drogi 5KD, łączącej ulicę Sportową z ulicą Utrata. Przebieg projektowanej drogi wynika z konieczności połączenia istniejącej ulicy Sportowej z projektowanym przebiegiem przebudowy ulicy Utrata, przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów, w szczególności warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie. Przebudowa ulicy Utrata,

o której mowa wykonywana będzie w ramach realizacji inwestycji drogowej, na podstawie opracowanego projektu budowlanego pt.: Budowa drogi wojewódzkiej nr 655 w jej docelowym przebiegu na terenie miasta Suwałki (Zadanie 2 - budowa ulicy klasy G w ciągu nowego przebiegu DW 655 na terenie m. Suwałki od ul. Utrata do ul. Gen. K. Pułaskiego Odcinek 3 - od ul. Sejneńskiej do ul. Utrata)

Ustalenia w zakresie wyznaczenia pasa drogowego drogi 1KD (ulicy Utrata), zostały wprowadzone do planu zgodnie z ww. projektem drogowym i warunkami określonymi przez Zarząd Dróg i Zieleni w Suwałkach.

W związku z przywołanymi faktami brak jest podstaw do dokonywania zmian wnioskowanych w przedmiotowej uwadze w zakresie zmian lokalizacji i przebiegu projektowanych dróg 1KD i 5KD.

W związku z powyższym, postanowiono o nieuwzględnieniu przedmiotowej uwagi.

Ad. 5.

Odnośnie uwag Pana XY*, właściciela działek o numerach geodezyjnych: 33450, 33440, 33441, 33447, 33439/1, 33439/2, 33438, 33487/2, w zakresie:

- zmiany § 56 pkt 5 ppkt 2) polegającej na wprowadzeniu w miejsce cyt.:
  „2) powierzchnia biologicznie czynna winna zajmować minimum 35% powierzchni terenu;"
  treści:
  „2) powierzchnia biologicznie czynna winna zajmować minimum 30% powierzchni terenu;"
- zmiany § 56 pkt. 5 ppkt 6) polegającej na wprowadzeniu w miejsce cyt.:
  „6) minimum 20% miejsc postojowych należy wykonać, jako ogólnodostępne, poza ogrodzeniem osiedla; dopuszcza się włączenie do bilansu miejsc postojowych, miejsc położonych w pasach drogowych ulic publicznych oraz realizowanych w granicach terenu 30ZP/KP pod warunkiem ich wykonania przez inwestora;"
  treści:
  „6) minimum 15% miejsc postojowych należy wykonać, jako ogólnodostępne, poza ogrodzeniem osiedla; dopuszcza się włączenie do bilansu miejsc postojowych, miejsc położonych w pasach drogowych ulic publicznych oraz realizowanych w granicach terenu 30ZP/KP pod warunkiem ich wykonania przez inwestora;"
- zmiany § 28 pkt. 1 ppkt c) polegającej na wprowadzeniu w miejsce cyt.:
  „c) 1 miejsce postojowe na 20 m^2 powierzchni sprzedażowej,"
  treści:
  „c) 1 miejsce postojowe na 40 m^2 powierzchni sprzedażowej,",

postanowiono o ich nieuwzględnieniu.

Jak już przytoczono na wstępie, stosownie do art. 15 ust. 2 ww. ustawy, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, między innymi, określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

Ustalanie parametrów, o których mowa wyżej, należy do ustawowych obowiązków gminy. Podstawą ich wyznaczania jest zasada zachowania ładu przestrzennego. Wskaźniki przyjęte w projekcie przedmiotowego planu, wynikają z doświadczeń miasta i analizy realizowanych na jego terenie inwestycji. Podstawą do ich ustalania są ponadto wytyczne zawarte w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, stanowiącego podstawę polityki przestrzennej miasta.

Utrzymanie ustalonych w planie wskaźników, pozwoli na właściwe zagospodarowanie przestrzeni, mające na względzie zapewnienie odpowiedniej jakości życia przyszłych mieszkańców tego terenu. Podkreślić należy, iż zgodnie z obowiązującym planem powierzchnia biologicznie czynna winna zajmować minimum 35% powierzchni terenu.

W związku z przytoczonymi faktami, wnioskowane w przedmiotowych uwagach zmiany, w szczególności dotyczące zmniejszenia współczynnika terenów biologicznie czynnych, nie znajdują uzasadnienia.

W związku z powyższym, postanowiono o nieuwzględnieniu przedmiotowej uwagi.

W dniu 25 kwietnia 2017 r., uchwałą Nr XXXII/391/2017 Rada Miejska w Suwałkach uchwaliła przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części rejonu ulicy Sportowej w Suwałkach.

W dniu 2 czerwca 2017 r. Wojewoda Podlaski, Rozstrzygnięciem Nadzorczym Nr NK-II.4131.75.2017.AK., stwierdził nieważność uchwały Nr XXXII/391/2017 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 kwietnia 2017 r., w sprawie uchwalenia omawianego planu.

W uzasadnieniu Rozstrzygnięcia zarzucono kontrolowanej uchwale Rady Miejskiej w Suwałkach zastosowanie w ustaleniach planu zapisów, zawartych w § 8, umożliwiających korektę przebiegu linii rozgraniczających dróg publicznych z tolerancją do 10 m, gdy wynika to z projektu budowlanego drogi w przypadku konieczności zastosowania rozwiązań technicznych wynikających z ukształtowania terenu lub warunków gruntowych.

W ocenie organu nadzoru zastosowane w planie rozwiązania stoją w sprzeczności z uregulowaniami art. 4 oraz art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które obligują do ścisłego i precyzyjnego określenia zarówno samego przeznaczenia danego terenu jak i jednoznacznego zdefiniowania i ścisłego określenia linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Mając na względzie powyższe, organ nadzoru zakwestionował również zapisy planu, dopuszczające wymianę funkcji w granicach terenów wyznaczonych na rysunku planu, zawarte odpowiednio w:

- § 41 ust. 1 cyt.: „Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 14MN [...]" a jednocześnie w § 41 ust. 4 cyt.: „W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwe jest włączenie części lub całości terenu, o którym mowa w ustępie 1 w granice terenu 16UO i zagospodarowanie go na warunkach ustalonych dla tego terenu.",

oraz analogicznie w:

- § 42 ust. 1 – wyznaczenie terenu 15U, a jednocześnie w § 42 ust. 3 – możliwość włączenia tego obszaru do terenu 16UO,
- § 45 ust. 1 – wyznaczenie terenu 18ZP/MNU, a jednocześnie w § 45 ust. 3 – możliwość łączenia tego obszaru do terenu 16UO lub terenu 13ZD,
- § 48 ust. 1 – wyznaczenie terenu 21MW/U, a jednocześnie w § 48 ust. 4 – możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zasadach obowiązujących dla terenu 14MN,
- § 52 ust. 1 – wyznaczenie terenu 27ZP, a jednocześnie w § 52 ust. 3 – możliwość przeznaczenia terenu 27ZP na uzupełnienie działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
- § 54 ust. 1 – wyznaczenie terenu 29U/MW, a jednocześnie w § 54 ust. 3 i 7 – możliwość włączenia tego terenu w granice terenu 31MW.

Po podjęciu przez Wojewodę Podlaskiego Rozstrzygnięcia Nadzorczego, procedura planistyczna, rozpoczęta na podstawie uchwały intencyjnej Nr XX/233/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r., została ponowiona od momentu opracowania projektu planu (uwzględniającego zarzuty zawarte w przywołanym Rozstrzygnięciu Nadzorczym) oraz wysłania projektu planu do uzgodnień i opiniowania.

Po uzyskaniu wymaganych przepisami uzgodnień i opinii, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze po raz kolejny wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 26 lipca 2017 r. do 18 sierpnia 2017 r.

Uwagi do projektu planu można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 5 września 2017 r.

Do projektu planu, po jego wyłożeniu wpłynęły 4 uwagi.

Po przeanalizowaniu zgłoszonych uwag postanowiono o uwzględnieniu w całości:

1. uwagi Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Suwałkach Sp. z o.o., odnoszącej się do terenu oznaczonego symbolem 32MN, zawierającej żądanie zmiany ustaleń planu z zakresie realizacji kanalizacji sanitarnej na przedmiotowym terenie.
2. uwagi Pani XY*, Pana XY*, Pani XY*, Pana XY* i Pani XY*, współwłaścicieli działki o numerze geodezyjnym 33001/2 zawierającej się w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 18MNU, dotyczącej zmiany ustaleń planu z zakresie:
   - uwzględnienia możliwości podziału działki o numerze geodezyjnym 33001/2 na kilka mniejszych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz terenu pod drogę dojazdową lub zawarcia w planie zapisu o ustanowieniu służebności gruntowej w celu dojazdu,
   - określenia podstawowego przeznaczenia terenu jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   - określenia minimalnej powierzchni działek budowlanych w przedziale od 500 do 600 m^2,
   - określenia wskaźnika terenu biologicznie czynnego minimum 30%.

W wyniku uwzględnienia ww. uwag dokonano zmian w projekcie planu odnoszących się do terenów objętych tymi uwagami.

W tekście planu wprowadzono następujące zmiany:

- ustalenia § 11 ustęp 1 w brzmieniu:

„ § 11. 1. Przy podziale terenu, należy zachować szerokości i wielkości działek budowlanych, zgodnie z następującymi zasadami:"

zastąpiono ustaleniami następującej treści:

„ § 11. 1. Przy podziale terenu, należy zachować szerokości i wielkości działek budowlanych, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, zgodnie z następującymi zasadami:"

- ustalenia § 20 w brzmieniu:

„ § 20. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji kanalizacji sanitarnej:

1) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej miejskiej kanalizacji sanitarnej, istniejącej lub po jej rozbudowie;
2) zakazuje się budowy oczyszczalni ścieków oraz szczelnych zbiorników na nieczystości;
3) przepompownie ścieków należy traktować jak urządzenia liniowe, które można lokalizować na dowolnym terenie przy zachowaniu przepisów szczególnych;
4) kanały sanitarne, jak również przyłącza, muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
5) do budowy kanałów sanitarnych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, dopuszcza się lokalizację kanałów sanitarnych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie"

zastąpiono ustaleniami następującej treści:

„ § 20. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji kanalizacji sanitarnej:

1) nakaz odprowadzania ścieków bytowych systemem zbiorczym do miejskiej kanalizacji sanitarnej (istniejącej lub po jej rozbudowie); z terenu 32MN odprowadzenie ścieków bytowych dopuszcza się poprzez budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych na

nieczystości lub indywidualnych systemów oczyszczania ścieków z odprowadzeniem ścieków po oczyszczeniu do gruntu;

2) *zakazuje się budowy oczyszczalni ścieków oraz szczelnych zbiorników na nieczystości, za wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 32MN;*
3) *przepompownie ścieków należy traktować jak urządzenia liniowe, które można lokalizować na dowolnym terenie przy zachowaniu przepisów szczególnych;*
4) *kanały sanitarne, jak również przyłącza, muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;*
5) *do budowy kanałów sanitarnych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, dopuszcza się lokalizację kanałów sanitarnych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie."*

- ustalenia § 44 w brzmieniu:

„§ 44. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zabudowy mieszkalno-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 18MN/U o powierzchni ok. 0,64 ha.

2. *W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.*
3. *W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.*
4. *Ustala się minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego na 40% powierzchni działki budowlanej.*
5. *Dla nowych inwestycji ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:*

1) *ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,7;*
2) *obsługę komunikacyjną do terenu 18MN/U przewiduje się z ulicy Sportowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD;*
3) *realizacja usług wymaga zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych zlokalizowanych na terenie własnej działki, zgodnie z ustaleniami § 27 niniejszej uchwały;*
4) *maksymalna wysokość od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do górnej krawędzi elewacji frontowej lub kalenicy - 9,0 m;*
5) *dachy dwuspadowe symetryczne o kącie pochylenia do 42°, dopuszcza się dachy wielospadowe lub płaskie;*
6) *kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorach: ciemnoczerwonym, czerwonobrązowym, brązowym, zielonym, szarym lub grafitowym."*

zastąpiono ustaleniami następującej treści:

„§ 44. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zabudowy mieszkalno-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 18MN/U o powierzchni ok. 0,64 ha.

2. *W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.*
3. *W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja funkcji usługowej nieuciążliwej, towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.*
4. *Ustala się minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego na 30% powierzchni działki budowlanej.*
5. *Dla nowych inwestycji ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:*

1) *ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,7;*
2) *obsługę komunikacyjną do terenu 18MN/U przewiduje się z ulicy Sportowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD;*
3) *realizacja usług wymaga zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych zlokalizowanych na terenie własnej działki, zgodnie z ustaleniami § 27 niniejszej uchwały;*
4) *maksymalna wysokość od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do górnej krawędzi elewacji frontowej lub kalenicy - 9,0 m;*

5) *dachy dwuspadowe symetryczne o kącie pochylenia do 42°, dopuszcza się dachy wielospadowe lub płaskie;*
6) *kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorach: ciemnoczerwonym, czerwonobrązowym, brązowym, zielonym, szarym lub grafitowym;*
7) *dopuszcza się podział działki o numerze geodezyjnym 33001/2, pod warunkiem zapewnienia dojazdu do wydzielanych działek o szerokości minimum 5,0 m;*
8) *minimalna wielkość działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wydzielanych w granicach działki o numerze geodezyjnym 33001/2 – 500 m^2, za wyjątkiem działek na uzupełnienie, celem uzyskania korzystniejszych warunków zabudowy."*

Nie uwzględniono natomiast uwag:
1. Pani XY*, właścicielki działki o numerze geodezyjnym 33430/2, zawierającej żądanie przesunięcia linii rozgraniczającej pas drogi 5KD, w celu powiększenia terenu oznaczonego symbolem 28MN/U.
2. Pani XY*, Pani XY* i Pan XY*, współwłaścicieli działek o numerach geodezyjnych: 33473/2, 33474/2, 33482/5, 33483/6, 33483/5, w zakresie przeznaczenia przedmiotowych działek pod zabudowę:
- mieszkaniową wielorodzinną,
- zbiorowego zamieszkania, hoteli, biur oraz innych usług i handlu, w tym o powierzchni sprzedażowej do 2000 m^2,
- usługową z zakresu gastronomii i obsługi ludności, również administracji i usług publicznych,
- mieszkaniową jednorodzinną pod warunkiem jej realizacji w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

Odnosząc się do nieuwzględnionych uwag, wniesionych do projektu planu stwierdzono, co następuje:

Ad. 1.

Wniesiona uwaga jest tożsama z treścią uwagi dotyczącej działki o numerze geodezyjnym 33430/2, wniesionej w dniu 23 marca 2017 r., w trakcie poprzedniego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. W związku z powyższym agumenty przemawiające za jej odrzuceniem, są tożsame z podnoszonymi na etapie rozpatrzenia poprzedniej uwagi. Stanowisko w sprawie odrzucenia przedmiotowej uwagi, o którym mowa zawarte jest w treści niniejszego uzasadnienia na stronach 8 i 9.

Ad. 2.

Zgodnie z projektem planu działki o numerach geodezyjnych: 33473/2, 33474/2, 33482/5, 33483/6, 33483/5, zawierają się w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 22U/P i 23U/P – przeznaczonych pod tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej, w zakresie przeznaczenia podstawowego planowanych pod budowę obiektów usługowo-produkcyjnych lub administracyjnych i edukacyjnych związanych z funkcją Parku Naukowo-Technologicznego Polska-Wschód, 2KD – wyznaczającego fragment pasa drogi publicznej klasy Z- zbiorczej, przeznaczonego pod poszerzenie ulicy Walerego Romana oraz 6KD – wyznaczającego pas drogi publicznej klasy L- lokalna.

Przeznaczenie tych terenów jest tożsame z ustaleniami nadal obowiązującego jeszcze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicą Wojska Polskiego, zabudową mieszkaniową osiedla Polna, ulicą Utrata, terenami wojskowymi i ulicą łączącą ulicę Utrata i ulicę Sportową w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/422/2013 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 lipca 2013 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 2 sierpnia 2013 r., poz. 3143.

Po szczegółowym przeanalizowaniu wniesionej uwagi, należy stwierdzić, iż żądanie przeznaczenia przedmiotowych nieruchomości równocześnie na wszystkie cele wymienione w uwadze jest nieuzasadnione. Zgodnie bowiem z Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody

Podlaskiego Nr NK-II.4131.75.2017.AK z dnia 2 czerwca 2017 r., stwierdzającym nieważność uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach Nr XXXII/391/2017 z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części rejonu ulicy Sportowej w Suwałkach, zastosowanie równoczesnego przenikania się funkcji terenu, bez jednoznacznego wskazania przeznaczenia i funkcji tego terenu, jest niezgodne z obowiązującymi przepisami i stanowi naruszenie zasad sporządznia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Podkreślić należy ponadto, iż wnoszący uwagę są właścicielami działek stanowiących tylko część terenów przeznaczonych pod przemysł i usługi, oznaczonych na rysunku planu symbolami 22U/P i 23U/P. Pozostali właściciele gruntów położnych w granicach tych terenów, nie wnosili uwag dotyczących zmiany ich funkcji. W zaistniałej sytuacji, zmiana funkcji tylko części omawianego obszaru spowoduje dysonans i rodzić będzie konflikty społeczne. Uzasadnione jest zatem pozostawienie terenów objętych niniejszą uwagą w dotychczasowym przeznaczeniu, zgodnie z obecnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym, postanowiono o nieuwzględnieniu przedmiotowej uwagi w procedurze opracowywania omawianego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Nieuwzględnie niniejszej uwagi w proponowanej treści, nie wyklucza jednak faktu, iż w przyszłości, w momencie sprecyzowania zamiarów obecnych, lub przyszłych właścicieli przedmiotowych działek miasto może przystąpić do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie mniejszym niż obecnie opracowany projekt, obejmującym planowaną inwestycję i tereny do niej przyległe.

Lista wszystkich nieuwzględnionych uwag, wniesionych podczas kolejnych wyłożeń projektu planu do publicznego wglądu, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

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 gminy obciąży kwota 20 455 660 zł z tytułu wykupu gruntów niezbędnych do realizacji zakładanych w planie funkcji publicznych, jak również wydatki na rozbudowę układu komunikacyjnego (ulic i parkingów wraz infrastrukturą techniczną) w wysokości odpowiednio:

- 2 381 760 zł – na wykup gruntów,
- 35 300 zł – podział geodezyjny i wycena nieruchomości,
- 18 038 600 zł – na budowę dróg i parkingów z infrastrukturą techniczną.

Wydatki na realizację zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i budowy układu komunikacyjnego, realizowane będą zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi miasta Suwałk.

Realizacja planu, po stronie przychodów, przyniesie Gminie Miasta Suwałki wpływy w wysokości 2 719 302 zł, w tym:

- z tytułu sprzedaży nieruchomości – 2 186 280 zł,
- z tytułu wzrostu podatku od gruntów – 88 412 zł,
- z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości – 409 056 zł,
- z tytułu rocznego podatku od budowli – 35 554 zł,

Reasumując powyższe, należy stwierdzić, iż uchwalenie projektu planu w przedłożonej wersji, zapewni właściwe kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej w tej części miasta.

PREZYDENT
Czesław Renkiewicz

Suwałki, dnia ..... września 2017 r.