UCHWAŁA NR XXV/293/2026
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 27 maja 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Zielona Górka w Suwałkach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 3 ust. 1, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), w związku z uchwałą Nr III/32/2024 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Zielona Górka w Suwałkach, Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk", uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Zielona Górka w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 89,62 ha.

§ 2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) ustalenia planu, stanowiące część tekstową niniejszej uchwały;
2) załącznik Nr 1, stanowiący część graficzną ustaleń planu, wykonaną w skali 1:1000, zwany dalej "rysunkiem planu";
3) załącznik Nr 2 zawierający rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
4) załącznik Nr 3 zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 3. Celem regulacji prawnych w ustaleniach planu jest:

1) stworzenie podstaw formalnych i prawnych do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w tym rejonie miasta;
2) ustalenie jednolitych zasad zabudowy i zagospodarowania, w dostosowaniu do stanu prawnego i własnościowego;
3) ustalenie zasad inwestowania, w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne;
4) uwzględnienie zadań publicznych, a w szczególności wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i komunikacji publicznej.

§ 4. 1. Obszar objęty planem podzielony został na tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania wymienione w § 5 ust. 1, określone liniami rozgraniczającymi oraz oznaczone symbolem cyfrowo – literowym, dla których ustala się przeznaczenie, zasady kształtowania oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Dla poszczególnych terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustala się symbole klasy przeznaczenia terenu wraz z numeracją, w których numer jest porządkowy w ramach danego przeznaczania, a symbol literowy określa podstawowe klasy przeznaczenia terenów.

3. Symbole podstawowej klasy przeznaczenia terenu oddzielone łącznikiem mogą występować łącznie lub wymiennie o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

4. Symbole literowe oznaczają podstawową klasę przeznaczenia terenu (funkcja dominująca na terenie), która może być uzupełniona klasą przeznaczenia uzupełniającego (funkcja, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe) - zgodnie z ustalaniami szczegółowymi oraz wykluczeniami - zgodnie z ustalaniami tekstu uchwały.

5. Określenie klas przeznaczeń, o których mowa w ust. 2 oraz sposób realizacji przeznaczenia terenów ustalono w Rozdziale 9 - Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonych w planie.

§ 5. 1. Na obszarze planu ustala się następujące podstawowe klasy przeznaczenia terenów:

1) KDZ - tereny dróg zbiorczych;

2) KDL - tereny dróg lokalnych;

3) KDD - tereny dróg dojazdowych;

4) KR - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

5) KP - tereny komunikacji pieszo - rowerowej;

6) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

7) MNB - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

8) MNS - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;

9) MN-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

10) MNS-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej lub usług;

11) MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

12) ZP - tereny zieleni urządzonej;

13) ZN - tereny zieleni naturalnej;

14) US-ZP - teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;

15) U - tereny usług;

16) INS - teren stacji paliw płynnych;

17) IE - tereny elektroenergetyki.

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

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

1) granice obszaru objętego planem;

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

3) symbole cyfrowe i literowe określające klasy przeznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Następujące oznaczenia w części graficznej, dotyczące lokalnych wymagań szczególnych dla inwestowania i zagospodarowania terenu mają znaczenie informacyjne:

1) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy o promieniu 150,0 m;

2) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy o promieniu 50,0 m;

3) granica obszaru udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego "Potasznia";

4) granica obszaru udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego "Suwałki IV";

5) granica strefy ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wód podziemnych w Suwałkach;

6) Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej;

7) dominanta przestrzenna - pomnik Powstańców Styczniowych z roku 1863.

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

4. W odniesieniu do liniowych oznaczeń graficznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1), 2), 4) za rzeczywistą lokalizację należy przyjmować oś linii.

§ 7. 1. Plan dopuszcza:

1) korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób; dopuszcza się remonty, przebudowę istniejących obiektów, w tym zlokalizowanych poza liniami zabudowy; dopuszcza się ich rozbudowę, nadbudowę o ile nie są położone w granicach terenów dróg, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej;

2) korzystanie z istniejących indywidualnych i publicznych zjazdów z dróg publicznych na poszczególne działki zabudowane, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej;

3) funkcjonowanie istniejących budynków i obiektów: mieszkalnych, usługowych, przemysłowych, rzemieślniczych, gospodarczych, garażowych, magazynów, składów oraz obiektów pomocniczych z możliwością ich przekształceń oraz zmiany funkcji na określoną w planie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej;

4) obiekty tymczasowe na terenach przeznaczonych pod zabudowę, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

5) instalacje wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami szczególnymi oraz ustaleniami szczegółowymi tekstu planu.

2. Plan nie dopuszcza lokalizacji jakichkolwiek elementów budynku w pasach dróg publicznych i wewnętrznych, za wyjątkiem dociepleń budynków istniejących i urządzeń technicznych montowanych na elewacjach lub ogrodzeniach jak: skrzynki elektroenergetyczne, gazowe itp.

3. Na wszystkich terenach, położonych w granicach planu, dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej oraz budowli ochronnych.

4. Plan dopuszcza realizację na każdym terenie w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi: obiektów technicznych i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, dojść i dojazdów, miejsc postojowych związanych z obiektami budowlanymi, niezbędnymi do ich właściwego użytkowania, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej.

5. Ustalone w planie wysokości:

1) dotyczą nowej zabudowy, z wyjątkiem realizacji zabudowy w granicy działek, gdzie istnieje zabudowa w granicy, należy stosować zasadę przyległości, zgodnie z przepisami szczególnymi;

2) nie dotyczą infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej, w tym słupów, wież, masztów o ile nie będą wyższe niż 40 m.

§ 8. Na obszarze objętym planem miejscowym:

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

2) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych;

3) nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m^2.

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

1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Zielona Górka w Suwałkach;

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

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

4) ustaleniach planu – należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;

5) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru określoną liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz symbolem i oznaczeniem graficznym wraz z numeracją wyróżniającym go spośród innych terenów;

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

7) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na części graficznej planu wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie wolno przekroczyć ścianą (lico) budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki z zastrzeżeniem, że linia ta nie dotyczy elementów wymienionych w § 21 ust. 1 pkt 13 i 14 uchwały, linia ta dotyczy podziemnych części budynków całkowicie umieszczonych poniżej poziomu terenu;

9) podstawowej klasie przeznaczenia terenu – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;

10) uzupełniającej klasie przeznaczenia terenu – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;

11) przeznaczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub uzupełniające, które może występować na wyznaczonym terenie w ograniczonym czasie, określonym w decyzji administracyjnej, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych i odrębnych;

12) przeznaczeniu wykluczonym – należy przez to rozumieć klasę przeznaczenia, której realizacji zakazuje się w ramach ustalonego rodzaju przeznaczenia terenu lub przeznaczenia uzupełniającego;

13) udziale powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;

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

15) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, przy czym wskaźniki należy zaokrąglać w górę do wartości 0,01;

16) powierzchni całkowitej - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku mierzonych po zewnętrznym obrysie ścian w tym kondygnacji znajdujących się całkowicie lub częściowo poniżej poziomu terenu, kondygnacji powyżej poziomu terenu, poddaszy użytkowych, tarasów, loggii, balkonów, liczoną zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997;

17) powierzchni sprzedaży - należy przez to rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno - użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się obsługa klienta i ekspozycja produktów; nie wlicza się do niej powierzchni usług i gastronomii, oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji itp.;

18) froncie działki - należy przez to rozumieć odcinek granicy działki budowlanej przylegający do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę; w przypadku gdy droga nie przylega równolegle do działki, to za front uznaje się szerokość działki mierzoną w linii prostej prostopadłej do jej granic stykających się z pasem drogowym;

19) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, prowadzoną w budynkach wolnostojących lub w lokalach użytkowych, przy czym działalność ta:

   a) nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych, poza działką, na której jest prowadzona, a w przypadku lokalu użytkowego poza lokalem,

   b) nie może wprowadzać ograniczeń w zabudowie sąsiednich działek,

   c) nie może być działalnością mogącą zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej;

20) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi, które nie kolidują z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu o przeznaczeniu podstawowym;

21) dach płaski - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci poniżej 12 stopni;

22) dach wysoki - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci od 12 stopni włącznie;

23) dach zielony - należy przez to rozumieć dach lub stropodach z nawierzchnią umożliwiającą wegetację roślin i retencję wody opadowej;

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

25) urządzeniach służących utrzymaniu porządku - należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia, osłony, wiaty oraz place pod pojemniki lub kontenery na odpady wraz z zielenią izolacyjną;

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

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;

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

29) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleń komponowaną pod kątem izolacji akustycznej oraz ograniczeń rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń, oddzielającą funkcjonalnie i optycznie tereny o różnych funkcjach, stanowiącą pas zieleni o zróżnicowanych nasadzeniach drzew i krzewów;

30) obiekcie uzupełniającym lub pomocniczym– należy przez to rozumieć budynki i budowle, obiekty liniowe, małej architektury oraz urządzenia budowlane, związane z obiektem budowlanym o funkcji podstawowej lub uzupełniającej, stanowiący razem z tym obiektem całość techniczno - użytkową jak np. portiernie, wiaty, budynki garażowe, gospodarcze, przyłącza, sieci, urządzenia i instalacje techniczne i przemysłowe, osłony, przejazdy, drogi wewnętrzne, place postojowe, manewrowe, składowe, technologiczne, przeładunkowe, utwardzenia, zbiorniki, pojemniki na odpady, kontenery socjalno – biurowe, stacje transformatorowe, przepompownie, reklamy, budowle ochronne z zakresu OC oraz wszelkie inne obiekty i urządzenia techniczne, technologiczne i terenowe związane z przeznaczeniem terenu;

31) zorganizowanej działalności inwestycyjnej - należy przez to rozumieć, że na wskazanym terenie może odbywać się tylko kompleksowa realizacja zamierzenia inwestycyjnego przez jednego lub zespół inwestorów na zasadach deweloperskich, zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Ustalone w planie wskaźniki odnoszą się do terenu inwestycji objętej pozwoleniem na budowę z wyłączeniem terenów dróg publicznych i wewnętrznych.

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

§ 10. 1. Obszar objęty planem zawiera się w granicach, ustalonej w trybie określonym Decyzją Nr 105/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 5 sierpnia 2021 r. w sprawie realizacji w resorcie obrony narodowej zadań z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, strefy ochronnej obiektu technicznego zlokalizowanego na terenie zamkniętym wojskowym przy ulicy Wojska Polskiego 21, dla której ograniczenia w użytkowaniu terenów przyjmuje się dla trzech promieni mierzonych od punktu odniesienia usytuowania obiektu technicznego odpowiednio w promieniu:

1) 1000 m od obiektu technicznego o współrzędnych N: 54° 4" 53", E: 22° 56" 7", z wartością rzędnej 188,5 m n.p.m. – z ograniczeniami wznoszenia nowej zabudowy i obiektów o wysokości przekraczającej rzędną powiększoną o 0,5^{o} (przewyższenie 0,5 m wysokości na każde 100 m odległości od obiektu technicznego), z zakazem wznoszenia stacji bazowych telefonii komórkowej;

2) 1500 m od obiektu technicznego o współrzędnych N: 54° 4" 53", E: 22° 56" 7", z zakazem wznoszenia stacji bazowych telefonii komórkowej;

3) 6000 m od obiektu technicznego o współrzędnych N: 54° 4" 53", E: 22° 56" 7", z zakazem wznoszenia elektrowni wiatrowych.

2. Teren objęty planem zawiera się w granicach strefy o promieniu od 1500 m do 6000 m.

3. Na obszarze objętym planem obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów, wynikające z zasięgu powierzchni ograniczających od przeszkody dla lotniska Suwałki; ograniczenia wysokości obiektów, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Suwałki, obejmują również wszystkie elementy budynków oraz umieszczone na nich kominy, anteny, reklamy, inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 1. W granicach obszaru objętego planem znajdują się granice stref ochrony sanitarnej od cmentarzy przy ulicy Bakałarzewskiej, wyznaczone zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze - w promieniu 50,0 m i 150,0 m (Dz.U. Nr 52 poz. 315);

2. W strefie ochrony sanitarnej cmentarza w promieniu do 50,0 m, oznaczonej na rysunku planu obowiązuje:

1) zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studni służących do czerpania wody do celów pitnych i gospodarczych;

2) nakaz zaopatrzenia istniejących budynków w wodę do picia i celów spożywczych ze zbiorczej sieci wodociągowej;

3. W granicach obszaru objętego planem, dla zabudowy znajdującej się w promieniu od 50,0 m do 150,0 m od cmentarzy ustala się:

1) zakaz lokalizacji studni służących do celów pitnych i gospodarczych;

2) nakaz zaopatrywania w wodę do picia i celów spożywczych ze zbiorczej sieci wodociągowej.

§ 12. 1. W granicach obszaru objętego planem znajdują się tereny udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego "Potasznia" i "Suwałki IV".

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

Rozdział 2.
USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY ORAZ ZASAD KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

§ 13. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

1) prawne formy ochrony przyrody określone w ustawie o ochronie przyrody;

2) tereny osuwania się mas ziemnych;

3) tereny urządzeń melioracji wodnych;

4) tereny zalewowe lub zagrożone powodzią;

5) tereny uzdrowiskowe.

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

1) lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;

2) kształtowanie cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem w oparciu o parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone uchwałą;

3) architektura nowych obiektów winna być dostosowana do otoczenia i krajobrazu;

4) zakazuje się:

   a) powstania obiektów budowlanych, które nie spełniają wymogów zawartych w niniejszych przepisach,

   b) realizacji nowych zakładów rzemieślniczych o profilu produkcyjnym, składów hurtowych i magazynów, baz, warsztatów obsługi technicznej pojazdów, przedsiębiorstw budowlanych, przetwórni, zakładów pogrzebowych, innych baz i zapleczy, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej,

c) realizacji stacji paliw płynnych i gazowych; zakaz nie dotyczy terenów 1INS i 4U,

d) realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów związanych z prowadzeniem działalności usługowej lub rzemieślniczej, o ile szczegółowe zapisy planu nie stanowią inaczej; wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą również tymczasowych obiektów budowlanych,

e) likwidacji istniejących zadrzewień, z wyjątkiem terenów przeznaczonych pod zabudowę i sytuacji wynikających z potrzeb realizacji sieci infrastruktury technicznej lub ze względów sanitarnych;

5) nakazuje się:

a) wprowadzanie zieleni towarzyszącej przy nowo powstałych obiektach i tworzenia zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w tym parkingów oraz pomiędzy zabudowę mieszkaniową a usługową: 1U, 3U, 4U,

b) przeznaczenie terenów niezabudowanych i nieutwardzonych pod zagospodarowanie zielenią izolacyjną i urządzoną,

c) stosowanie osłon, w tym pełnych lub zieleni izolacyjnej, w tym żywopłotów pełniących funkcję izolacyjną od placów składowych celem wizualnego przysłonięcia magazynowanych odpadów, surowców lub wyrobów wykorzystywanych lub wytwarzanych w procesach technologicznych.

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

1) zakaz lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, za wyjątkiem:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej lub grupowej,

b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) zabudowy usługowej i mieszkalno - usługowej,

d) usług zgodnie z § 57 ust. 2 pkt 2,

e) zabudowy rzemieślniczej i drobnej wytwórczości,

f) zabudowy związanej ze sportem i rekreacją,

g) obiektów handlowych,

h) obiektów związanych z obsługą ruchu komunikacyjnego, w tym warsztatów obsługi technicznej pojazdów,

i) obiektów z zakresu: turystyki, gastronomii i zamieszkania zbiorowego,

j) obiektów warsztatowych, salonów samochodowych, obiektów wystawienniczych w tym hal namiotowych, itp.,

k) obiektów biurowych i administracyjnych,

l) stacji paliw płynnych na terenach: 1INS i 4U,

m) obiektów, urządzeń i instalacji technicznych,

n) dróg, infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności,

o) instalacji wytwarzających energię elektryczną z zakresu odnawialnych źródeł energii;

2) zakaz realizacji inwestycji uciążliwych i prowadzenia działalności gospodarczej branży usługowej lub rzemieślniczej, których oddziaływanie bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez tą działalność wykracza poza granice obiektu lub działki;

3) zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska;

4) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;

5) zakaz wydobywania kopalin;

6) zakaz budowy biogazowni i spalarni biomasy pochodzenia zwierzęcego;

7) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;

8) zakaz składowania i magazynowania odpadów, za wyjątkiem odpadów technologicznych wytwarzanych w ramach działalności prowadzonej na danym terenie, z zachowaniem zasad gospodarki odpadami oraz zgodnie z przepisami szczególnymi i gminnymi, z uwzględnieniem przepisów § 14 pkt 5 lit c);

9) nakaz podłączenia do sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków socjalno - bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej; zakaz budowy oczyszczalni ścieków, dopuszcza się utrzymanie istniejących studni i szamb z uwzględnieniem ustaleń § 11 uchwały oraz budowę nowych urządzeń infrastruktury w granicy terenów: 1MN-U, 2U, 1U o ile jest możliwość podłączenia do sieci potwierdzona przez zarządcę sieci;

10) nakaz przestrzegania emisji zanieczyszczeń powietrza wynikających z przepisów szczególnych;

11) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach szczególnych;

12) nakaz zamknięcia szkodliwego oddziaływania inwestycji w granicach działki inwestora;

13) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu;

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

2. Obowiązek stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych, które zapewnią dotrzymanie obowiązujących norm w zakresie emisji, w rozumieniu prawa ochrony środowiska, tj. wprowadzenia bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do powietrza, wody, gleby lub ziemi substancji lub energii takich jak ciepło, hałas, wibracje lub pola elektromagnetyczne.

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

4. Dopuszcza się indywidualne ujęcie wody do celów produkcyjnych i technologicznych oraz pożarowych, z uwzględnieniem ustaleń § 11 ust. 2 i 3 uchwały.

5. Prowadzona działalność na terenach: 1U, 2U, 3U, 4U, 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U, 10MN-U, 11MN-U, 12MN-U, 13MN-U powinna spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych w zakresie ochrony środowiska, w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, gleby, zieleni i stosunków wodnych oraz hałasu poprzez zastosowanie:

1) odpowiednich rozwiązań technologicznych i dodatkowych zabezpieczeń technicznych, aby zmniejszyć niebezpieczeństwo oddziaływania na ludzi i środowisko oraz zmniejszyć poziom hałasu do wymaganych parametrów ze względu na istniejącą i projektowaną zabudowę mieszkaniową;

2) wymaganych przepisami lub określonych w decyzjach administracyjnych środków technicznych chroniących środowisko.

§ 16. Północna część obszaru w granicach planu obejmująca ulicę Generała Władysława Sikorskiego i bezpośrednie jej sąsiedztwo położona jest w obrębie terenu ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej dla miasta Suwałk. Na obszarze tym obowiązują zakazy i nakazy rozporządzenia Nr 1/2010 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 27 maja 2010 r. zmienionego rozporządzeniem Nr 1/2011 z dnia 4 sierpnia 2011r. oraz rozporządzeniem nr 31/2015 z dnia 16 maja 2015 r.

§ 17. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczone symbolem MNB, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, oznaczone symbolem MNS, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone symbolem MN-U, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej lub usług oznaczone symbolem MNS-U, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem MW, teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem US-ZP, tereny usług, oznaczone symbolami U, teren stacji paliw płynnych, oznaczony symbolem INS; tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP, należą do określonych w art. 113 ust. 2 pkt 1 lit. a) i lit. e) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami) terenów faktycznie zagospodarowanych pod zabudowę mieszkaniową i zabudowę mieszkaniowo - usługową oraz na cele rekreacyjno - wypoczynkowe, dla których dopuszczalne poziomy hałasu należy przyjmować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112).

Rozdział 3.
USTALENIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA ORAZ OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

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

1) obiekty budowlane lub ich części należy projektować, budować lub adaptować jako budowle ochronne lub miejsca doraźnego schronienia z uwzględnieniem przepisów o ochronie ludności i obronie cywilnej, a w szczególności ustawy z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obrony cywilnej (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 z późniejszymi zmianami) oraz przepisów wykonawczych do tej ustawy;

2) do czasu uchylenia zarządzenia nr 145/2022 Wojewody Podlaskiego z dnia 18 października 2022 r. w sprawie ustalenia zakresu przygotowania warunków do ochrony ludności na wypadek wojny, pomocniczo można korzystać z wyżej wymienionego zarządzenia z zastrzeżeniem pierwszeństwa stosowania zapisów ustawy wymienionej w pkt 1 jak wyżej;

3) projekty budowlane obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 1, podlegają uzgodnieniu pod względem wymagań dla poszczególnych obiektów zbiorowej ochrony na terenie Gminy Miasta Suwałki przez Prezydenta Miasta Suwałk;

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

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

6) zapewnić należy zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe;

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

2. Na wszystkich terenach, dopuszcza się budowę obiektów ochronnych z zakresu OC.

Rozdział 4.
USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW I OBSZARÓW INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM I LOKALNYM

§ 19. 1. W granicach obszaru objętego planem położone są:

1) inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

a) ulica zbiorcza klasy "Z" - droga publiczna wojewódzka Nr 652 - ulica Gen. W. Sikorskiego, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDZ,

b) ulica zbiorcza klasy "Z" - droga publiczna wojewódzka Nr 653 - ulica Bakałarzewska, oznaczona na rysunku planu symbolem 2KDZ,

c) Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej;

2) inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

a) ulice lokalne klasy "L":

- droga publiczna w ciągu drogi powiatowej nr 2413B - ulica Bakałarzewska, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDL,
- droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101395B - ulica Grunwaldzka, oznaczona na rysunku planu symbolami 2KDL, 3KDL, 4KDL,
- droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101258B - ulica Mieszka I, oznaczona na rysunku planu symbolami 5KDL, 6KDL,
- droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101303B - ulica Władysława Jagiełły, oznaczona na rysunku planu symbolem 7KDL,
- droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101327B - ulica Władysława Łokietka, oznaczona na rysunku planu symbolami 8KDL, 9KDL,
- droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101311B - ulica Kazimierza Wielkiego, oznaczona na rysunku planu symbolami 10KDL, 11KDL,
- droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101416B - ulica Filipowska, oznaczona na rysunku planu symbolem 12KDL,
- droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101367B - ulica Jana III Sobieskiego, oznaczona na rysunku planu symbolami 13KDL, 14KDL, 15KDL,
- droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101289B - ulica B. Chrobrego, oznaczona na rysunku planu symbolami 16KDL, 17KDL,
- droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101318B - ulica Królowej Jadwigi, oznaczona na rysunku planu symbolem 18KDL,
- droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101463B - ulica Traktorzystów, oznaczona na rysunku planu symbolem 19KDL,
- droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101375B - ulica Wazów, oznaczona na rysunku planu symbolem 20KDL,
- droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101283B - ulica Bolesława Śmiałego, oznaczona na rysunku planu symbolem 21KDL,
- droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101319B - ulica Bolesława Krzywoustego, oznaczona na rysunku planu symbolem 22KDL,
- droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101374B - ulica Władysława Warneńczyka, oznaczona na rysunku planu symbolami: 23KDL, 24KDL,
- droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101414B - ulica bez nazwy, oznaczona na rysunku planu symbolem 25KDL,

- droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101303B - ulica Władysława Jagiełły, oznaczona na rysunku planu symbolem 26KDL,
- droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101327B - ulica Władysława Łokietka, oznaczona na rysunku planu symbolem 27KDL,
- droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101318B - ulica Królowej Jadwigi, oznaczona na rysunku planu symbolem 28KDL,

b) drogi publiczne gminne (bez nazwy) dojazdowe klasa "D", oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD;

2. Na obszarze objętym planem zlokalizowane są następujące przestrzenie publiczne:

1) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej - 1US-ZP;

2) tereny zieleni urządzonej - 1ZP, 2ZP;

3) tereny zieleni naturalnej - 2ZN, 3ZN, 4ZN;

4) teren zieleni urządzonej z Pomnikiem Powstańców Styczniowych z roku 1863 - 2ZP;

5) tereny publicznej komunikacji pieszo - rowerowej - 1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP, 6KP, 7KP, 8KP, 9KP, 10KP, 11KP, 12KP.

3. Na obszarze objętym planem zlokalizowane są następujące inwestycje celu publicznego:

1) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki - 1IE, 2IE, 3IE, 4IE, 5IE, 6IE;

2) obiekty infrastruktury technicznej, na którą składają się urządzenia i przewody przesyłowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.
USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

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

2. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome i stanowiska archeologiczne, wpisane do rejestru lub ewidencji zabytków.

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

Rozdział 6.
USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

1) na wszystkich terenach położonych w granicach planu dopuszcza się funkcjonowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury i budowę nowych z zapewnieniem możliwości dostępu dla odpowiednich służb celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych;

2) w ramach tymczasowego zagospodarowania dopuszcza się użytkowanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, bez prawa realizacji nowych obiektów niezgodnych z przypisaną terenowi funkcją, dopuszcza się obiekty tymczasowe, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

3) obiekty istniejące lub ich części położone poza ustalonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy mogą być remontowane, przebudowywane oraz rozbudowywane i nadbudowywane zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym planie, o ile nie są położone w pasach drogowych i będą zachowane ustalenia szczegółowe planu i przepisy szczególne;

4) nową zabudowę należy kształtować z uwzględnieniem konfiguracji terenu, otoczenia i krajobrazu; zapewnić ład przestrzenny i właściwą ekspozycję od dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 12KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 7KDL;

5) projektowane inwestycje:

a) należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych,

b) nie mogą kolidować z zagospodarowaniem terenów sąsiednich,

c) nie mogą kolidować z uzbrojeniem podziemnym, w szczególnych przypadkach dopuszcza się przebudowę uzbrojenia w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci;

6) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i dróg wewnętrznych zgodnie z warunkami zarządcy drogi;

7) obowiązek wydzielenia miejsca na odpady komunalne i inne w granicach działki, z dostępem do drogi;

8) zasięg przestrzennej uciążliwości działalności związanej z lokalizacją inwestycji nie może wykraczać poza granice działki, na której będzie lokalizowana i powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich;

9) powierzchnię biologicznie czynną zagospodarować zielenią urządzoną i nieurządzoną lub izolacyjną z elementami małej architektury; do bilansu powierzchni terenu biologicznie czynnego nie wlicza się zieleni realizowanej na stropodachu kondygnacji nadziemnej;

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

11) należy zagospodarować zielenią tereny nieprzeznaczone pod komunikację i wolne od zabudowy, zapewnić zieleń towarzyszącą stosownie do powierzchni działki budowlanej i ustaleń planu;

12) zakazuje się:

a) lokalizacji wszelkich obiektów i urządzeń tymczasowych, o funkcjach niezwiązanych i kolidujących z przeznaczeniem terenu, o ile z ustaleń niniejszego planu nie wynika inaczej,

b) dokonywania podziałów geodezyjnych, naruszających ustalone w planie zasady obsługi komunikacyjnej działek budowlanych,

c) stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekanej,

d) lokalizowania biogazowni i spalarni biomasy,

e) lokalizowania zakładów przemysłowych,

f) budowy zakładów przetwórstwa mięsa, ryb i drobiu oraz rozbudowy tego rodzaju istniejącej działalności,

g) prowadzenia hodowli zwierząt gospodarskich, w tym hodowli psów,

h) realizacji elektrowni wiatrowych,

i) realizacji stacji paliw płynnych, za wyjątkiem terenów: 1INS, 4U;

13) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszą się do nowych inwestycji, z wyłączeniem elementów wymienionych w § 21 ust. 1 pkt 14;

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

a) istniejącej zabudowy, z zastrzeżeniem: § 7. ust. 2, § 60. ust. 6 pkt 12) - 14),

b) ociepleń budynków istniejących,

c) urządzeń służących utrzymaniu porządku, urządzeń pomocniczych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym kontenerowych stacji transformatorowych) oraz obiektów uzupełniających, za wyjątkiem budynków gospodarczych, garażowych oraz kontenerów innych niż stacje transformatorowe,

d) zadaszeń przy budynkach, w tym zadaszeń na słupach,

e) zadaszeń nad miejscami postojowymi o wysokości do 4,0 m,

f) wiat i osłon śmietnikowych o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 35 m^2,

g) zewnętrznych nieobudowanych klatek schodowych i platform dla osób o szczególnych potrzebach i z niepełnosprawnościami,

h) parterowych wiatrołapów, ganków, oranżerii o wysokości do 4,5 m i do 2,0 m wystających poza lico budynku, przy czym zbliżenie wiatrołapów do krawędzi jezdni drogi publicznej wymaga uzyskania odpowiedniej decyzji, zgodnie z przepisami szczególnymi,

i) portierni o wysokości do 4,5 m i powierzchni zabudowy do 35,0 m^2,

j) obiektów małej architektury,

k) elementów zewnętrznych budynków takich jak: rampy, platformy i windy dla osób o szczególnych potrzebach i z niepełnosprawnościami, podjazdy, schody wyrównawcze, pochylnie, podesty, tarasy i ich zadaszenia, markizy, balkony, loggie, podpory i słupy, okapy, żaluzje zewnętrzne, gzymsy, ryzality, studzienki okien piwnicznych oraz wykusze i nadwieszenia o wysięgu do 2,0 m poza lico budynku,

l) podziemnej części użytkowej budynków, budowli spełniających funkcje użytkowe oraz obiektów znajdujących się całkowicie poniżej otaczającego terenu,

m) rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących w linii stanowiącej przedłużenie linii zabudowy tych budynków i przebudowy ich poddaszy,

n) parkingów, placów, dróg wewnętrznych, ogrodzeń, osłon placów,

o) murów oporowych, zjazdów do garaży,

p) urządzeń służących utrzymaniu porządku,

q) urządzeń terenowych i infrastruktury technicznej,

r) budowli ochronnych;

15) należy zachować odległość obiektów wymienionych w pkt 14 lit. c) - k) od granic pasa drogi i granic działek zgodnie z przepisami szczególnymi;

16) dopuszcza się:

a) adaptację istniejących lokali mieszkalnych lub ich części na funkcję usługową nieuciążliwą, po ich dostosowaniu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami i zapewnieniu dodatkowych miejsc postojowych na terenie inwestycji, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,

b) lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych w granicy działek, przy czym ich wysokość ogranicza się do 3,0 m a szerokość do 6,50 m,

c) lokalizowanie obiektów na granicy działek na zasadzie przyległości i o tej samej funkcji gdy szerokość działki jest mniejsza lub równa 16,0 m z zachowaniem przepisów szczególnych,

d) montaż ogniw i paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych na potrzeby własne właścicieli budynków,

e) budowę dróg wewnętrznych i ciągów pieszo jezdnych niewyznaczonych na rysunku planu;

17) nakaz usytuowania kalenicy głównej obiektów równolegle do frontu działek lub prostopadle do dróg z tolerancją wynikającą z geometrii działki lub przebiegu drogi;

18) dla działek, które graniczą z co najmniej dwiema drogami, położenie kalenic może być prostopadle lub równolegle do wyznaczonej linii zabudowy z uwzględnieniem § 22 ust. 2 pkt 9).

2. Zabudowa w granicach terenów: 8MNB, 9MNB, 38MN, 39MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN, 1MW, 4U, 13MN-U, 12MN-U, 11MN-U, 10MN-U, 9MN-U musi uwzględniać ograniczenia wynikające z ich położenia w granicach stref ochrony sanitarnej od cmentarzy, zgodnie z ustaleniami § 11 uchwały.

3. Nakaz zapewnienia miejsc parkingowych związanych z zamieszkaniem lub działalnością usługową, handlową, rzemieślniczą dla potrzeb pracowników i klientów w granicach działek objętych inwestycją, w tym również miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z uwzględnieniem przepisów szczególnych i wskaźnika wymienionego w § 23 ust. 2 - 4 uchwały.

4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy zawarte są w ustaleniach szczegółowych tekstu planu (Rozdział 9) i należy je odnieść do inwestycji objętej pozwoleniem na budowę bez wliczania do bilansu terenów dróg wyznaczonych planem.

Rozdział 7.
USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM

§ 22. 1. W granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Przy scalaniu, łączeniu i podziale terenu należy zachować następujące zasady:

1) działki wydzielone powinny posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej z udokumentowanym dostępem do drogi publicznej;

2) granice nowo powstających działek należy wyznaczyć prostopadle do frontu działki i prostopadle do dróg dojazdowych i wewnętrznych z tolerancją wynikającą z geometrii działki lub przebiegu drogi;

3) należy zachować szerokości i wielkości działek budowlanych, o ile nie wynika to z istniejącego podziału katastralnego lub ustaleń planu, zgodnie z następującymi zasadami:

   a) zachować odległości nowo projektowanych budynków od granic działek,

   b) zachować odległości od ulic, zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

   c) zachować bezpieczne odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i obowiązujących norm,

   d) minimalna szerokość frontów i powierzchni nowo wydzielonych działek w konturach:

      - MN: - wolnostojącej (za wyjątkiem działek narożnych) - 20,0 m i wielkość działek budowlanych - 600 m^2,
      - MNB (za wyjątkiem działek narożnych) - 10,0 m i wielkość działek budowlanych - 360 m^2,
      - MNS (za wyjątkiem działek narożnych) - 7,50 m i wielkość działek budowlanych - 195 m^2,
      - MN-U (za wyjątkiem działek narożnych) - 25,0 m i wielkość działek budowlanych - 800 m^2,
      - 1U - 35,0 m i wielkość działek budowlanych - 2800 m^2,
      - 2U - 24,0 m i wielkość działek budowlanych - 2200 m^2,
      - 3U - 25,0 m i wielkość działek budowlanych - 1500 m^2;

e) minimalna szerokość nowo wydzielonej drogi wewnętrznej w granicach wyznaczonego w planie konturu, obsługującej:

- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - 6,0 m,

- mieszkalno - usługową - 6,0 m,

- usługową - 8,0 m;

f) minimalna szerokość wydzielonego ciągu pieszo jezdnego, stanowiącego dojazd do nowo wydzielonych działek o funkcji mieszkalnej - 5,0 m,

g) w granicy działek dopuszcza się realizację wspólnej drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo jezdnego o szerokości min. 3,0 m z każdej z działek (łącznie min. 6,0 m) o ile prawo korzystania zostanie uregulowane prawnie i nie będzie ogrodzeń,

4) ustalone w § 22 ust. 2 pkt 3) lit. d) wskaźniki nie dotyczą podziałów działek przeznaczonych pod:

a) uzupełnienie zagospodarowania działek sąsiednich,

b) realizację dróg wewnętrznych i dojazdów,

c) urządzenia infrastruktury technicznej,

d) regulację granic między sąsiadującymi działkami,

e) podziałów wynikających z orzeczeń sądowych i przepisów szczególnych lub zainwestowania;

5) ustalone w § 22 ust. 2 pkt 3) lit. d) wskaźniki nie dotyczą istniejących działek o mniejszych parametrach w dacie uchwalenia planu;

6) dopuszcza się:

a) podział i łączenie działek lub korygowanie ich granic zgodnie z przepisami szczególnymi lub na podstawie projektu zagospodarowania terenu,

b) łączenie działek budowlanych i ich wtórny podział celem uzyskania korzystniejszych warunków zabudowy,

c) wydzielenie działek na podstawie zainwestowania,

d) podział terenu, oznaczonego symbolem 1ZN na polepszenie warunków zagospodarowania terenów i działek przylegających według potrzeb,

e) połączenie terenów: 1U, 1INS i wspólne ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami § 69 uchwały i przepisami szczególnymi;

7) nie przewiduje się podziału działek w konturze oznaczonym na rysunku planu symbolem 2ZP;

8) podział terenów: 1U, 3U i 1MN-U na poszczególne działki budowlane oraz infrastrukturę towarzyszącą w tym miejsca postojowe, może być zrealizowany na podstawie zatwierdzonego projektu zagospodarowania terenu w rozumieniu przepisów prawa budowlanego z wyłączeniem zasad wymienionych w ust. 2 pkt 3) - 5);

9) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego, z którego ustalono obsługę komunikacyjną ustala się na 90^{o}, z tolerancją wynikającą z parametrów istniejących działek i położenia drogi.

3. Przy podziale działek zawierających się w granicach terenów o różnych funkcjach, linia podziału nieruchomości powinna pokrywać się z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

4. Teren 1MNS-U powinien podlegać zagospodarowaniu na zasadach deweloperskich, z uwzględnieniem struktury własności, jako dwie niezależne inwestycje lub jako jedna wspólna inwestycja.

Rozdział 8.
USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 23. 1. System komunikacji:

1) obsługę komunikacyjną oraz połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym, stanowią:

a) ulica Gen. W. Sikorskiego, wojewódzka, klasa "Z" zbiorcza (1KDZ),

b) ulica Bakałarzewska, wojewódzka, klasa "Z" zbiorcza (2KDZ),

c) ulica Bakałarzewska, powiatowa, klasa "L" lokalna (1KDL),

d) tereny dróg lokalnych publicznych w ciągu dróg gminnych:

- ulicy Grunwaldzkiej (2KDL, 3KDL, 4KDL),
- ulicy Mieszka I (5KDL, 6KDL),
- ulicy Władysława Jagieły (7KDL, 26KDL),
- ulicy Władysława Łokietka (8KDL, 9KDL, 27KDL),
- ulicy Kazimierza Wielkiego (10KDL, 11KDL),
- ulicy Filipowskiej (12KDL),
- ulicy Jana III Sobieskiego (13KDL, 14KDL, 15KDL),
- ulicy Bolesława Chrobrego (16KDL, 17KDL),
- ulicy Królowej Jadwigi (18KDL, 28KDL),
- ulicy Traktorzystów (19KDL),
- ulicy Wazów (20KDL),
- ulicy Bolesława Śmiałego (21KDL),
- ulicy Bolesława Krzywoustego (22KDL),
- ulicy Władysława Warneńczyka (23KDL, 24KDL,
- ulicy bez nazwy (25KDL);

e) tereny dróg dojazdowych publicznych: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD,

f) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (bez nazwy): 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR,

g) tereny publicznej komunikacji pieszo - rowerowej - 1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP, 6KP, 7KP, 8KP, 9KP, 10KP, 11KP, 12KP;

2) plan wyznacza na cele publiczne tereny określone symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL, 11KDL, 12KDL, 13KDL, 14KDL, 15KDL, 16KDL, 17KD, 18KDL, 19KDL, 20KDL, 21KDL, 22KDL, 23KDL, 24KDL, 25KDL, 26KDL, 27KDL, 28KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP, 6KP, 7KP, 8KP, 9KP, 10KP, 11KP, 12KP;

3) wszelkie inwestycje w granicach pasa drogowego muszą być realizowane za zgodą i na warunkach zarządcy drogi, zgodnie z przepisami szczególnymi;

4) rozwiązania skrzyżowań ulic, określone w planie mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych;

5) infrastrukturę techniczną należy układać w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, tam gdzie to możliwe, poza jezdnią;

6) miejsca do parkowania mogą być lokalizowane na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach naziemnych lub podziemnych;

7) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych związanych z zabudową mieszkaniową, działalnością usługową, handlową i rzemieślniczą dla potrzeb użytkowników i klientów w granicach działek objętych inwestycją, z uwzględnieniem przepisów szczególnych; dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z terenami dróg nie związanych z zabudową mieszkaniową, o ile jest zapewniona odpowiednia szerokość pasa drogowego umożliwiająca realizację zatok i spełnione są przepisy szczególne oraz zawarta jest stosowna umowa z zarządcą drogi;

8) zapewnić miejsca do parkowania rowerów i wyposażyć w niezbędne do tego urządzenia;

9) dopuszcza się:

a) wykonanie zatok parkingowych w granicach pasów dróg dostępnych z terenów przyległych, zgodnie z obowiązującymi przepisami, przy zapewnieniu miejsca pod wykonanie chodników i ścieżek rowerowych, umożliwiających swobodne przejście i przejazd, na warunkach zarządcy drogi,

b) zastosowanie innych rozwiązań technicznych w zakresie komunikacji publicznej, niż określone w planie, zgodnie z przepisami szczególnymi, na warunkach zarządcy drogi,

c) realizację elementów infrastruktury, w tym stacji trafo w pasach drogowych, za wyjątkiem pasów rozdziału jezdni,

d) parkingi podziemne lub wbudowane w bryłę budynku, przy założeniu zapewnienia minimum 20% niezbędnych miejsc parkingowych na poziomie terenu;

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

1) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny i 1 miejsce postojowe na 1 lokal użytkowy w zabudowie jednorodzinnej;

2) 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej;

3) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni sprzedażowej obiektu handlowego, lecz nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal handlowy;

4) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 8 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii, kawiarni;

5) 1 miejsce postojowe na 1 stanowisko w obiektach myjni samochodowych i warsztatach samochodowych;

6) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej dla obiektów biurowych i administracyjnych;

7) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni wystawienniczej lub powierzchni użytkowej podstawowej obiektu handlu hurtowego, magazynowego;

8) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 3 miejsca noclegowe w obiektach pensjonatowych, hotelowych lub zbiorowego zamieszkania;

9) 1 stanowisko na 10 miejsc - na widowni w obiektach sportowych i rekreacyjnych;

10) 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 10 użytkowników terenów zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług sportowych i rekreacyjnych;

11) 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych w rzemiośle na jednej zmianie;

12) 1 miejsc postojowe na 40,0 m^2 powierzchni użytkowej dla usług niewymienionych w ust. 2, lecz nie mniej niż 1 miejsce na lokal użytkowy;

13) wskaźniki wymienione w ust. 2 mają zastosowanie w przypadku realizacji nowych inwestycji; przy rozbudowie i nadbudowie obiektów istniejących oraz przy zmianie sposobu użytkowania, obiekty mogą funkcjonować zachowując dotychczasową ilość miejsc postojowych, miejsc parkingowych istniejących nie wlicza się do bilansu nowych inwestycji lecz nie mniej niż 2.

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

1) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 miejsc postojowych, jeżeli liczba stanowisk wynosi do 100;

2) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi ≥ 101.

4. Liczbę miejsc postojowych, o których mowa w ust. 2 -3, zaokrągla się w górę do najbliższej liczby całkowitej.

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

6. Przy realizacji parkingów na terenach niezaliczonych do żadnej z kategorii dróg publicznych i niezlokalizowanych w pasach drogowych tych dróg należy zapewnić minimum 1 miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 25 miejsc parkingowych.

7. Na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ilość miejsc należy zapewnić zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 320 z późniejszymi zmianami).

8. Należy zapewnić dostępność terenów publicznych i usług osobom osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1411 z późniejszymi zmianami); przy realizacji układu drogowego należy wprowadzić urządzenia umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych (obniżenia krawężników przy przejściach dla pieszych i wyposażenie w sygnalizację dźwiękową, wydzielone miejsca postojowe i inne).

§ 24. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zasilanie odbiorców w energię elektryczną będzie odbywać się za pośrednictwem istniejących linii w oparciu o istniejące i projektowane stacje transformatorowe; bezpośrednia obsługa odbiorców odbywać się będzie projektowanymi i istniejącymi liniami niskiego napięcia oraz przyłączami napowietrznymi i kablowymi;

2) zachowuje się istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne, dopuszcza się ich skablowanie;

3) nowe stacje transformatorowe mają być realizowane zgodnie z potrzebami inwestora w ramach działki inwestora z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej;

4) projektowane stacje transformatorowe zasilić liniami średniego napięcia w wykonaniu kablowym; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę linii napowietrznych;

5) projektowane stacje transformatorowe 20/0,4 kV zasilające jednego odbiorcę należy lokalizować na jego działce, natomiast stacje służące do zasilania kilku odbiorców – na działkach wydzielonych; powyższe należy uwzględnić przy opracowywaniu projektów zagospodarowania działek; stacje transformatorowe realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;

6) 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;

7) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci; tam gdzie to możliwe poza jezdniami;

8) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową należy dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu i przebudować zgodnie z warunkami wydanymi przez administratora sieci;

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 sieci mogą ulec zmianie w wyniku ich przebudowy zgodnie z warunkami administratora sieci, tam gdzie to możliwe powinny być lokalizowane poza jezdniami;

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

12) zakaz budowy energetyki wiatrowej;

13) zachowuje się istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne, dopuszcza się ich skablowanie przy ich przebudowie lub modernizacji, za wyjątkiem linii wysokiego napięcia;

14) dopuszcza się:

a) budowę stacji transformatorowych na wszystkich terenach w granicach planu,

b) stosowanie ogniw i paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych,

c) urządzenia do magazynowania energii wytwarzanej z odnawialnych źródeł energii,

d) realizację stanowisk do ładowania samochodów elektrycznych,

e) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW, w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U.

§ 25. Ustala się zasady funkcjonowania systemu obsługi telekomunikacyjnej:

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

2) utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci teletechniczne z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu;

3) sieci telekomunikacyjne należy realizować za pomocą kanalizacji teletechnicznej i kabli doziemnych lub napowietrznych oraz innych rozwiązań zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi;

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

5) urządzenia telekomunikacyjne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci;

6) w przypadku wystąpienia kolizji z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy podjąć działania zmierzające do ich zabezpieczenia i przebudowy zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi;

7) dopuszcza się realizację nowych urządzeń i sieci, w tym stacji bazowych oraz masztów telefonii komórkowej i radiofonii pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu;

8) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci szkieletowej światłowodowej Sieci Szerokopasmowej Polski Wschodniej, stanowiącej inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 26. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

1) pobór wody dla potrzeb socjalno - bytowych, należy realizować z istniejących sieci wodociągowych objętych planem w ulicy Bakałarzewskiej wodociąg o średnicy 150 mm, w ulicy Filipowskiej o średnicy 90/100/150 mm, w ulicy Grunwaldzkiej o średnicy 600/500 mm, w ulicy Mieszka I o średnicy 100/150 mm, w ulicy Traktorzystów o średnicy 100 mm, w ulicy Władysława Jagiełły o średnicy 100/150 mm, w ulicy Kazimierza Wielkiego o średnicy 100 mm, w ulicy Władysława Łokietka o średnicy 100/110/150 mm, w ulicy Jana III Sobieskiego o średnicy 90/100/150 mm, w ulicy Bolesława Chrobrego o średnicy 80/100/150 mm, w ulicach: Królowej Jadwigi, Władysława Warneńczyka, Wazów, Bolesława Śmiałego, Bolesława Krzywoustego o średnicy 100 mm;
2) wskazane powyżej sieci wodociągowe zasilane są z miejskiego ujęcia wody, zlokalizowanego przy ul. gen. Władysława Sikorskiego 14;
3) jako rozwiązanie docelowe dla nowych terenów inwestycyjnych należy przyjąć zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; dla realizacji tego celu należy rozbudować sieć wodociągową w nowo projektowanych ulicach;
4) do czasu realizacji sieci wodociągowej, dla terenu 1 MN-U, 1U, 2U dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych z indywidualnych ujęć wody, na pozostałym ternie nie dopuszcza się realizacji ujęć wody;
5) pobór wody do celów przeciwpożarowych realizować bezpośrednio z sieci wodociągowej lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;
6) w przypadku konieczności przebudowy, rozbudowy, modernizacji sieci wodociągowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
7) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

§ 27. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzania ścieków sanitarnych:

1) obowiązuje nakaz odprowadzenia ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej objętej planem w ulicy Bakałarzewskiej sieć kanalizacji sanitarnej DN 200/250 mm, w ulicy Filipowskiej DN 100/200 mm, w ulicach Mieszka I, Kazimierza Wielkiego, Władysława Łokietka DN 200/300 mm, w ulicach: Traktorzystów i Władysława Jagiełły DN 200/250/300 mm, w ulicy Jana III Sobieskiego DN 200/250 mm, w ulicach: Grunwaldzka, Bolesława Chrobrego i Władysława Warneńczyka DN 250/300 mm, w ulicach: Królowej Jadwigi i Wazów DN 250 mm, w ulicach: Bolesława Śmiałego i Bolesława Krzywoustego DN 200 mm;
2) ścieki z terenu opracowania odprowadzać poprzez grawitacyjną sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej przy ul. Sejneńskiej 86;
3) w przypadku konieczności przebudowy, rozbudowy, modernizacji sieci kanalizacji sanitarnej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
4) kanały sanitarne muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
5) przepompownie ścieków należy traktować jak urządzenia liniowe, które można lokalizować na dowolnym terenie przy zachowaniu przepisów szczególnych;
6) dopuszcza się lokalizację sieci kanalizacji sanitarnej poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;

7) jako rozwiązanie docelowe dla nowych terenów inwestycyjnych należy przyjąć odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej, dla realizacji tego celu należy rozbudować sieć kanalizacji sanitarnej w nowo projektowanych ulicach;

8) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej na terenie lMN-U, 1U, 2U dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników na nieczystości; szczelne zbiorniki na nieczystości należy traktować jako rozwiązania tymczasowe - do momentu realizacji sieci z obowiązkiem przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu, na pozostałym ternie nie dopuszcza się realizacji szczelnych zbiorników na nieczystości i oczyszczalni ścieków;

9) szczelne zbiorniki na nieczystości projektować przy granicy działki z pasem drogowym w celu ich późniejszego i łatwiejszego przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 28. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) wody opadowe i roztopowe z ulic i parkingów należy odprowadzać do gruntu lub do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej objętej planem, tj.: w ulicy Bakałarzewskiej DN 200/300/400 mm, w ulicach: Filipowskiej i Władysława Łokietka DN 200/250/300 mm, w ulicy Mieszka I DN 300/500 mm, w ulicy Grunwaldzkiej DN 300/400/600 mm, w ulicy Traktorzystów DN 250/400/500 mm, w ulicy Władysława Jagiełły DN 250/300/400 mm, w ulicy Kazimierza Wielkiego DN 200/250/300/400 mm, w ulicach: Jana III Sobieskiego i Królowej Jadwigi DN 200/250 mm, w ulicy Bolesława Chrobrego DN 600/250 mm, w ulicach: Władysława Warneńczyka, Wazów i Bolesława Śmiałego DN 250 mm, w ulicy Bolesława Krzywoustego DN 300 mm;

2) wody opadowe i roztopowe z ulic i parkingów odprowadzać poprzez wylot W9 kanalizacji deszczowej do rzeki Czarnej Hańczy;

3) wody opadowe i roztopowe z zachodniej części ulicy Filipowskiej i północnej części ulicy Władysława Łokietka odprowadzać poprzez wylot W6A bezpośrednio na działkę o nr 30185/8;

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

5) w przypadku konieczności przebudowy, rozbudowy, modernizacji sieci kanalizacji deszczowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne;

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

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

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

9) na budynkach o dachach płaskich dopuszcza się dachy zielone lub retencyjne.

§ 29. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w ciepło:

1) dopuszcza się utrzymanie istniejącego sposobu ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła i lokalne systemy grzewcze;

2) dopuszcza się zaopatrzenie z miejskiej sieci ciepłowniczej wysokoparametrowej zlokalizowanej na wschód od obszaru objętego planem oraz z sieci gazowej zlokalizowanej na obszarze objętym planem;

3) dopuszcza się montaż ogniw do konwersji fotowoltaicznej, jak i fototermicznej.

§ 30. Ustala się zasady budowy systemu zaopatrzenia w gaz:

1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków należy realizować z istniejącego systemu sieci gazowej średniego ciśnienia objętego planem, tj.: w ulicy Bakałarzewskiej o średnicy 355 mm i 110 mm, w ulicy 22 Października o średnicy 63 mm, w ulicy Filipowskiej o średnicy 355 mm, 90 mm i 63 mm, w ulicy Grunwaldzkiej o średnicy 110 mm, 63 mm i 40 mm, w ulicy Mieszka I o średnicy 63 mm i 40 mm, w ulicy Traktorzystów o średnicy 63 mm, w ulicy Władysława Jagiełły o średnicy 355 mm, 63 mm i 40 mm, w ulicy Kazimierza Wielkiego o średnicy 63 mm i 40 mm, w ulicy Władysława Łokietka o średnicy 63 mm i 40 mm, w ulicy Jana III Sobieskiego o średnicy 110 mm, 63 mm i 40 mm, w ulicy Bolesława Chrobrego o średnicy 90 mm i 63 mm, w ulicy Królowej Jadwigi o średnicy 90 mm i 63 mm, w ulicy Władysława Warneńczyka o średnicy 63 mm i 40 mm, w ulicy Wazów o średnicy 63 mm i 40 mm, w ulicy Bolesława Śmiałego o średnicy 63 mm i 40 mm, w ulicy Bolesława Krzywoustego o średnicy 63 mm i 40 mm; w ulicy Generała Władysława Sikorskiego o średnicy 335 mm;

2) dopuszcza się podziemne zbiorniki na gaz realizowane na działkach budowlanych o ile brak jest możliwości podłączenia do sieci gazowej;

3) 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;

4) w przypadku braku miejsca w pasach drogowych dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na działkach prywatnych;

5) w ulicach dopuszcza się umieszczenie sieci gazowej w tzw. kanałach zbiorczych technologicznych;

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

7) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu średniego ciśnienia;

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

9) w celu zapewnienia zaopatrzenia w gaz istniejącej i projektowanej zabudowy należy rozbudować sieć gazową w granicach planu w istniejących ulicach.

§ 31. Ustala się zasady funkcjonowania systemu gospodarki odpadami:

1) wszystkie odpady komunalne z terenu odbierane będą w sposób zorganizowany, zgodnie z przepisami gminnymi;

2) odpady komunalne z terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej należy gromadzić zgodnie z przepisami gminnymi, w tym w pojemnikach umożliwiających selektywną zbiórkę, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji oraz obowiązku zapewnienia niezbędnych powierzchni pod pojemnikami z uwzględnieniem pojemności pojemników na ilość mieszkańców zgodnie z przepisami gminnymi;

3) w zabudowie wielorodzinnej oraz usługowej dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka podmiotów;

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

§ 32. System zaopatrzenia w media:

1) realizacje sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;

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

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

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

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

6) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w 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 należy chronić przed zabudową, przełożenie sieci, kolizje sieci z innym uzbrojeniem, wymagają uzgodnienia z administratorem sieci;

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

10) w projektach budowlanych dotyczących dróg, przewidzieć rozrząd sieci i rezerwy terenu pod wszystkie media;

11) istniejące sieci adaptuje się z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i zmiany obecnych tras.

Rozdział 9.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA WYZNACZONYCH W PLANIE

§ 33. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ** (ulica Gen. W. Sikorskiego), przeznacza się pod drogę publiczną klasy „Z” zbiorcza w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 652, o powierzchni około 1,42 ha.

2. W granicach pasa drogowego należy zrealizować docelowo:

1) jezdnię;

2) chodniki;

3) drogi rowerowe lub ciągi pieszo - rowerowe;

4) zieleńce obustronne oddzielające jezdnie od chodników i dróg rowerowych;

5) zatoki i wiaty autobusowe, zatoki techniczne;

6) zieleń urządzoną i izolacyjną;

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

8) oznakowanie powiatowego szlaku samochodowego "Śladami Jaćwingów";

9) uzbrojenie techniczne;

10) urządzenia pomocnicze.

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulicę nie mniejszej niż 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Skrzyżowanie z ulicą 2KDL jako skanalizowane typu "rondo".

5. Skrzyżowanie z ulicą 25KDL jako zwykłe.

6. Nie dopuszcza się realizacji zjazdów na terenach przyległych oraz realizacji parkingów.

7. Dopuszcza się:

1) funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów do działek budowlanych;

2) zatoki i wiaty przystankowe oraz dla służb publicznych i awaryjnych na warunkach zarządcy drogi i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych;

3) lokalizację obiektów budowlanych niezwiązanych z ruchem, o ile nie kolidują z urządzeniami drogowymi i nie wpływają na bezpieczeństwo ruchu.

8. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 8.

§ 34. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2KDZ** (ulica Bakałarzewska na odcinku od ulicy Grunwaldzkiej do granicy opracowania planu), o powierzchni około 3,43 ha, przeznacza się pod drogę publiczną klasy „Z" zbiorczą w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 653.

2. W granicach pasa drogowego należy zrealizować docelowo:

1) jezdnię;

2) chodniki;

3) drogi rowerowe lub ciągi pieszo - rowerowe;

4) zieleńce oddzielające jezdnie od chodników i dróg rowerowych;

5) zatoki i wiaty autobusowe, zatoki techniczne;

6) zjazdy do terenów przyległych;

7) zieleń urządzoną i izolacyjną;

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

9) uzbrojenie techniczne;

10) urządzenia pomocnicze;

11) utrzymać istniejącą Sieć Szerokopasmową Polski Wschodniej.

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulicę od 10,0 m do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Skrzyżowanie z ulic: 1KDL, 4KDL jako skanalizowane typu "rondo".

5. Skrzyżowanie z ulicą 6KDL jako zwykłe.

6. Skrzyżowanie z terenami komunikacji pieszo-rowerowej: 1KP , 9KP, 10KP, 11KP, 12KP jako zwykłe.

7. Skrzyżowanie z terenów komunikacji drogowych wewnętrznych: 3KR, 6KR jako zwykłe.

8. Zjazdy na tereny przyległe, zgodnie z ustawą o drogach publicznych, przepisami wykonawczymi oraz warunkami wydanymi przez zarządcę drogi.

9. Dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie i funkcjonowanie terenów w granicach pasa drogowego, do czasu docelowej realizacji ulicy.

10. Utrzymuje się istniejące zjazdy, dopuszcza się ich przebudowy bądź zmiany lokalizacji przy jednoczesnej likwidacji obecnych, nie dopuszcza się nowych zjazdów.

11. Nie dopuszcza się do wykonywania zjazdów indywidualnych z drogi wojewódzkiej 2KDZ do działek budowlanych.

12. Nie dopuszcza się zjazdów na teren 2U, obsługa tego terenu odbywać powinna się z terenów: 3KR, 6KR.

13. Nie dopuszcza się wykonywania zatok parkingowych, za wyjątkiem zatoki i wiaty przystankowej oraz dla służb publicznych i awaryjnych na warunkach zarządcy drogi i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych.

14. Obsługę terenu 1U poprzez teren 6KR, zakaz wykonywania nowych zjazdów.

15. Dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów do działek budowlanych.

16. Dopuszcza się lokalizację obiektów technicznych niezwiązanych z obsługą drogi, typu: stacje ładowania prądem, stacje transformatorowe, złącza, skrzynki gazowe, urządzenia monitoringu, w tym kubaturowe, itp., o ile nie kolidują z urządzeniami drogowymi i nie wpływają na bezpieczeństwo ruchu; nie dopuszcza się lokalizacji paczkomatów, automatów do sprzedaży detalicznej i innych obiektów tego typu.

17. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 8.

§ 35. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL** (ulica Bakałarzewska na odcinku od ronda Powstańców Styczniowych do ulicy Grunwaldzkiej), o powierzchni około 1,33 ha, przeznacza się pod drogę publiczną klasy „L” lokalną w ciągu drogi powiatowej Nr 2413B.

2. W granicach pasa drogowego należy zrealizować docelowo:

1) jezdnię;

2) chodniki;

3) drogi rowerowe lub ciągi pieszo - rowerowe;

4) zatoki autobusowe, techniczne;

5) zjazdy do terenów przyległych;

6) zieleń urządzoną i izolacyjną;

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

8) uzbrojenie techniczne;

9) urządzenia pomocnicze;

10) zatoki parkingowe po stronie południowej.

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulicę nie mniejszej niż 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Skrzyżowanie z ulicą 12KDL jako skanalizowane typu "rondo".

5. Skrzyżowanie z ulicą 19KDL jako zwykłe.

6. Skrzyżowanie z ulic: 4KDL, 2KDZ jako skanalizowane typu "rondo".

7. Dopuszcza się:

1) funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów do działek budowlanych;

2) zatoki i wiaty przystankowe oraz dla służb publicznych i awaryjnych na warunkach zarządcy drogi i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych;

3) funkcjonowanie dotychczasowego użytkowania terenów na cele niezwiązane z drogą według postawionych ogrodzeń do czasu wykonania docelowych parametrów ulicy bez możliwości ich wykupu.

8. Zjazdy na tereny przyległe, zgodnie z ustawą o drogach publicznych, przepisami wykonawczymi oraz warunkami wydanymi przez zarządcę drogi.

9. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 8.

§ 36. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **2KDL** o powierzchni około 0,86 ha**, 3KDL** o powierzchni około 0,59 ha**, 4KDL** o powierzchni około 0,84 ha (ulica Grunwaldzka), przeznacza się pod drogi publiczne klasy „L" lokalna w ciągu drogi gminnej nr 101395B.

2. W granicach pasa drogowego należy zrealizować docelowo:

1) jezdnię;

2) chodniki;

3) drogi rowerowe lub ciągi pieszo - rowerowe;

4) zatoki autobusowe, techniczne;

5) zjazdy do terenów przyległych;

6) zieleń urządzoną i izolacyjną;

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

8) uzbrojenie techniczne;

9) urządzenia pomocnicze.

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulicę od 3,0 m do 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Skrzyżowanie 2KDL z ulicą 1KDZ jako skanalizowane typu "rondo".

5. Skrzyżowanie 2KDL z terenem komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR jako zwykłe.

6. Skrzyżowanie 2KDL z ulicą 12KDL jako skanalizowane typu "rondo".

7. Skrzyżowanie 3KDL z ulicą 12KD jako skanalizowane typu "rondo".

8. Skrzyżowanie 3KDL z ulicą 7KD jako skanalizowane typu "rondo".

9. Skrzyżowanie 3KDL z terenem komunikacji pieszo-rowerowej 6KP jako zwykłe.

10. Skrzyżowanie 4KDL z ulicami: 16KDL, 17KDL, 24KDL jako zwykłe.

11. Skrzyżowanie 4KDL z ulicą 7KDL, jako skanalizowane typu "rondo".

12. Skrzyżowanie 4KDL z ulicami: 1KDL, 2KDZ jako skanalizowane typu "rondo".

13. Dopuszcza się:

1) funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów do działek budowlanych;

2) realizację miejsc parkingowych przy jezdni na warunkach zarządcy drogi i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych;

3) zatoki i wiaty przystankowe oraz dla służb publicznych i awaryjnych na warunkach zarządcy drogi i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych.

14. Zjazdy na tereny przyległe, zgodnie z ustawą o drogach publicznych, przepisami wykonawczymi oraz warunkami wydanymi przez zarządcę drogi.

15. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 8.

§ 37. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **5KDL** o powierzchni około 1,04 ha**, 6KDL** o powierzchni około 0,86 ha (ulica Mieszka I), przeznacza się pod drogę publiczną klasy „L" lokalna w ciągu drogi gminnej Nr 101258B.

2. W granicach pasa drogowego należy zrealizować docelowo:

1) jezdnię;

2) chodniki;

3) drogi rowerowe lub ciągi pieszo - rowerowe;

4) zatoki autobusowe, techniczne;

5) zjazdy do terenów przyległych;

6) zieleń urządzoną i izolacyjną;

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

8) uzbrojenie techniczne;

9) urządzenia pomocnicze.

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulicę od 4,0 m do 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Skrzyżowanie 5KDL z ulicą 1KDZ (część poza granicami planu) jako zwykłe.

5. Skrzyżowanie 5KDL, 6KDL z ulicą 7KDL jako skanalizowane typu "małe rondo".

6. Skrzyżowanie 5KDL z ulicami: 8KDL, 9KDL, 9KDD jako zwykłe.

7. Skrzyżowanie 6KDL z ulicami: 2KDZ, 10KDL, 11KDL, 11KDD, 12KDD jako zwykłe.

8. Dopuszcza się:

1) funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów do działek budowlanych oraz budowę nowych;

2) realizację miejsc parkingowych przy jezdni na warunkach zarządcy drogi i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych;

3) zatoki i wiaty przystankowe oraz dla służb publicznych i awaryjnych na warunkach zarządcy drogi i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych.

9. Zjazdy na tereny przyległe, zgodnie z ustawą o drogach publicznych, przepisami wykonawczymi oraz warunkami wydanymi przez zarządcę drogi.

10. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 8.

§ 38. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **7KDL** o powierzchni około 2,45 ha (ulica Władysława Jagieły), przeznacza się pod drogę publiczną klasy „L” lokalną w ciągu drogi gminnej Nr 101303B.

2. W granicach pasa drogowego należy zrealizować docelowo:

1) jezdnię;

2) chodniki;

3) drogi rowerowe lub ciągi pieszo - rowerowe;

4) zatoki i wiaty autobusowe;

5) miejsca parkingowe;

6) zjazdy do terenów przyległych;

7) zieleń urządzoną i izolacyjną;

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

9) uzbrojenie techniczne;

10) urządzenia pomocnicze.

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulicę od 4,0 m do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Skrzyżowanie z ulicami: 12KDL, 19KDL, 26KDL, 3KDL, 4KDL, 18KDL, 8KDL, 27KDL, 11KDL, 8KDD, 6KP, 2KP, 1KP jako zwykłe.

5. Skrzyżowanie z ulicami: 13KDL, 14KDL jako skanalizowane typu "rondo".

6. Skrzyżowanie z ulicami: 5KDL, 6KDL jako skanalizowane typu "rondo".

7. Dopuszcza się:

1) funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów do działek budowlanych oraz budowę nowych;

2) realizację miejsc parkingowych przy jezdni na warunkach zarządcy drogi i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych;

3) zatoki i wiaty przystankowe oraz dla służb publicznych i awaryjnych na warunkach zarządcy drogi i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych.

8. Zjazdy na tereny przyległe, zgodnie z ustawą o drogach publicznych, przepisami wykonawczymi oraz warunkami wydanymi przez zarządcę drogi.

9. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 8.

§ 39. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **8KDL** o powierzchni około 0,91 ha**, 9KDL** o powierzchni około 0,94 ha, **27KDL** o powierzchni około 0,10 ha (ulica Władysława Łokietka), przeznacza się pod drogi publiczne klasy „L” lokalna w ciągu drogi gminnej Nr 101327B.

2. W granicach pasa drogowego należy zrealizować docelowo:

1) jezdnię;

2) chodniki;

3) drogi rowerowe lub ciągi pieszo - rowerowe;

4) zjazdy do terenów przyległych;

5) zieleń urządzoną i izolacyjną;

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

7) uzbrojenie techniczne;

8) urządzenia pomocnicze.

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulicę od 1,0 m do 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Skrzyżowanie 8KDL z ulicami: 5KDL, 7KDL jako zwykłe.

5. Skrzyżowanie 8KDL z ulicami: 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD jako zwykłe.

6. Skrzyżowanie 9KDL z ulicami: 5KDL, 1KDD, 2KDD jako zwykłe.

7. Skrzyżowanie 27KDL z ulicami: 7KDL, 10KDL jako zwykłe.

8. Dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów do działek budowlanych oraz budowę nowych.

9. Zjazdy na tereny przyległe, zgodnie z ustawą o drogach publicznych, przepisami wykonawczymi oraz warunkami wydanymi przez zarządcę drogi.

10. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 8.

§ 40. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **10KDL** o powierzchni około 0,23 ha**, 11KDL** o powierzchni około 0,26 ha (ulica Kazimierza Wielkiego), przeznacza się pod drogi publiczne klasy „L” lokalna w ciągu drogi gminnej Nr 101311B.

2. W granicach pasa drogowego należy zrealizować docelowo:

1) jezdnię;

2) chodniki;

3) drogi rowerowe lub ciągi pieszo - rowerowe;

4) plac manewrowy;

5) zjazdy do terenów przyległych;

6) zieleń urządzoną i izolacyjną;

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

8) uzbrojenie techniczne;

9) urządzenia pomocnicze.

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulicę od 1,0 m do 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Skrzyżowanie 10KDL, 11KDL z ulicą 6KDL jako zwykłe.

5. Skrzyżowanie 10KDL z ulicami: 27KDL, 13KDD jako zwykłe.

6. Skrzyżowanie 11KDL z ulicami: 7KDL, 10KDD jako zwykłe.

7. Skrzyżowanie 11KDL z terenem komunikacji drogowej wewnętrznej 5KR jako zwykłe.

8. Dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów do działek budowlanych oraz budowę nowych.

9. Zjazdy na tereny przyległe, zgodnie z ustawą o drogach publicznych, przepisami wykonawczymi oraz warunkami wydanymi przez zarządcę drogi.

10. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 8.

§ 41. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **12KDL** o powierzchni około 2,46 ha (ulica Filipowska), przeznacza się pod drogę publiczną klasy „L” lokalną w ciągu drogi gminnej Nr 101416B.

2. W granicach pasa drogowego należy zrealizować docelowo:

1) jezdnię;

2) chodniki;

3) drogi rowerowe lub ciągi pieszo - rowerowe;

4) zatoki i wiaty autobusowe;

5) plac manewrowy;

6) zjazdy do terenów przyległych;

7) zieleń urządzoną i izolacyjną;

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

9) uzbrojenie techniczne;

10) urządzenia pomocnicze.

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulicę od 5,0 m do 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Skrzyżowanie z ulicą 1KDL jako skanalizowane typu "rondo".

5. Skrzyżowanie z ulicami: 2KDL, 3KDL jako skanalizowane typu "rondo".

6. Skrzyżowanie z ulicami: 7KDL, 13KDL, 25KDL jako zwykłe.

7. Skrzyżowanie z terenem komunikacji drogowej wewnętrznej 4KR jako zwykłe.

8. Skrzyżowanie z terenem komunikacji pieszo-rowerowej 2KP jako zwykłe.

9. Skrzyżowanie z ulicami: 19KDD jako zwykłe.

10. Dopuszcza się:

1) funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów do działek budowlanych oraz budowę nowych;

2) realizację miejsc parkingowych przy jezdni na warunkach zarządcy drogi i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych;

3) zatoki i wiaty przystankowe oraz dla służb publicznych i awaryjnych na warunkach zarządcy drogi i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych.

11. Zjazdy na tereny przyległe, zgodnie z ustawą o drogach publicznych, przepisami wykonawczymi oraz warunkami wydanymi przez zarządcę drogi.

12. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 8.

§ 42. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **13KDL** o powierzchni około 0,37 ha**, 14KDL** o powierzchni około 0,39 ha, **15KDL** o powierzchni około 0,06 ha (ulica Jana III Sobieskiego), przeznacza się pod drogi publiczne klasy „L” lokalna w ciągu drogi gminnej Nr 101367B.

2. W granicach pasa drogowego należy zrealizować docelowo:

1) jezdnię;

2) chodniki;

3) drogi rowerowe lub ciągi pieszo - rowerowe;

4) zatoki i wiaty autobusowe;

5) miejsca parkingowe;

6) plac manewrowy;

7) zjazdy do terenów przyległych;

8) zieleń urządzoną i izolacyjną;

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

10) uzbrojenie techniczne;

11) urządzenia pomocnicze.

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulicę od 4,0 m do 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Skrzyżowanie 13KDL z ulicami: 12KDL, 21KDL, 22KDLjako zwykłe.

5. Skrzyżowanie 13KDL, 14KDL z ulicą 7KDL jako skanalizowane typu "rondo".

6. Skrzyżowanie 14KDL z ulicami: 23KDL, 20KDL, 28KDL, 16KDL, 7KP jako zwykłe.

7. Skrzyżowanie 15KDL z ulicami: 16KDL, 2KDZ jako zwykłe.

8. Skrzyżowanie 13KDL z 5KP jako zwykłe.

9. Skrzyżowanie 14KDL z 8KP jako zwykłe.

10. Dopuszcza się:

1) funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów do działek budowlanych oraz budowę nowych;

2) realizację miejsc parkingowych przy jezdni na warunkach zarządcy drogi i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych.

11. Zjazdy na tereny przyległe, zgodnie z ustawą o drogach publicznych, przepisami wykonawczymi oraz warunkami wydanymi przez zarządcę drogi.

12. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 8.

§ 43. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **16KDL** o powierzchni około 0,57 ha**,** **17KDL** o powierzchni około 0,14 ha (ulica Bolesława Chrobrego), przeznacza się pod drogę publiczną klasy „L" lokalna w ciągu drogi gminnej Nr 101289B.

2. W granicach pasa drogowego należy zrealizować docelowo:

1) jezdnię;

2) chodniki;

3) miejsca parkingowe;

4) drogi rowerowe lub ciągi pieszo - rowerowe;

5) zjazdy do terenów przyległych;

6) zieleń urządzoną i izolacyjną;

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

8) uzbrojenie techniczne;

9) urządzenia pomocnicze.

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulicę od 4,0 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Skrzyżowanie 16KDL z ulicami: 14KDL, 18KDL, 15KDL, 4KDL jako zwykłe.

5. Skrzyżowanie 16KDL z 1KP jako zwykłe.

6. Skrzyżowanie 16KDL z ulicami: 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD jako zwykłe.

7. Skrzyżowanie 17KDL z ulicami: 19KDL, 4KDL, 20KDD jako zwykłe.

8. Dopuszcza się:

1) funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów do działek budowlanych oraz budowę nowych;

2) realizację miejsc parkingowych przy jezdni na warunkach zarządcy drogi i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych.

9. Zjazdy na tereny przyległe, zgodnie z ustawą o drogach publicznych, przepisami wykonawczymi oraz warunkami wydanymi przez zarządcę drogi.

10. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 8.

§ 44. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **18KDL** o powierzchni około 0,20 ha (ulica Królowej Jadwigi), przeznacza się pod drogę publiczną klasy „L" lokalną w ciągu drogi gminnej Nr 101318B .

2. W granicach pasa drogowego należy zrealizować docelowo:

1) jezdnię;

2) chodniki;

3) zjazdy do terenów przyległych;

4) zieleń urządzoną i izolacyjną;

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

6) uzbrojenie techniczne;

7) urządzenia pomocnicze.

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulicę od 5,0 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Skrzyżowanie z ulicami: 7KDL, 23KDL, 24KDL, 28KDL, 16KDL jako zwykłe.

5. Dopuszcza się:

1) funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów do działek budowlanych oraz budowę nowych;

2) realizację miejsc parkingowych przy jezdni na warunkach zarządcy drogi i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych.

6. Zjazdy na tereny przyległe, zgodnie z ustawą o drogach publicznych, przepisami wykonawczymi oraz warunkami wydanymi przez zarządcę drogi.

7. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 8.

§ 45. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **19KDL** o powierzchni około 0,27 ha (ulica Traktorzystów), przeznacza się pod drogę publiczną klasy „L” lokalną w ciągu drogi gminnej Nr 101463B.

2. W granicach pasa drogowego należy zrealizować docelowo:

1) jezdnię;

2) chodniki;

3) zjazdy do terenów przyległych;

4) zieleń urządzoną i izolacyjną;

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

6) uzbrojenie techniczne;

7) urządzenia pomocnicze.

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulicę nie mniejszej niż 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Skrzyżowanie z ulicami: 7KDL, 17KDL, 1KDL jako zwykłe.

5. Skrzyżowanie z terenem komunikacji drogowej wewnętrznej 4KR jako zwykłe.

6. Dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów do działek budowlanych oraz budowę nowych.

7. Zjazdy na tereny przyległe, zgodnie z ustawą o drogach publicznych, przepisami wykonawczymi oraz warunkami wydanymi przez zarządcę drogi.

8. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 8.

§ 46. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **20KDL** o powierzchni około 0,31 ha (ulica Wazów), przeznacza się pod drogę publiczną klasy „L” lokalną w ciągu drogi gminnej Nr 101375B.

2. W granicach pasa drogowego należy zrealizować docelowo:

1) jezdnię;

2) chodniki;

3) zjazdy do terenów przyległych;

4) plac manewrowy;

5) zieleń urządzoną i izolacyjną;

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

7) uzbrojenie techniczne;

8) urządzenia pomocnicze.

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulicę od 4,0 m do 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Skrzyżowanie z ulicą 14KDL jako zwykłe.

5. Skrzyżowanie z terenami komunikacji pieszo - rowerowej: 1KP, 8KP jako zwykłe.

6. Dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów do działek budowlanych oraz budowę nowych.

7. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 8.

§ 47. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **21KDL** o powierzchni około 0,26 ha (ulica Bolesława Śmiałego), przeznacza się pod drogę publiczną klasy „L” lokalną w ciągu drogi gminnej Nr 101283B.

2. W granicach pasa drogowego należy zrealizować docelowo:

1) jezdnię;

2) chodniki;

3) zjazdy do terenów przyległych;

4) plac manewrowy;

5) zieleń urządzoną i izolacyjną;

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

7) uzbrojenie techniczne;

8) urządzenia pomocnicze.

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulicę nie mniejszej niż 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Skrzyżowanie z ulicą 13KDL jako zwykłe.

5. Skrzyżowanie z terenem komunikacji pieszo-rowerowej 2KP jako zwykłe.

6. Dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów do działek budowlanych oraz budowę nowych.

7. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 8.

§ 48. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **22KDL** o powierzchni około 0,21 ha (ulica Bolesława Krzywoustego), przeznacza się pod drogę publiczną klasy „L” lokalną w ciągu drogi gminnej nr 101319B.

2. W granicach pasa drogowego należy zrealizować docelowo:

1) jezdnię;

2) chodniki;

3) zjazdy do terenów przyległych;

4) zieleń urządzoną i izolacyjną;

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

6) uzbrojenie techniczne;

7) urządzenia pomocnicze.

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulicę nie mniejszej niż 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Skrzyżowanie z ulicą 13KDL jako zwykłe.

5. Skrzyżowanie z terenem komunikacji pieszo - rowerowej 6KP jako zwykłe.

6. Dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów do działek budowlanych oraz budowę nowych.

7. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 8.

§ 49. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **23KDL** o powierzchni około 0,08 ha, **24KDL** o powierzchni około 0,10 ha (ulica Władysława Warneńczyka), przeznacza się pod drogi publiczne klasy „L” lokalna w ciągu drogi gminnej nr 101374B.

2. W granicach pasa drogowego należy zrealizować docelowo:

1) jezdnię;

2) chodniki;

3) zjazdy do terenów przyległych;

4) zieleń urządzoną i izolacyjną;

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

6) uzbrojenie techniczne;

7) urządzenia pomocnicze.

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulicę od 5,0 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Skrzyżowanie 23KDL z ulicami: 14KDL, 18KDL jako zwykłe.

5. Skrzyżowanie 24KDL z ulicami: 18KDL, 4KDL jako zwykłe.

6. Dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów do działek budowlanych oraz budowę nowych.

7. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 8.

§ 50. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **25KDL** o powierzchni około 0,16 ha (ulica bez nazwa), przeznacza się pod drogę publiczną klasy „L” lokalną w ciągu drogi gminnej nr 101414B.

2. W granicach pasa drogowego należy zrealizować docelowo:

1) jezdnię;

2) chodniki;

3) zjazdy do terenów przyległych;

4) zieleń urządzoną i izolacyjną;

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

6) uzbrojenie techniczne;

7) urządzenia pomocnicze.

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulicę nie mniejszej niż 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Skrzyżowanie z ulicami: 1KDZ, 12KDL jako zwykłe.

5. Dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów do działek budowlanych oraz budowę nowych.

6. Zjazdy na tereny przyległe, zgodnie z ustawą o drogach publicznych, przepisami wykonawczymi oraz warunkami wydanymi przez zarządcę drogi.

7. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 8.

§ 51. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **26KDL** o powierzchni około 0,20 ha (ulica Władysława Jagiełły), przeznacza się pod drogę publiczną klasy „L” lokalna w ciągu drogi gminnej nr 101303B.

2. W granicach pasa drogowego należy zrealizować docelowo:

1) jezdnię;

2) chodniki;

3) zjazdy do terenów przyległych;

4) plac manewrowy;

5) zieleń urządzoną i izolacyjną;

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

7) uzbrojenie techniczne;

8) urządzenia pomocnicze.

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulicę nie mniejszej niż 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Skrzyżowanie z ulicą 7KDL jako zwykłe.

5. Dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów do działek budowlanych oraz budowę nowych.

6. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 8.

§ 52. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **28KDL** o powierzchni około 0,09 ha (ulica Królowej Jadwigi), przeznacza się pod drogę publiczną klasy „L” lokalna w ciągu drogi gminnej nr 101318B.

2. W granicach pasa drogowego należy zrealizować docelowo:

1) jezdnię;

2) chodniki;

3) zjazdy do terenów przyległych;

4) zieleń urządzoną i izolacyjną;

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

6) uzbrojenie techniczne;

7) urządzenia pomocnicze.

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulicę od 5,0 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Skrzyżowanie z ulicami: 18KDL, 14KDL jako zwykłe.

5. Dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów do działek budowlanych oraz budowę nowych.

6. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 8.

§ 53. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD** o powierzchni około 0,08 ha, **2KDD** o powierzchni około 0,04 ha, **3KDD** o powierzchni około 0,08 ha, **4KDD** o powierzchni około 0,08 ha, **5KDD** o powierzchni około 0,04 ha, **6KDD** o powierzchni około 0,07 ha, **7KDD** o powierzchni około 0,11 ha, **8KDD** o powierzchni około 0,31 ha, **9KDD** o powierzchni około 0,07 ha, **10KDD** o powierzchni około 0,06 ha, **11KDD** o powierzchni około 0,12 ha, **12KDD** o powierzchni około 0,11 ha, **13KDD** o powierzchni około 0,09 ha, **14KDD** o powierzchni około 0,04 ha, **15KDD** o powierzchni około 0,06 ha, **16KDD** o powierzchni około 0,04 ha, **17KDD** o powierzchni około 0,04 ha, **18KDD** o powierzchni około 0,11 ha, **19KDD** o powierzchni około 0,15 ha, **20KDD** o powierzchni około 0,06 ha, przeznacza się pod tereny dróg publicznych (bez nazw) klasy „D” dojazdowych.

2. W granicach pasa drogowego należy zrealizować docelowo:

1) jezdnię;

2) chodniki;

3) place manewrowe;

4) zjazdy do terenów przyległych;

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

6) uzbrojenie techniczne;

7) urządzenia pomocnicze.

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę od 1,0 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Skrzyżowanie: 1KDD, 2KDD z ulicą 9KDL jako zwykłe.

5. Skrzyżowanie: 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD z ulicą 8KDL jako zwykłe.

6. Skrzyżowanie: 9KDD z ulicą 5KDL jako zwykłe.

7. Skrzyżowanie: 10KDD z ulicą 11KDL jako zwykłe.

8. Skrzyżowanie: 11KDD, 12KDD z ulicą 6KDL jako zwykłe.

9. Skrzyżowanie: 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD z ulicami: 16KDL, 4KDL jako zwykłe.

10. Skrzyżowanie 20KDD z ulicą 17KDL jako zwykłe.

11. Dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów do działek budowlanych.

12. Dopuszcza się wykonanie wspólnej nawierzchni jezdni i chodników.

13. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 8.

§ 54. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KR**, o powierzchni około 0,14 ha, **2KR**, o powierzchni około 0,27 ha, **3KR**, o powierzchni około 0,41 ha, **4KR**, o powierzchni około 0,05 ha, **5KR**, o powierzchni około 0,06 ha, **6KR**, o powierzchni około 0,48 ha, przeznacza się pod komunikację drogową wewnętrzną, niepubliczną klasy „D" dojazdową.

2. W granicach terenów wymienionych w ust. 1 należy zrealizować docelowo:

1) jezdnię;

2) chodnik;

3) zjazdy do przyległych terenów;

4) plac manewrowy;

5) uzbrojenie techniczne;

6) urządzenia pomocnicze.

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających terenu od 4,0 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Skrzyżowanie 1KR z ulicą 2KDL jako zwykłe.

5. Skrzyżowanie 2KR z terenem 3KR jako zwykłe.

6. Skrzyżowanie 3KR z terenem 2KR jako zwykłe.

7. Skrzyżowanie 3KR z ulicą 2KDZ jako zwykłe.

8. Skrzyżowanie 4KR z ulicami: 19KDL, 12KDL jako zwykłe.

9. Skrzyżowanie 5KR z ulicą 11KDL jako zwykłe.

10. Skrzyżowanie 6KR z ulicą 2KDZ jako zwykłe.

11. Dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów.

12. Dopuszcza się wykonanie wspólnej nawierzchni jezdni i chodników.

13. Dopuszcza się obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku.

14. Nie dopuszcza się wykonywania zatok parkingowych, za wyjątkiem terenu 2KR, na odcinku który ma szerokość 15,0 m.

15. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ponadto przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 8.

§ 55. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KP**, o powierzchni około 0,64 ha, **2KP**, o powierzchni około 0,33 ha, przeznacza się pod pasy publicznej komunikacji pieszo - rowerowej.

2. W granicach terenów wymienionych w ust. 1 należy utrzymać lub zrealizować docelowo:

1) utwardzoną nawierzchnię dla ruchu pieszo - rowerowego;

2) dojazdy do obsługiwanych terenów;

3) uzbrojenie techniczne, za wyjątkiem elementów naziemnych zawężających komunikacji pieszo-rowerowe;

4) oświetlenie terenu;

5) urządzenia pomocnicze.

3. Dopuszcza się wykorzystanie komunikacji pieszo - rowerowej do przejazdu samochodów uprzywilejowanych.

4. Zakaz parkowania i wykonywania nowych wjazdów na przyległe działki, dopuszcza się przebudowę i zmianę lokalizacji istniejących wjazdów.

5. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających pasy od 4,0 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Skrzyżowanie z ulicami: 2KDZ, 12KDD, 21KDL, 6KDL, 7KDL, 12KDL, 10KDL, 20KDL, 8KDD, 16KDL jako zwykłe.

7. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ponadto przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 8.

§ 56. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **3KP**, o powierzchni około 0,01 ha, **4KP**, o powierzchni około 0,02 ha, **5KP**, o powierzchni około 0,04 ha, **6KP**, o powierzchni około 0,06 ha, **7KP**, o powierzchni około 0,03 ha, **8KP**, o powierzchni około 0,01 ha, **9KP**, o powierzchni około 0,01 ha, **10KP**, o powierzchni około 0,003 ha, **11KP**, o powierzchni około 0,003 ha, **12KP**, o powierzchni około 0,004 ha, przeznacza się pod pasy publicznej komunikacji pieszo - rowerowej.

2. W granicach terenów wymienionych w ust. 1 należy utrzymać lub zrealizować docelowo:

1) utwardzoną nawierzchnię dla ruchu pieszo - rowerowego;

2) dojazdy do obsługiwanych terenów;

3) uzbrojenie techniczne, za wyjątkiem elementów naziemnych zawężających komunikacji pieszo-rowerowe;

4) oświetlenie terenu;

5) urządzenia pomocnicze.

3. Dopuszcza się wykorzystanie komunikacji pieszo - rowerowej do przejazdu samochodów uprzywilejowanych.

4. Zakaz parkowania i wykonywania nowych wjazdów na przyległe działki, dopuszcza się przebudowę i zmianę lokalizacji istniejących wjazdów.

5. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających pasy od 2,0 m do 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Skrzyżowanie z ulicami: 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 2KDZ, 19KDD, 20KDL, 14KDL, 7KDL, 3KDL, 22KDL, 6KDD, 13KDL jako zwykłe.

7. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ponadto przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 8.

§ 57. 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, oznaczone na rysunku planu symbolami**:** **1MN** o powierzchni około 0,62 ha, **2MN** o powierzchni około 0,43 ha, **3MN** o powierzchni około 0,65 ha, **4MN** o powierzchni około 0,75 ha, **5MN** o powierzchni około 0,56 ha, **6MN** o powierzchni około 0,88 ha, **7MN** o powierzchni około 1,11 ha, **8MN** o powierzchni około 0,60 ha, **9MN** o powierzchni około 0,98 ha, **10MN** o powierzchni około 1,06 ha, **11MN** o powierzchni około 0,58 ha, **12MN** o powierzchni około 1,32 ha, **13MN** o powierzchni około 0,67 ha, **14MN** o powierzchni około 1,07 ha, **15MN** o powierzchni około 0,66 ha, **16MN** o powierzchni około 0,44 ha, **17MN** o powierzchni około 0,76 ha, **18MN** o powierzchni około 0,38 ha, **19MN** o powierzchni około 1,17 ha, **20MN** o powierzchni około 0,38 ha, **21MN** o powierzchni około 0,50 ha, **22MN** o powierzchni około 0,29 ha, **23MN** o powierzchni około 0,71 ha, **24MN** o powierzchni około 0,96 ha, **25MN** o powierzchni około 0,47 ha, **26MN** o powierzchni około 3,04 ha, **27MN** o powierzchni około 0,89 ha, **28MN** o powierzchni około 0,96 ha, **29MN** o powierzchni około 0,40 ha, **30MN** o powierzchni około 0,18 ha, **31MN** o powierzchni około 0,68 ha, **32MN** o powierzchni około 0,37 ha, **33MN** o powierzchni około 0,54 ha, **34MN** o powierzchni około 0,71 ha, **35MN** o powierzchni około 0,98ha, **36MN** o powierzchni około 0,87 ha, **37MN** o powierzchni około 0,22 ha, **38MN** o powierzchni około 0,29 ha, **39MN** o powierzchni około 0,30 ha, **40MN** o powierzchni około 0,24 ha, **41MN** o powierzchni około 0,22 ha, **42MN** o powierzchni około 0,27 ha, **43MN** o powierzchni około 2,24 ha, **44MN** o powierzchni około 0,52 ha, **45MN** o powierzchni około 0,54 ha, **46MN** o powierzchni około 0,15 ha, **47MN** o powierzchni około 0,58 ha, **48MN** o powierzchni około 0,70 ha, **49MN** o powierzchni około 1,81 ha.

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

1) podstawową: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, realizowanej w granicy działek na zasadach przyległości z istniejącym budynkiem, których szerokość jest mniejsza lub równa 16,0 m (nie dotyczy działek skrajnych przylegających do dróg publicznych);

2) uzupełniającą: usług nieuciążliwych z zakresu: administracji, zdrowia, oświaty, kultury, zaspokajających potrzeby lokalnej społeczności, takich jak: lokale fryzjerskie, kosmetyczne, lekarskie, weterynaryjne, biura projektowe, doradcze, ubezpieczeniowe, rachunkowe, bankowe, kancelarie prawne, krawieckie, artystyczne, napraw, w tym elektroniki i sprzętu agd oraz innych związanych z działalnością gospodarczą prowadzoną przez użytkownika budynku, wbudowanych w obiekty mieszkalne do 30% powierzchni całkowitej obiektu, z wyłączeniem usług pogrzebowych i handlowych.

3. W zakresie przeznaczenia na terenach wymienionych w ust. 1, ustala się realizację:

1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i bliźniaczych;

2) budynków gospodarczych, garażowych;

3) altan ogrodowych i wiat;

4) budowli i urządzeń budowlanych uzupełniających;

5) miejsc postojowych, placów utwardzonych;

6) obiektów i urządzeń małej architektury;

7) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;

8) urządzeń służących utrzymaniu porządku, w tym miejsc na pojemniki służące selektywnej zbiórce odpadów;

9) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

10) budowli ochronnych.

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

1) dotychczasowe użytkowanie terenów, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych;

2) modernizację, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę istniejących obiektów zgodnie z przeznaczeniem terenu i przepisami szczegółowymi;

3) uzupełnienie terenów nowymi budynkami i urządzeniami, zgodnie z przeznaczeniem terenów i przepisami szczególnymi;

4) utrzymanie istniejących usług z możliwością powiększenia do 30% obecnej powierzchni całkowitej, przy zapewnieniu miejsc parkingowych zgodnie z § 23 ust. 2 - 4 uchwały;

5) budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

5. Ustala się, że na jednej działce budowlanej może zostać zrealizowany:

1) jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, za wyjątkiem działek położonych na terenach: 26MN, 49MN, 10MN, 48MN o powierzchni większej lub równej 1000 m^2, dla których dopuszcza się budowę 1 budynku na każde rozpoczęte 1000 m^2 powierzchni działki;

2) dwa budynki uzupełniające jako garaż, budynek gospodarczy;

3) wiaty, altanka ogrodowa oraz inne obiekty uzupełniające, w tym małej architektury.

6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę od 1,0 m do 8,0 m;

2) obsługę komunikacyjną zapewnić z obszarów:

a) dróg publicznych lokalnych: 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL, 11KDL**,** 12KDL, 13KDL, 14KDL, 15KDL, 16KDL, 17KDL, 18KDL**,** 19KDL, 20KDL, 21KDL, 22KDL, 24KDL, 25KDL, 26KDL, 27KDL, 28KDL,

b) dróg publicznych dojazdowych: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD,

c) komunikacji drogowej wewnętrznej: 1KR, 4KR, 5KR;

3) podział terenu na działki budowlane, zgodnie z zasadami wymienionymi w § 22 ust. 2 uchwały;

4) obiekty mieszkalne wolnostojące i obiekty im towarzyszące w obrębie działki powinny być zharmonizowane pod względem architektonicznym, w zakresie zachowania kąta nachylenia połaci dachowych, ich kolorystyki i rodzaju pokrycia;

5) obowiązują dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° w zabudowie mieszkaniowej i do 45° w zabudowie uzupełniającej; nie dotyczy przebudowy, rozbudowy i dobudowy do istniejących budynków oraz budynków projektowanych przylegających do istniejących budynków, dla których należy kontynuować istniejące spadki i geometrię dachów;

6) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, przy którym znajduje się front działki - 90^o z tolerancją ± 20^o; dla zabudowy położonej wzdłuż ulicy Filipowskiej na odcinku od ronda Powstańców Styczniowych do skrzyżowania ulic: Filipowska i Władysława Jagiełły utrzymuje się istniejący podział katastralny i dopuszcza się podziały kontynuujące dotychczasowe zasady z możliwością podziałów w poprzek granic przy zapewnieniu min. 4,5 m szerokości ciągu pieszo - jezdnego połączonego z ulicą Filipowską;

7) usytuowanie głównej kalenicy dachu równolegle do frontu działki z tolerancją odchylenia do ± 5%; za wyjątkiem działek położonych wzdłuż ulicy Filipowskiej, gdzie kalenice należy sytuować równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub równolegle lub prostopadle do dłuższych boków działki z tolerancją wynikającą z geometrii działki lub przebiegu drogi;

8) pokrycie dachów dachówką lub blachą dachówkową profilowaną, lub blachą płaską powlekaną lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych;

9) pokrycie w tonacjach czerwieni, brązów, szarości, zieleni, grafitu; jednakowe dla obu zbliźniaczonych budynków, nie dotyczy zadaszeń tarasów, które mogą być pokryte innymi materiałami niż dach budynku, do którego przylegają;

10) kolorystyka materiałów wykończeniowych: w jasnych tonacjach, elementy drewniane i kamienne lub ich imitacje - w kolorach naturalnych;

11) kolorystyka pokrycia budynków w obrębie jednej nieruchomości powinna być jednakowa;

12) nie ustala się geometrii i rodzaju pokrycia dla wiat i altan;

13) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych do 0,9 m, przy rozbudowie lub dobudowie możliwa jest kontynuacja istniejącego poziomu parteru budynku;

14) dopuszcza się:

a) utrzymanie istniejących zjazdów lub ich przebudowę,

b) zmianę użytkowania budynków mieszkalnych na cele związane z prowadzoną działalnością gospodarczą zgodnie z przepisami szczególnymi, do 30% ich powierzchni całkowitej, zgodnie z ust. 2 pkt 2,

c) dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 25° oraz płaskie w przypadku realizacji garaży w formie wbudowanej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego,

d) dachy płaskie, dwu lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, na gankach, tarasach, lukarnach i elementach dobudowanych do budynków mieszkalnych lub wysuniętych poza główną bryłę budynku w poziomie parteru,

e) dachy zielone na budynkach pomocniczych oraz nad podziemnymi kondygnacjami budynku lub na części parteru wysuniętej poza główny obrys budynku,

f) obiekty gospodarcze i garażowe o dachach jednospadowych, usytuowane na granicy działki jako przyległe do istniejących obiektów o kącie nachylenia mniejszym niż 25°, w tym płaskie; dopuszczalna różnica wysokości obiektów w granicy do 1,0 m ze spadkiem połaci dachowych do wnętrza działki,

g) budowę budynków w granicy działek lub w odległości 1,50 m, przy szerokości działek do 16,0 m lub jako przyległych do budynków już istniejących,

h) budowę budynków gospodarczych w granicy działek lub w odległości 1,50 m, o szerokości do 6,0 m i wysokość do 3,0 m,

i) podpiwniczenie budynków,

j) doświetlenie dachów lukarnami, oknami połaciowymi lub łamanymi, poniżej kalenicy głównej dachu,

k) instalacje towarzyszące zabudowie, wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,

l) dla działki o powierzchni powyżej 1000 m^2 zmianę funkcji jednego budynku gospodarczego na cele mieszkalne;

15) ustala się zakaz:

a) zmiany funkcji istniejących budynków gospodarczych i garażowych na cele mieszkaniowe; nie dotyczy wbudowanych w budynki mieszkalne, na działkach o powierzchni powyżej 1000 m^2, ustala się możliwość zmiany funkcji tylko jednego budynku gospodarczego lub garażowego na cele mieszkalne,

b) prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub działek, do których inwestor posiada tytuł prawny,

c) lokalizacji studni do picia i celów gospodarczych w granicy strefy ochrony sanitarnej od cmentarza, w promieniu do 150,0 m , nakaz podłączenia do istniejącej sieci wodociągowej;

16) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) maksymalna wysokość:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkalno - usługowej - 9,5 m,

- zabudowy gospodarczej, garażowej - 4,5 m,

- altan i wiat - 4,5 m,

- budowli - 9,0 m,

- infrastruktury technicznej - 12,0 m, przy czym ograniczenie nie dotyczy przesyłowych linii energetycznych i teletechnicznych;

b) udział powierzchni zabudowy - maksimum 35% działki budowlanej,

c) udział powierzchni terenów utwardzonych - maksimum 30% działki budowlanej,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 35% działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy - minimum 0,01, maksimum 0,9.

7. W zabudowie istniejącej, na dzień wejścia w życie niniejszej uchwały, w przypadku gdy istniejąca powierzchnia zabudowy i powierzchnia terenów utwardzonych przekracza wskaźniki określone w pkt 16) lit. b) i c), powierzchnie te należy rozpatrywać łącznie, tj. powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona nie mogą przekroczyć 65%.

8. Zabudowa w ramach terenów oznaczonych symbolami MN musi uwzględniać wszelkie ograniczenia wynikające z jej położenia w granicach powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Suwałki, zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 3 uchwały.

9. Nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 23 ust. 2 - 4 uchwały, wskaźnik miejsc parkingowych wymienionych w § 23 należy odnosić do nowych inwestycji oraz rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania obiektów.

10. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w ust.1, zostały określone w rozdziałach od 1 do 8.

§ 58. 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNB** o powierzchni około 0,29 ha, **2MNB** o powierzchni około 0,46 ha, **3MNB** o powierzchni około 0,54 ha, **4MNB** o powierzchni około 0,17 ha, **5MNB** o powierzchni około 0,16 ha, **6MNB** o powierzchni około 0,20 ha, **7MNB** o powierzchni około 0,24 ha, **8MNB** o powierzchni około 0,16 ha, **9MNB** o powierzchni około 0,18 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się klasy przeznaczenia - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.

3. W zakresie przeznaczenia na terenach wymienionych w ust. 1, ustala się realizację:

1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych w granicach działek;

2) budynków gospodarczych, garażowych w granicy z działką, z którą zbliźniaczony jest budynek mieszkalny;

3) altan ogrodowych i wiat;

4) budowli oraz urządzeń budowlanych uzupełniających;

5) miejsc postojowych, placów utwardzonych;

6) obiektów i urządzeń małej architektury;

7) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;

8) urządzeń służących utrzymaniu porządku, w tym miejsc na pojemniki służące selektywnej zbiórce odpadów;

9) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

10) budowli ochronnych.

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

1) dotychczasowe użytkowanie terenów, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych;

2) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę istniejących obiektów zgodnie z przeznaczeniem terenu i przepisami szczegółowymi;

3) uzupełnienie terenów nowymi budynkami i urządzeniami, zgodnie z przeznaczeniem terenu i przepisami szczególnymi;

4) budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

5. Ustala się, że na jednej działce budowlanej może zostać zrealizowany:

1) jeden budynek mieszkalny;

2) dwa budynki uzupełniające (garaż, budynek gospodarczy);

3) dwie wiaty, altanka ogrodowa oraz inne obiekty uzupełniające, w tym małej architektury.

6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę od 4,00 m do 20,0 m;

2) obsługę komunikacyjną zapewnić z obszarów dróg publicznych lokalnych: 4KDL, 6KDL, 7KDL, 27KDL, 21KDL, 22KDL, 13KDL, 14KDL, 22KDL, 23KDL, 17KDL; terenów komunikacji pieszo-rowerowej: 5KP, 6KR;

3) podział terenów na działki budowlane, zgodnie z zasadami wymienionymi w § 22 ust. 2 uchwały;

4) obiekty mieszkalne bliźniacze i obiekty im towarzyszące w obrębie działki powinny być zharmonizowane pod względem architektonicznym, w zakresie zachowania kąta nachylenia połaci dachowych, kolorystyki i rodzaju pokrycia;

5) w projektach budowlanych, należy pokazać relacje i powiązania projektowanego budynku bliźniaczego z istniejącą zabudową w granicy; projektowany budynek powinien kontynuować formy i detale architektoniczne zastosowane w istniejących budynkach sąsiednich;

6) obowiązują dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° w zabudowie mieszkaniowej i od 25° do 45° w zabudowie uzupełniającej; dopuszcza się dachy płaskie i zielone, nie dotyczy przebudowy, rozbudowy i dobudowy do istniejących budynków, dla których można zachować istniejące spadki i geometrię dachów, jeżeli w granicy działek będą realizowane budynki o tej samej geometrii dachów;

7) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, przy którym znajduje się front działki - 90^{o} z tolerancją ± 20^{o};

8) usytuowanie głównej kalenicy dachu równolegle do frontu działki z tolerancją odchylenia do ± 20%;

9) pokrycie dachów dachówką lub blachą dachówkową, profilowaną, powlekaną lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych;

10) pokrycie w tonacjach czerwieni, brązów, szarości lub grafitu, jednakowe dla obu zbliźniaczonych budynków; nie dotyczy zadaszeń tarasów, które mogą być pokryte innymi materiałami niż dach budynku, do którego przylegają oraz wiat i altan;

11) kolorystyka materiałów wykończeniowych: tynki w jasnych tonacjach, elementy drewniane i kamienne lub ich imitacje - w kolorach naturalnych;

12) nie ustala się geometrii i rodzaju pokrycia dla wiat i altan;

13) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych do 0,9 m, przy rozbudowie lub dobudowie możliwa jest kontynuacja istniejącego poziomu parteru budynku;

14) dopuszcza się:

a) utrzymanie istniejących zjazdów lub ich przebudowę,

b) utrzymanie istniejącej wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością jej przekształceń,

c) zmianę użytkowania budynków mieszkalnych i gospodarczych lub ich części na cele związane z prowadzoną działalnością gospodarczą zgodnie z przepisami szczególnymi i do 30% powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych,

d) realizację usług nieuciążliwych zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych, o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, z zakresu wymienionego w § 57 ust. 2 pkt 2, z wykluczeniem usług pogrzebowych i handlowych,

e) dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 25° oraz płaskie w przypadku realizacji garażu w formie dobudowanej do budynku mieszkalnego,

f) dachy płaskie, dwu lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 45° na gankach, tarasach, lukarnach i elementach dobudowanych do budynków mieszkalnych lub wysuniętych poza główną bryłę budynku w poziomie parteru,

g) dachy zielone na budynkach pomocniczych oraz nad podziemnymi kondygnacjami budynku lub na części parteru wysuniętej poza główny obrys budynku,

h) obiekty gospodarcze i garażowe, usytuowane na granicy działki o kącie nachylenia mniejszym niż 25°, w tym płaskie; dopuszczalna różnica wysokości obiektów w granicach do 1,0 m ze spadkiem połaci dachowych do wnętrza działki,

i) budowę budynków w granicy działek, jako przyległych do budynków już istniejących,

j) połączenie działek w zabudowie bliźniaczej i realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,

k) podpiwniczenie budynków mieszkalnych,

l) doświetlenie dachów lukarnami, oknami połaciowymi lub łamanymi, poniżej kalenicy głównej dachu,

m) instalacje towarzyszące zabudowie, wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;

15) ustala się zakaz:

a) zmiany funkcji istniejących budynków gospodarczych i garażowych na cele mieszkaniowe; zakaz nie dotyczy budynków wbudowanych w budynki mieszkalne,

b) handlu,

c) prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;

16) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) maksymalna wysokość:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 12,0 m,

- zabudowy gospodarczej, garażowej - 4,0 m,

- altan ogrodowych i wiat - 4,0 m,

- budowli - 9,0 m,

- infrastruktury technicznej - 12,0 m, przy czym ograniczenie nie dotyczy przesyłowych linii energetycznych i teletechnicznych;

b) udział powierzchni zabudowy - maksimum 40%,

c) udział powierzchni terenów utwardzonych - maksimum 30%,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%,

e) wskaźnik intensywności zabudowy - minimum 0,01, maksimum 1,0;

7. W zabudowie istniejącej, na dzień wejścia w życie niniejszej uchwały, w przypadku gdy istniejąca powierzchnia zabudowy i powierzchnia terenów utwardzonych przekracza wskaźniki określone w pkt 16) lit. b) i c), powierzchnie te należy rozpatrywać łącznie, tj. powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona nie mogą przekroczyć 70%.

8. Zabudowa w ramach terenów oznaczonych symbolami MNB musi uwzględniać wszelkie ograniczenia wynikające z jej położenia w granicach powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Suwałki, zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 3 uchwały.

9. Nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 23 ust. 2 - 4 uchwały, wskaźnik miejsc parkingowych wymienionych w § 23 należy odnosić do nowych inwestycji oraz rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania obiektów.

10. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w ust.1, zostały określone w rozdziałach od 1 do 8.

§ 59. 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej szeregowej lub grupowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNS** o powierzchni około 0,41 ha, **2MNS** o powierzchni około 0,24 ha, **3MNS** o powierzchni około 0,36 ha, **4MNS** o powierzchni około 0,27 ha, **5MNS** o powierzchni około 0,19 ha.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się klasy przeznaczenia - zabudowy mieszkaniowej szeregowej lub grupowej w zabudowie zwartej w granicy działek.

3. W zakresie przeznaczenia na terenach wymienionych w ust. 1, ustala się realizację:

1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie zwartej, dla działek skrajnych ustala się zabudowę przyległą tylko do budynku w szeregu;

2) budynków gospodarczych, garażowych, wyłącznie jako wbudowanych w budynki;

3) altan ogrodowych i wiat;

4) budowli i urządzeń budowlanych uzupełniających;

5) miejsc postojowych, placów utwardzonych;

6) obiektów i urządzeń małej architektury;

7) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;

8) urządzeń służących utrzymaniu porządku, w tym miejsc na pojemniki służące selektywnej zbiórce odpadów;

9) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

10) budowli ochronnych.

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

1) dotychczasowe użytkowanie terenów, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych;

2) modernizację, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę istniejących obiektów zgodnie z przeznaczeniem terenu i przepisami szczegółowymi;

3) funkcję usług nieuciążliwych do 30% powierzchni całkowitej budynku, z zakresu wymienionego w § 57 ust. 2 pkt 2, z wykluczeniem usług pogrzebowych i handlowych;

4) budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

5. Przy podziale terenu oznaczonego symbolem 1MNS - działki nr 30934/2, należy zachować następujące:

1) minimalna szerokość działek budowlanych (za wyjątkiem działki narożnej) - 7,5 m;

2) wydzielone działki pod zabudowę powinny posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej 7KDL i komunikacji pieszo-rowerowej 5KP.

6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę od 2,0 m do 11,0 m;

2) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych lokalnych: 7KDL, 13KDL, 14KDL, 18KDL, 23KDL, 24KDL, 4KDL, komunikacji pieszo-rowerowej: 5KP, 6KP, 7KP;

3) głębokość traktu budynku mieszkalnego od 9,0 m do 16,0 m;

4) obiekty powinny być zharmonizowane pod względem architektonicznym, w szczególności w zakresie zachowania geometrii dachu i kolorystyki;

5) w projektach budowlanych należy pokazać relacje i powiązania projektowanego budynku z istniejącą zabudową w granicach z sąsiednimi działkami; projektowany budynek powinien kontynuować formy i detale architektoniczne zastosowane w istniejących budynkach sąsiednich;

6) obowiązują dachy dwuspadowe, na segmentach skrajnych dopuszcza się wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° w zabudowie mieszkaniowej, nie dotyczy przebudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz zadaszeń, lukarn, wejść do budynków, tarasów, wiat i garaży oraz elementów dobudowanych, dla których można stosować dachy płaskie lub jednospadowe do 45°;

7) usytuowanie głównej kalenicy dachu równolegle do frontu działki z tolerancją wynikającą z położenia względem frontu, tj. prostopadle do dłużnej granicy działki;

8) pokrycie dachów dachówką lub blachą dachówkową, profilowaną, powlekaną lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych;

9) obowiązuje jednolite pokrycie dachu w całym zespole zabudowy, w zabudowie istniejącej dopuszcza się zachowanie dotychczasowej kolorystyki dachów;

10) obowiązuje jednolity kolor pokrycia dachu na wszystkich obiektach;

11) pokrycie dachów dachówką lub blachą dachówkową, profilowaną, powlekaną lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych, zakaz stosowania blach ocynkowanych;

12) nie ustala się geometrii i rodzaju pokrycia dachu dla wiat i altan;

13) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w tonacjach: czerwieni, brązów, zieleni, szarości lub grafitu, jednolita w obrębie nieruchomości, nie dotyczy zadaszeń tarasów, które mogą być pokryte innymi materiałami niż dach budynku, do którego przylegają;

14) kolorystyka materiałów wykończeniowych: okładzin, tynków w jasnych tonacjach, elementów drewnianych i kamiennych lub ich imitacji - w kolorach naturalnych;

15) poziom posadowienia parterów budynków do 0,9 m, przy rozbudowie lub dobudowie możliwa jest kontynuacja istniejącego poziomu parteru budynku;

16) dopuszcza się:

a) utrzymanie istniejących zjazdów lub ich przebudowę,

b) dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 25° oraz płaskie lub zielone w przypadku realizacji obiektów dobudowywanych do budynku mieszkalnego,

c) dachy zielone na budynkach pomocniczych oraz nad podziemnymi kondygnacjami budynku lub na części parteru wysuniętej poza główny obrys budynku,

d) dachy płaskie, dwu lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, na gankach, tarasach, lukarnach i elementach dobudowanych do budynków mieszkalnych lub wysuniętych poza główną bryłę budynku w poziomie parteru,

e) realizację garaży i parkingów wbudowanych w budynki,

f) podpiwniczenie budynków,

g) doświetlenie dachów lukarnami, oknami połaciowymi lub łamanymi, poniżej kalenicy głównej dachu,

h) instalacje wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;

17) ustala się zakaz:

a) prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub działek, do których inwestor posiada tytuł prawny i powyżej 30% powierzchni całkowitej budynku,

b) handlu,

c) realizacji warsztatów samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych, naprawczych, stacji obsługi pojazdów, lakierni, myjni itp.;

18) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) maksymalna wysokość:

- zabudowy kubaturowej - 12,0 m,

- wiat i altan - 4,0 m,

- infrastruktury technicznej - 16,0 m, przy czym ograniczenie nie dotyczy przesyłowych linii energetycznych i teletechnicznych;

b) udział powierzchni zabudowy - maksimum 50%,

c) udział powierzchni terenów utwardzonych - maksimum 30%,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej- minimum 20%,

e) wskaźnik intensywności zabudowy - minimum 0,2 maksimum 1,6;

7. W zabudowie istniejącej, na dzień wejścia w życie niniejszej uchwały, w przypadku gdy istniejąca powierzchnia zabudowy i powierzchnia terenów utwardzonych przekracza wskaźniki określone w pkt 18) lit. b) i c), powierzchnie te należy rozpatrywać łącznie, tj. powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona nie mogą przekroczyć 80%.

8. Zabudowa w ramach terenu oznaczonego symbolem MNS musi uwzględniać wszelkie ograniczenia wynikające z jej położenia w granicach powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Suwałki, zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 3 uchwały.

9. Nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 23 ust. 2 - 4 uchwały.

10. Dopuszcza się wykonanie zatok parkingowych w przyległej ulicy.

11. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust.1, zostały określone w rozdziałach od 1 do 8.

§ 60. 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług realizowanych łącznie, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN-U** o powierzchni około 0,85 ha**, 2MN-U** o powierzchni około 0,26 ha, **3MN-U** o powierzchni około 0,14 ha, **4MN-U** o powierzchni około 0,22 ha, **5MN-U** o powierzchni około 0,45 ha, **6MN-U** o powierzchni około 0,15 ha, **7MN-U** o powierzchni około 0,16 ha, **8MN-U** o powierzchni około 0,16 ha, **9MN-U** o powierzchni około 0,18 ha, **10MN-U** o powierzchni około 0,15 ha, **11MN-U** o powierzchni około 0,57 ha, **12MN-U** o powierzchni około 0,37 ha, **13MN-U** o powierzchni około 1,63 ha.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się klasy przeznaczenia - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej.

3. W zakresie przeznaczenia na terenach wymienionych w ust. 1, ustala się realizację:

1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;

2) usług nieuciążliwych wbudowanych w budynki mieszkalne lub w wolnostojące budynki pomocnicze, w tym handlowych; sumuje się powierzchnię usługową i handlową we wszystkich budynkach zlokalizowanych na terenie, łącznie nie może przekroczyć ona 500 m^2 powierzchni całkowitej budynków, przy czym ogranicza się powierzchnię handlową do 100 m^2 powierzchni sprzedażowej;

3) usług rzemieślniczych nieuciążliwych o liczbie zatrudnionych do 10 pracowników na 1 zmianie, za wyjątkiem terenu 5MN-U gdzie dopuszcza się zatrudnienie do 50 pracowników;

4) budynków gospodarczych, garażowych;

5) altan ogrodowych i wiat;

6) budowli i urządzeń budowlanych uzupełniających;

7) miejsc postojowych, placów utwardzonych;

8) obiektów i urządzeń małej architektury;

9) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;

10) urządzeń służących utrzymaniu porządku, w tym miejsc na pojemniki służące selektywnej zbiórce odpadów;

11) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

12) budowli ochronnych.

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

1) dotychczasowe użytkowanie terenów, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych;

2) utrzymanie istniejących zjazdów lub ich przebudowę;

3) modernizację, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę istniejących obiektów zgodnie z przeznaczeniem terenu i przepisami szczegółowymi, z zastrzeżeniem § 60 ust. 6 pkt 12) - 14);

4) uzupełnienie terenów nowymi budynkami i urządzeniami, zgodnie z przeznaczeniem terenu i przepisami szczegółowymi;

5) zmianę funkcji usług na inne usługi nieuciążliwe lub wprowadzenie nowych niekolidujących z przeznaczeniem terenu;

6) zmianę użytkowania budynków mieszkalnych i gospodarczych lub ich części na cele związane z prowadzoną działalnością gospodarczą zgodnie z przepisami szczególnymi;

7) budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

5. Ustala się, że na jednej działce budowlanej może zostać zrealizowany:

1) budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkalno - usługowy, przy czym ilość lokali mieszkalnych ogranicza się do dwóch;

2) budynek usługowy lub rzemieślniczy;

3) budynki uzupełniające (garaż, budynek gospodarczy);

4) wiatę, altankę ogrodową oraz inne obiekty uzupełniające, w tym małej architektury.

6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę od 3,0 m do 11,0 m;

2) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych lokalnych: 1KDL, 4KDL, 7KDL, 12KDL, 19KDL, 4KDL, 2KDZ, 16KDL, 5KDL, 15KDL, 19KDL; dróg publicznych dojazdowych: 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 9KDD; komunikacji drogowej wewnętrznej: 2KR, 3KR, 4KR; komunikacji pieszo-rowerowej 1KP;

3) podział terenów na działki budowlane, zgodnie z zasadami wymienionymi w § 22 ust. 2 uchwały;

4) obiekty powinny być realizowane we współczesnej formie architektonicznej, w skali istniejących budynków na sąsiednich terenach;

5) obowiązują dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° w zabudowie mieszkaniowej i mieszkalno - usługowej, i od 25° do 45° w zabudowie uzupełniającej, nie dotyczy to przebudowy, rozbudowy i dobudowy do istniejących budynków, dla których można kontynuować istniejące spadki i geometrię dachów;

6) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, przy którym znajduje się front działki - 90^{o} z tolerancją $\pm 20^{o}$;

7) usytuowanie głównej kalenicy dachu równolegle do frontu działki z tolerancją odchylenia do ± 5%;

8) pokrycie dachów dachówką lub blachą dachówkową, profilowaną, powlekaną lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych;

9) nie ustala się geometrii i rodzaju pokrycia dachu dla budynków usługowych i rzemieślniczych, wiat i altan;

10) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w tonacjach: czerwieni, brązów, zieleni, szarości lub grafitu, jednolita w obrębie nieruchomości, nie dotyczy zadaszeń tarasów, które mogą być pokryte innymi materiałami niż dach budynku, do którego przylegają oraz wiat i altan;

11) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych do 0,9 m, dla funkcji usługowych na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępność do usług dla osób niepełnosprawnych i ze szczególnymi potrzebami, nie wyżej niż 0,6 m od średniego poziomu terenu przy elewacji frontowej; przy rozbudowie lub dobudowie możliwa jest kontynuacja istniejącego poziomu parteru budynku;

12) utrzymuje się istniejące budynki lub ich elementy znajdujące się w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających pasy drogi publicznej 1KDL bez prawa ich rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, dopuszcza się możliwość przebudowy w obecnych gabarytach i zmianę funkcji;

13) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla konturów: 12MN-U, 13MN-U odnoszą się do nowych budynków; obiekty istniejące, które znajdują się poza linią zabudowy a nie są położone w pasie drogi publicznej, mogą być rozbudowywane i nadbudowywane; możliwa jest kontynuacja linii zabudowy wyznaczonych przez istniejący budynek, obiekty te mogą funkcjonować i być przekształcane, za wyjątkiem budynków lub ich elementów,

znajdujących się w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających pasy drogi publicznej 1KDL;

14) obiekty istniejące i ich części położone poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy mogą być remontowane i przebudowywane oraz podlegające zmianie funkcji; dopuszcza się ich rozbudowę, nadbudowę o elementy wymienione w § 21 ust. 1 pkt 14 lit. k), z zastrzeżeniem, iż nie mogą one przekroczyć linii rozgraniczającej terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

15) dopuszcza się:

a) utrzymanie istniejących zjazdów lub ich przebudowę,

b) zmianę użytkowania budynków mieszkalnych i gospodarczych lub ich części na cele związane z prowadzoną działalnością gospodarczą zgodnie z przepisami szczególnymi, z zastrzeżenie pkt: 12) - 14),

c) na terenie 1MN-U:

- funkcję rzemieślniczą, bez funkcji mieszkalnej oraz handlową o powierzchni sprzedażowej do 100,0 m² z zastrzeżeniem zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenie działki, na której jest lokalizowana,

- funkcję usługową nieuciążliwą z zakresu wymienionego w § 57 ust. 2 pkt 2, z wykluczeniem usług pogrzebowych i handlowych,

d) dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 25° oraz płaskie w przypadku realizacji usług lub garaży w formie dobudowanej do budynku mieszkalnego,

e) dachy płaskie, dwu lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, na gankach, tarasach, lukarnach i elementach dobudowanych do budynków mieszkalnych i usługowych,

f) dachy zielone na budynkach pomocniczych, usługowych oraz nad podziemnymi kondygnacjami budynku mieszkalnego lub na części parteru wysuniętej poza główny obrys budynku,

g) obiekty gospodarcze i garażowe o dachach jednospadowych, usytuowane na granicy działki jako przyległe do istniejących obiektów o kącie nachylenia mniejszym niż 25°, w tym płaskie; dopuszczalna różnica wysokości obiektów w granicy do 1,0 m ze spadkiem połaci dachowych do wnętrza działki, gdy brak jest budynków istniejących w granicy, wysokość do 3,5 m, szerokość do 6,5 m, zgodnie z warunkami technicznymi,

h) podpiwniczenie budynków,

i) realizację garaży i parkingów w tym wbudowanych podziemi,

j) doświetlenie dachów lukarnami, oknami połaciowymi lub łamanymi, poniżej kalenicy głównej dachu,

k) instalacje wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;

16) ustala się zakaz:

a) lokalizacji w granicy strefy ochrony sanitarnej od cmentarza, w promieniu do 50,0 m, obejmującej kontury: 11MN-U, 12MN-U, 13MN,U:

- nowej zabudowy mieszkaniowej,

- zakładów produkujących artykuły żywności,

- zakładów żywienia zbiorowego,

- zakładów przechowujących artykuły żywności,

- studni służących do czerpania wody pitnej i potrzeb gospodarczych; nakaz zaopatrzenia istniejących budynków w wodę do picia i celów spożywczych ze zbiorczej sieci wodociągowej,

b) lokalizacji w granicy strefy ochrony sanitarnej od cmentarza, w promieniu od 50,0 m do 150,0 m studni służących do celów pitnych i gospodarczych; nakaz zaopatrywania w wodę do picia i celów spożywczych ze zbiorczej sieci wodociągowej,

c) lokalizacji jakichkolwiek elementów budynku w pasie drogi publicznej 1KDL, za wyjątkiem docieplеń budynków istniejących i urządzeń technicznych montowanych na elewacjach jak: skrzynki elektroenergetyczne, gazowe itp.,

d) realizacji warsztatów samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych, naprawczych, stacji obsługi pojazdów, lakierni, myjni itp.,

e) realizacji zakładów przetwórstwa mięsa, ryb i drobiu oraz zwiększenia produkcji w istniejącej działalności,

f) prowadzenia hodowli zwierząt gospodarskich, w tym hodowli psów,

g) prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, nakaz stosowania urządzeń chroniących środowisko przed uciążliwościami hałasowymi i zapachowymi;

17) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) maksymalna wysokość:

- zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej - 9,5 m,

- zabudowy mieszkalno - usługowej - 10,5 m,

- zabudowy usługowej - 9,0 m,

- budynków gospodarczych, garażowych - 4,0 m,

- wiat i altan - 4,0 m,

- budowli - 9,0 m,

- infrastruktury technicznej - 12,0 m, przy czym ograniczenie nie dotyczy przesyłowych linii energetycznych i teletechnicznych;

b) udział powierzchni zabudowy - maksimum 40 %,

c) udział powierzchni terenów utwardzonych - maksimum 35%,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 25%,

e) wskaźnik intensywności zabudowy - minimum 0,01, maksimum 1,2;

7. W zabudowie istniejącej, na dzień wejścia w życie niniejszej uchwały, w przypadku gdy istniejąca powierzchnia zabudowy i powierzchnia terenów utwardzonych przekracza wskaźniki określone w pkt 17) lit. b) i c), powierzchnie te należy rozpatrywać łącznie, tj. powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona nie mogą przekroczyć 75%.

8. Zabudowa w ramach terenów oznaczonych symbolami MN-U musi uwzględniać wszelkie ograniczenia wynikające z jej położenia w granicach powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Suwałki, zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 3 uchwały.

9. Miejsca parkingowe należy lokalizować wyłącznie w granicach terenu, nie dopuszcza się bilansowania miejsc parkingowych z terenami drogi publicznej 1KDL.

10. Ilość miejsc postojowych dla samochodów, zgodnie z § 23 ust. 2 - 4 uchwały; wskaźnik miejsc parkingowych należy odnosić do nowych inwestycji oraz rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania obiektów.

11. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust.1, zostały określone w rozdziałach od 1 do 8.

§ 61. 1. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MNS-U** o powierzchni około 1,70 ha.

2. Na terenie 1MNS-U, ustala się klasę przeznaczenia - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej lub usług, realizowaną zamiennie.

3. W zakresie przeznaczenia na terenie 1MNS-U, ustala się realizację:

1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie zwartej w granicy działek; dla działek skrajnych ustala się zabudowę przyległą tylko do budynku w szeregu;

2) funkcji usług nieuciążliwych, w tym handlowych o powierzchni sprzedażowej do 2000 m^2;

3) budynków gospodarczych, garażowych wbudowanych w bryłę budynków;

4) budowli i urządzeń budowlanych uzupełniających, w tym wiat;

5) urządzeń komunikacyjnych wewnętrznych: drogi, chodniki, place manewrowe;

6) miejsc postojowych, placów utwardzonych;

7) obiektów i urządzeń małej architektury;

8) urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw dla dzieci;

9) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;

10) urządzeń służących utrzymaniu porządku, w tym miejsc na pojemniki służące selektywnej zbiórce odpadów;

11) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

12) budowli ochronnych.

4. Dla terenu 1MNS-U, dopuszcza się:

1) dotychczasowe użytkowanie terenu, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych;

2) budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

5. Zagospodarowanie i urządzenie niezabudowanego terenu 1MNS-U (działki nr: 30211/6, 30211/5) należy realizować wyłącznie w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej oddzielnie na każdej z nich lub łącznie jako jedno zadanie inwestycyjne.

6. Przy podziale terenu, należy zachować szerokość działek budowlanych zgodnie z następującymi zasadami:

1) zachowanie odległości od ulic (nieprzekraczalnych linii zabudowy);

2) minimalna szerokość działki budowlanej (za wyjątkiem działek narożnych) - 7,5 m;

3) głębokość traktu budynku mieszkalnego od 9,0 m do 14,0 m;

4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, przy którym znajduje się front działki - 90^o z tolerancją ± 20% wynikającą z położenia względem pasa drogowego;

5) usytuowanie głównej kalenicy dachu równolegle lub prostopadle do frontu działki z tolerancją odchylenia do ± 20% wynikającą z położenia względem pasa drogowego;

6) wydzielone działki pod zabudowę powinny posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej z udokumentowanym dostępem do drogi publicznej.

7. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających:

a) ulicę 1KDZ nie mniejszej niż 15,0 m,

b) ulice: 25KDL, 2KDL nie mniejszej niż 7,0 m;

2) obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić z dróg publicznych: 25KDL, 2KDL i dróg wewnętrznych;

3) zabudowa winna być realizowana we współczesnej formie architektonicznej, harmonijnie nawiązującej do skali istniejących budynków na sąsiednich terenach, jednolitej dla zadania inwestycyjnego;

4) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych konstrukcji i materiałów;

5) obowiązuje jednolita geometria dachów w całym zespole zabudowy;

6) obowiązuje jednolite pokrycie dachu w całym zespole zabudowy;

7) obowiązuje jednolity kolor pokrycia dachu na wszystkich obiektach;

8) geometrii dachów nie ustala się;

9) nakaz nasadzeń zielenią izolacyjną wysoką w pasie od granic terenu oznaczonego symbolem 1KDZ, w postaci rzędów drzew wysokich i średniowysokich wraz z krzewami;

10) dopuszcza się:

a) altany i wiaty,

b) podpiwniczenie budynków mieszkalnych,

c) doświetlenie dachów lukarnami, oknami połaciowymi lub łamanymi, poniżej kalenicy głównej dachu,

d) instalacje towarzyszące zabudowie, wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;

11) ustala się zakaz:

a) rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, obiekty te mogą funkcjonować w dotychczasowych gabarytach do czasu ich wyburzeń w celu realizacji ustaleń planu,

b) zmiany funkcji istniejących budynków, gospodarczych i garażowych na cele mieszkaniowe,

c) dokonywania podziałów geodezyjnych, naruszających ustalone w planie zasady podziału oraz obsługi komunikacyjnej działek budowlanych;

12) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) maksymalna wysokość:

- zabudowy - 11,0 m,

- altan i wiat - 4,0 m,

- budowli - 9,0 m,

- infrastruktury technicznej - 16,0 m, przy czym ograniczenie nie dotyczy przesyłowych linii energetycznych i teletechnicznych;

b) udział powierzchni zabudowy - maksimum 40% w zabudowie usługowej,

c) udział powierzchni terenów utwardzonych - maksimum 40% w zabudowie usługowej,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 20% w zabudowie usługowej,

e) udział powierzchni zabudowy - maksimum 35% w zabudowie mieszkaniowej,

f) udział powierzchni terenów utwardzonych - maksimum 35% w zabudowie mieszkaniowej,

g) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30% w zabudowie mieszkaniowej,

h) wskaźnik intensywności zabudowy - minimum 0,2 maksimum 1,4.

8. Zabudowa w ramach terenu oznaczonego symbolem 1MNS-U musi uwzględniać wszelkie ograniczenia wynikające z jego położenia w granicach powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Suwałki, zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 3 uchwały.

9. Nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 23 ust. 2 - 4 uchwały.

10. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust.1, zostały określone w rozdziałach od 1 do 8.

§ 62. 1. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW**, o powierzchni około 0,57 ha.

2. Na terenie 1MW, ustala się klasy przeznaczenia - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

3. W zakresie przeznaczenia na terenie 1MW, ustala się realizację:

1) budynków mieszkalnych wielorodzinnych;

2) budynków gospodarczych, garażowych jako wolnostojące zespoły;

3) altan i wiat;

4) miejsc postojowych i urządzeń komunikacji wewnętrznej;

5) obiektów i urządzeń małej architektury i urządzeń podwórkowych;

6) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;

7) urządzeń służących utrzymaniu porządku, w tym miejsc na pojemniki służące selektywnej zbiórce odpadów;

8) infrastruktury technicznej;

9) budowli ochronnych.

4. Na terenie 1MW, dopuszcza się:

1) dotychczasowe użytkowanie terenu, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych;

2) adaptację budynków mieszkaniowych wielorodzinnych, w tym modernizację, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, zgodnie z przeznaczeniem terenu i z przepisami szczegółowymi;

3) adaptację budynków gospodarczych, garażowych, nakaz utrzymania jednolitej kolorystyki zespołu garażowego i gospodarczego i wysokości bez prawa nadbudowy i budowy nowych;

4) rozbiórkę budynków garażowych i gospodarczych i realizację w ich miejscu budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub parkingów, w tym wielopoziomowych jako uzupełnienie istniejącej zabudowy;

5) uzupełnienie terenu nowymi budynkami i urządzeniami związanymi z przeznaczeniem terenu;

6) budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę 1KDL nie mniejszej niż 5,0 m;

2) dojazd i dojście od strony ulicy 1KDL;

3) wszystkie budynki w granicach terenu 1MW powinny być spójne pod względem form i detali architektonicznych oraz zastosowanych materiałów i kolorystyki;

4) nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej od strony zabudowy usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4U;

5) dachy płaskie;

6) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) maksymalna wysokość:

- zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej - 12,0 m,

- zabudowy garażowej, gospodarczej - 3,5 m,

- wiat, altan - 4,0 m,

- infrastruktury technicznej - 12,0 m, przy czym ograniczenie nie dotyczy przesyłowych linii energetycznych i teletechnicznych,

b) udział powierzchni zabudowy - maksimum 40%,

c) udział powierzchni terenów utwardzonych - maksimum 30%,

d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej - minimum 30%,

e) wskaźnik intensywności zabudowy- minimum 0,4, maksimum 2,2.

6. W zabudowie istniejącej, na dzień wejścia w życie niniejszej uchwały, w przypadku gdy istniejąca powierzchnia zabudowy i powierzchnia terenów utwardzonych przekracza wskaźniki określone w pkt 6) lit. b) i c), powierzchnie te należy rozpatrywać łącznie, tj. powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona nie mogą przekroczyć 70%.

7. W przypadku przebudowy lub budowy nowych garaży nakazuje się zachowanie jednolitej wysokości, geometrii dachów i wystroju architektonicznego dla całego zespołu boksów przylegających do siebie.

8. Zabudowa w ramach terenu 1MW musi uwzględniać wszelkie ograniczenia wynikające z jej położenia w granicach:

1) powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Suwałki dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 3 uchwały;

2) stref ochronnych sanitarnych od cmentarzy w promieniu 50,0 m i 150,0 m, oznaczonych na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11 uchwały.

9. Miejsca parkingowe należy lokalizować wyłącznie w granicach terenu, nie dopuszcza się bilansowania miejsc parkingowych z terenami drogi publicznej 1KDL i terenami sąsiednimi.

10. Nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 23 ust. 2 - 4 uchwały, wskaźnik miejsc parkingowych należy odnosić do nowych inwestycji oraz rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania obiektów.

11. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust.1, zostały określone w rozdziałach od 1 do 8.

§ 63. 1. Teren zieleni urządzonej publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP** o powierzchni około 0,68 ha.

2. Na terenie 1ZP, ustala się następujące klasy przeznaczenia:

1) podstawową - utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu jako zieleni urządzonej publicznej;

2) uzupełniającą z zakresu usług sportu i rekreacji.

3. W zakresie przeznaczenia terenu, przewiduje się:

1) obiekty i urządzenia małej architektury (np. ławki, siedziska, stałe zadaszenia nad siedziskami, deszczochrony, urządzenia zabawowe i rekreacji);

2) obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjno – wypoczynkowe (np.: boisko sportowe, boisko trawiaste, siłownię zewnętrzną, kort tenisowy);

3) realizację ozdobnej zieleni wysokiej, średniowysokiej i niskiej;

4) place wypoczynkowe wyposażone w urządzenia zabawowe dla dzieci;

5) altany i wiaty o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m^2 i wysokości do 4,50 m;

6) prowadzenie ciągów rowerowych i pieszych;

7) urządzenia służące utrzymaniu porządku;

8) infrastrukturę techniczną, w tym oświetlenie terenu;

9) zbiornik retencyjny osiedlowy;

10) innych obiektów, w tym tymczasowych związanych z funkcją terenu i z zakresu OC.

4. Dla terenu 1ZP ustala się zakaz:

1) lokalizacji garaży, wiat garażowych oraz budynków gospodarczych;

2) lokalizacji obiektów i urządzeń o funkcjach niezwiązanych z przeznaczeniem terenu;

3) urządzania i składowania wszelkiego rodzaju odpadów;

4) wydobywania kopalin;

5) realizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem służących obsłudze infrastruktury na tym terenie.

5. Obsługa komunikacyjna terenu poprzez drogi publiczne i dojazdowe: 7KDL, 19KDL, 4KDL, 20KDD.

6. Wskaźniki i parametry zagospodarowania:

1) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 85%;

2) udział powierzchni zabudowy - 0,0%;

3) udział powierzchni terenów utwardzonych - maksimum 15,0%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy - nie dotyczy.

7. Minimalna i maksymalna liczba miejsc do parkowania - nie dotyczy.

8. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust.1, zostały określone w rozdziałach od 1 do 8.

§ 64. 1. Teren zieleni urządzonej publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **2ZP** o powierzchni około 0,95 ha.

2. Na terenie 2ZP ustala się klasę przeznaczenia - zieleń urządzoną publiczną z lokalizacją pomnika Powstańców Styczniowych z roku 1863, stanowiącego dominantę w przestrzeni miejskiej.

3. W zakresie przeznaczenia terenu, przewiduje się:

1) obiekty i urządzenia małej architektury;

2) zieleń urządzoną i izolacyjną;

3) miejsca postojowe;

4) altany i wiaty o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m^2 i wysokości do 4,50 m;

5) place i ciągi spacerowe;

6) urządzenia służące utrzymaniu porządku;

7) lokalizację obiektów tymczasowych, związanych z przeznaczeniem terenu i obsługą różnego rodzaju zgromadzeń, wydarzeń, koncertów;

8) infrastrukturę techniczną, w tym oświetlenie terenu;

9) instalacje przestrzenne;

10) inne obiekty, w tym tymczasowe związane z funkcją terenu i z zakresu OC.

4. Dla terenu 2ZP ustala się zakaz:

1) lokalizacji garaży, wiat garażowych oraz budynków gospodarczych;

2) lokalizacji obiektów i urządzeń o funkcjach niezwiązanych z przeznaczeniem terenu;

3) urządzania i składowania wszelkiego rodzaju odpadów;

4) budowy stacji bazowej telefonii komórkowej;

5) wydobywania kopalin;

6) realizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem służących obsłudze infrastruktury na tym terenie.

5. Obsługa komunikacyjna terenu z istniejącego zjazdu od strony ulicy Bakałarzewskiej, oznaczonej symbolem 2KDZ i poprzez komunikację drogową wewnętrzną: 2KR, 3KR, 6KR.

6. Miejsca postojowe dla autobusów lub samochodów osobowych należy realizować na terenie, 2KR i 2ZP w części przyległej do 3KR.

7. Wskaźniki i parametry zagospodarowania:

1) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 85%;

2) udział powierzchni zabudowy - 0,0%;

3) udział powierzchni terenów utwardzonych - maksimum 15,0%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy - nie dotyczy.

8. Liczba miejsc do parkowania - do 30 miejsc postojowych.

9. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust.1, zostały określone w rozdziałach od 1 do 8.

§ 65. 1. Teren zieleni naturalnej niepublicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZN**, o powierzchni około 2,87 ha**.**

2. Na terenie 1ZN ustala się klasę przeznaczenia - zieleń naturalną.

3. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania jako zieleni naturalnej niepublicznej;

2) zadrzewienia, zakrzewienia i zieleń izolacyjną;

3) zieleń urządzoną, w tym jako ogrody przydomowe w granicach z działkami budowlanymi.

4. Na terenie 1ZN dopuszcza się:

1) podział terenu 1ZN w celu uzupełnienia zagospodarowania przyległych działek budowlanych, oznaczonych symbolami: 11MN, 8MN, 10MN, 1U na cele ogrodów, zieleni urządzonej i izolacyjnej, bez prawa budowy obiektów kubaturowych;

2) utwardzenie terenu, w tym na cele miejsc parkingowych;

3) budowę obiektów i urządzeń małej architektury (np.: ławki, siedziska, stałe zadaszenia nad siedziskami, deszczochrony, urządzenia zabawowe i rekreacji);

4) budowę altan rekreacyjnych i wiat o powierzchni zabudowy do 50 m^2 i wysokości do 4,0 m;

5) budowę oczek i stawów wodnych oraz zbiorników i innych obiektów i urządzeń na potrzeby retencjonowania i odprowadzania do ziemi wód opadowych i roztopowych oraz zbiorników przeciwpożarowych;

6) prowadzenie ścieżek spacerowych z urządzeniami infrastruktury towarzyszącej;

7) sieci, instalacje i urządzenia infrastruktury technicznej;

8) urządzenia służące utrzymaniu porządku;

9) innych obiektów, w tym tymczasowych związanych z funkcją terenu i z zakresu OC;

5. Dla terenu 1ZN ustala się zakaz:

1) lokalizacji garaży oraz budynków gospodarczych;

2) lokalizacji obiektów i urządzeń o funkcjach niezwiązanych z przeznaczeniem terenu;

3) urządzania i składowania wszelkiego rodzaju odpadów;

4) budowy stacji bazowych telefonii komórkowej;

5) wydobywania kopalin;

6) realizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem służących obsłudze infrastruktury na tym terenie lub obsługujących przyległą zabudowę.

6. Nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej; dopuszcza się wycinkę istniejących drzew w sytuacji wynikającej z potrzeb uporządkowania terenu na cele zagospodarowania zielenią urządzoną i izolacyjną oraz kolizje przy realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, budowy obiektów retencyjnych lub ze względów sanitarnych.

7. Obsługa komunikacyjna terenu poprzez istniejące drogi publiczne i dojazdowe oraz poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej 5KR.

8. Wskaźniki i parametry zagospodarowania:

1) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 90%;

2) udział powierzchni zabudowy - 0,0%;

3) udział powierzchni terenów utwardzonych - maksimum 10,0%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy - nie dotyczy.

9. Minimalna i maksymalna liczba miejsc do parkowania - nie dotyczy.

10. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w ust.1, zostały określone w rozdziałach od 1 do 8.

§ 66. 1. Teren zieleni naturalnej publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **2ZN**, o powierzchni około 1,76 ha**.**

2. Na terenie 2ZN ustala się klasę przeznaczenia - zieleń naturalną.

3. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania jako zieleni naturalnej publicznej;

2) zadrzewienia, zakrzewienia i zieleń izolacyjną.

4. Na terenie 2ZN dopuszcza się:

1) budowę obiektów i urządzeń małej architektury (np.: ławki, siedziska, stałe zadaszenia nad siedziskami, deszczochrony, urządzenia zabawowe i rekreacji) oraz budowli związanych z rekreacją i odpoczynkiem;

2) budowę altan ogrodowych i wiat o wysokości do 4,0 m;

3) prowadzenie ścieżek spacerowych z urządzeniami infrastruktury towarzyszącej;

4) sieci, instalacje i urządzenia infrastruktury technicznej;

5) urządzenia służące utrzymaniu porządku;

6) innych obiektów, w tym tymczasowych związanych z funkcją terenu i z zakresu OC.

5. Dla terenu 2ZN ustala się zakaz:

1) lokalizacji garaży, wiat garażowych oraz budynków gospodarczych;

2) wykonywania prac ziemnych naruszających naturalne ukształtowanie terenu;

3) lokalizacji obiektów i urządzeń o funkcjach niezwiązanych z przeznaczeniem terenu;

4) urządzania i składowania wszelkiego rodzaju odpadów;

5) budowy stacji bazowych telefonii komórkowej;

6) wydobywania kopalin;

7) realizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem służących obsłudze infrastruktury na tym terenie.

6. Nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej; dopuszcza się wycinkę istniejących drzew w sytuacji wynikającej z potrzeb uporządkowania terenu na cele zagospodarowania zielenią urządzoną i izolacyjną oraz kolizje przy realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, budowy obiektów retencyjnych lub ze względów sanitarnych.

7. Obsługa komunikacyjna terenu poprzez istniejące drogi publiczne i dojazdowe.

8. Wskaźniki i parametry zagospodarowania:

1) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 95%;

2) udział powierzchni zabudowy - 0,0%;

3) udział powierzchni terenów utwardzonych - maksimum 5,0%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy - nie dotyczy.

9. Liczba miejsc do parkowania - nie dotyczy.

10. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w ust.1, zostały określone w rozdziałach od 1 do 8.

§ 67. 1. Tereny zieleni naturalnej publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **3ZN**, o powierzchni około 0,11 ha, **4ZN** powierzchni około 0,1 ha.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się klasę przeznaczenia - zieleń naturalną.

3. W zakresie przeznaczenia na terenach: 3ZN, 4ZN ustala się:

1) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania jako zieleń naturalną niepubliczną;

2) zadrzewienia, zakrzewienia i zieleń izolacyjną.

4. Dopuszcza się:

1) budowę obiektów i urządzeń małej architektury (np. ławki. siedziska, stałe zadaszenia nad siedziskami i stojakami dla rowerów, deszczochronów, urządzenia zabawowe i rekreacji);

2) instalacje przestrzenne, pomniki;

3) prowadzenie ścieżek spacerowych z urządzeniami infrastruktury towarzyszącej;

4) sieci, instalacje i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia terenu;

5) urządzenia służące utrzymaniu porządku;

6) na terenie 4ZN:

a) budowę zbiornika retencyjnego (działka nr 30185/8),

b) instalacje przestrzenne i urządzenia zabawowe zgodnie z obowiązującymi przepisami;

7) inne obiekty, w tym tymczasowe związane z funkcją terenu i z zakresu OC.

5. Ustala się zakaz:

1) lokalizacji obiektów kubaturowych;

2) lokalizacji obiektów i urządzeń o funkcjach niezwiązanych z przeznaczeniem terenu;

3) urządzania i składania wszelkiego rodzaju odpadów;

4) wydobywania kopalin;

5) realizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem służących obsłudze infrastruktury na tym terenie;

6. Obsługa komunikacyjna terenów z dróg publicznych: 5KDL, 12KDL.

7. Wskaźniki i parametry zagospodarowania:

1) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 90%;

2) udział powierzchni zabudowy - 0,0%;

3) udział powierzchni terenów utwardzonych - maksimum 10,0%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy - nie dotyczy;

8. Liczba miejsc do parkowania - nie dotyczy.

9. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w ust.1, zostały określone w rozdziałach od 1 do 8.

§ 68. 1. Teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1US-ZP**, o powierzchni około 2,42 ha.

2. Na terenie 1US-ZP ustala się klasę przeznaczenia - usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej publicznej.

3. W zakresie przeznaczenia, na terenie 1US-ZP ustala się:

1) obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjno – wypoczynkowe (np.: boisko sportowe, boisko trawiaste, siłownię zewnętrzną, kort tenisowy, w tym zadaszone z towarzyszącą parterową zabudową na potrzeby: szatni, przebieralni, sanitariatów, natrysków, utrzymania zieleni, wypożyczalnie sprzętu sportowego itp.;

2) obiekty i urządzenia małej architektury (np. ławki, siedziska, stałe zadaszenia nad siedziskami i stojakami dla rowerów, deszczochrony, urządzenia zabawowe i rekreacji, instalacje przestrzenne);

3) altany i wiaty;

4) obiekty sportowe;

5) zieleń urządzoną i izolacyjną;

6) urządzenia rekreacyjne;

7) place wypoczynkowe wyposażone w urządzenia zabawowe dla dzieci;

8) miejsca postojowe i urządzenia komunikacji wewnętrznej;

9) urządzenia służące utrzymaniu porządku, w tym miejsca na pojemniki służące selektywnej zbiórce odpadów;

10) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym oświetlenie terenu;

11) inne obiekty, w tym tymczasowe związane z funkcją terenu i z zakresu OC.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) obsługę komunikacyjną terenu z dróg publicznych: 12KDL, 8KDD, 7KDD, 6KDD, 5KDD oraz poprzez komunikację pieszo - rowerową: 3KP, 4KP, 2KP;

2) obiekty na terenie powinny być spójne co do form architektonicznych i zastosowanych materiałów, stanowiąc jednolity kompleks zabudowy;

3) poziom posadowienia do 0,60 m nad naturalny poziom terenu przy wejściu głównym, z uwzględnieniem potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami i niepełnosprawnością;

4) nie ustala się geometrii dachu;

5) pokrycie dachowe dostosować do konstrukcji i kąta nachylenia dachu;

6) dopuszcza się na terenie 1US-ZP:

a) organizowanie imprez masowych,

b) prowadzenie ciągów rowerowych i pieszych,

c) lokalizację obiektów tymczasowych związanych z przeznaczeniem terenu oraz towarzyszącymi organizowaniu imprez masowych, zgodnie z przepisami budowlanymi,

d) realizację innych obiektów i urządzeń niż wymienione w ust. 3, związanych z przeznaczeniem terenu, w tym celu publicznego;

7) na terenie 1US-ZP ustala się zakaz:

a) lokalizacji obiektów i urządzeń o funkcjach niezwiązanych z przeznaczeniem terenu,

b) wykonywania prac ziemnych naruszających naturalne ukształtowanie terenu,

c) urządzania i składowania wszelkiego rodzaju odpadów,

d) wydobywania kopalin,

e) realizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem służących obsłudze infrastruktury i obiektów na tym terenie;

8) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) maksymalna wysokość:

- zabudowy o funkcji sportowej - 12,0 m,

- budynki towarzyszące (socjalne, gospodarcze) - 6,0 m,

- altan i wiat - 4,5 m,

- obiektów dozoru i utrzymania porządku - 4,5 m,

- infrastruktury technicznej - 16,0 m, przy czym ograniczenie nie dotyczy przesyłowych linii energetycznych i teletechnicznych;

b) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 70%,

c) udział powierzchni zabudowy - maksimum 15,0%,

d) wskaźnik powierzchni terenów utwardzonych - maksimum 15,0%,

e) udział intensywności zabudowy - minimum 0,001, maksimum 0,5.

5. Liczba miejsc do parkowania - do 40 miejsc postojowych o nawierzchni przepuszczalnej lub utwardzonej, wskaźnika miejsc parkingowych wymienionego w § 23 nie stosuje się.

6. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust.1, zostały określone w rozdziałach od 1 do 8.

§ 69. 1. Teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**, o powierzchni około 3,64 ha.

2. Na terenie 1U, ustala się następujące klasy przeznaczenia:

1) podstawową z zakresu usług: handlu detalicznego i hurtowego, rzemieślniczych, zamieszkania zbiorowego, usługi komunikacyjne i gastronomii;

2) uzupełniającą z zakresu usług sportu i rekreacji, rozrywki, turystyki, gastronomii, biurowych i administracji.

3. W zakresie przeznaczenia na terenie 1U, ustala się realizację:

1) funkcji hotelowej, gastronomicznej;

2) funkcji handlowej do 2000 m^2 powierzchni sprzedażowej;

3) obiektów związanych z obsługą ruchu komunikacyjnego np.: zakładów naprawy samochodów, myjni samochodowych;

4) salonów samochodowych, obiektów wystawienniczych w tym hal namiotowych, itp.;

5) obiektów rzemieślniczych i drobnej wytwórczości do 50 osób zatrudnionych na 1 zmianie;

6) obiektów biurowych i administracyjnych;

7) obiektów pomocniczych, w tym budynków gospodarczych i garażowych;

8) altan i wiat;

9) miejsc postojowych i urządzeń komunikacji wewnętrznej;

10) obiektów i urządzeń małej architektury;

11) urządzeń służących utrzymaniu porządku, w tym miejsc na pojemniki służące selektywnej zbiórce odpadów;

12) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;

13) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

14) budowli ochronnych.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od linii rozgraniczających teren 6KR nie mniejszej niż 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) obsługa komunikacyjna od strony ulicy Bakałarzewskiej, oznaczonej symbolem 2KDZ poprzez istniejący zjazd i teren komunikacji drogowej wewnętrznej 6KR; dopuszcza się utrzymanie istniejących zjazdów lub ich przebudowę do czasu realizacji terenu 6KR;

3) architekturę obiektów projektować w sposób zapewniający ład przestrzenny i właściwą ekspozycję od drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ;

4) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych konstrukcji i materiałów;

5) poziom posadowienia z uwzględnieniem potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami i niepełnosprawnościami, dopuszcza się deniwelacje;

6) elewacje od strony ulicy Bakałarzewskiej należy traktować jako uprzywilejowane;

7) nie ustala się geometrii dachu i rodzaju pokrycia;

8) pokrycie dachowe dostosować do konstrukcji i kąta nachylenia dachu;

9) nakaz stosowania osłon przesłaniających widok, w tym ogrodzeń pełnych, zwartej zieleni, wokół placów składowych, od strony ulicy Bakałarzewskiej;

10) dopuszcza się:

a) podział i łączenie istniejących działek lub korygowanie ich granic w zależności od zapotrzebowania terenu o określonej powierzchni, zgodnie z przepisami § 22 ust. 2 uchwały i przepisami szczególnymi,

b) połączenie terenu 1U i 1INS w celu realizacji jednej inwestycji,

c) lokalizowanie innych obiektów pomocniczych i urządzeń innych niż wymienione w ust 3 związanych z przeznaczeniem terenu np. toalet i obiektów obsługi podróżnych o wysokości do 6,0 m, itp.,

d) usług wspomagających lub towarzyszących przeznaczeniu terenu oraz innych z zakresu obsługi ludności,

e) realizację budynków gospodarczych, garaży i parkingów wyłącznie jako towarzyszących zabudowie usługowej, obsługujących użytkowników obiektów,

f) podpiwniczenie budynków,

g) instalacje towarzyszące zabudowie, wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,

h) obiekty tymczasowe na warunkach określonych dla tego terenu i zgodnie z przepisami szczególnymi;

11) na terenie 1U ustala się zakaz:

a) realizacji obiektów przemysłowych,

b) dokonywania podziałów geodezyjnych uniemożliwiających zagospodarowanie terenu zgodnie z przeznaczeniem terenu,

c) urządzania i składowania wszelkiego rodzaju odpadów, za wyjątkiem składowania produktów i wyrobów gotowych związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą,

d) wydobywania kopalin,

e) prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;

12) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) maksymalna wysokość:

- zabudowy nadziemnej - 12,0 m,

- obiektów i urządzeń małej architektury - 4,0 m,

- hal namiotowych i wiat - 6,0 m,

- altan, obiektów dozoru i utrzymania porządku - 4,0 m,

- budowli - 9,0 m,

- infrastruktury technicznej - 16,0 m, przy czym ograniczenie nie dotyczy przesyłowych linii energetycznych i teletechnicznych;

b) udział powierzchni zabudowy - maksimum 35%,

c) udział powierzchni terenów utwardzonych - maksimum 40%,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 25%,

e) wskaźnik intensywności zabudowy - minimum 0,01, maksimum 0,9.

5. Zabudowa w ramach terenu 1U musi uwzględniać wszelkie ograniczenia wynikające z jego położenia w granicach powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Suwałki, zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 3 uchwały.

6. Adaptuje się istniejącą zabudowę z jej dotychczasową funkcją, z możliwością jej przekształceń i uzupełnienia o nowe obiekty zgodnie z ustaleniami § 69 ust. 2 oraz przepisami szczególnymi.

7. Nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 23 ust. 2 - 4 uchwały, wskaźnik miejsc parkingowych wymienionych w § 23 należy odnosić do nowych inwestycji oraz rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania obiektów; nie dopuszcza się bilansowania miejsc parkingowych z terenu drogi publicznej 2KDZ.

8. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust.1, zostały określone w rozdziałach od 1 do 8.

§ 70. 1. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **2U**, o powierzchni około 1,39 ha, **3U**, o powierzchni około 1,09 ha.

2. Na terenach:2U, 3U ustala się następujące klasy przeznaczenia:

1) podstawową z zakresu usług: biurowych i administracyjnych oraz handlowych;

2) uzupełniającą z zakresu usług: gastronomii, rozrywki i zamieszkania zbiorowego.

3. W zakresie przeznaczenia, ustala się realizację:

1) budynków usługowych, usługowo - handlowych lub handlowych, o powierzchni sprzedażowej do 2000 m^2 każdy;

2) obiektów rzemieślniczych i drobnej wytwórczości do 50 osób zatrudnionych na 1 zmianie;

3) obiektów warsztatowych, salonów samochodowych;

4) obiektów wystawienniczych, w tym hal namiotowych;

5) budynków biurowych, administracyjnych i socjalnych;

6) portierni, budynków gospodarczych i garażowych;

7) miejsc postojowych i urządzeń komunikacji wewnętrznej;

8) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;

9) obiektów i urządzeń małej architektury;

10) urządzeń służących utrzymaniu porządku, w tym miejsc na pojemniki służące selektywnej zbiórce odpadów;

11) budowli oraz urządzeń budowlanych uzupełniających;

12) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

13) budowli ochronnych.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających:

a) ulicę 2KDZ nie mniejszej niż 20,0 m,

b) ulicę 6KDL od 5,0 m do 6,0 m,

c) teren 3KR od 5,0 m do 7,0 m,

d) teren 6KR nie mniejszej niż 12,0 m,

e) teren 2ZP nie mniejszej niż 5,0 m;

2) obsługę komunikacyjną terenu:

a) 2U od strony terenów 3KR i 6KR,

b) 3U od strony ulicy Bakałarzewskiej, oznaczonej symbolem 2KDZ, utrzymuje się istniejący wjazd z ulicy Mieszka I, oznaczony symbolem 6KDL z możliwością jego przebudowy i zmiany lokalizacji, zakaz budowy nowych,

3) wszystkie obiekty na terenie: 2U lub 3U powinny być spójne, co do form architektonicznych i zastosowanych materiałów, stanowiąc jednolity kompleks zabudowy;

4) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych rozwiązań konstrukcyjnych i materiałów wykończeniowych;

5) nie ustala się geometrii i rodzaju pokrycia dachu;

6) pokrycie dachowe dostosować do konstrukcji i kąta nachylenia dachu;

7) uciążliwość działalności i usług wymienionych w ust. 3, nie może wykraczać poza granice terenu i nie może negatywnie oddziaływać na warunki zamieszkania sąsiednich terenów mieszkalnych;

8) nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej na terenie 3U, od strony zabudowy mieszkaniowej, oznaczonej symbolem 11MN;

9) dopuszcza się:

a) dotychczasowe użytkowanie terenu, obiektów budowlanych z zachowaniem ich funkcji i urządzeń technicznych, do czasu realizacji obiektów wymienionych w ust. 3,

b) modernizację, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę istniejących obiektów i zmianę ich funkcji zgodnie z przeznaczeniem terenu i przepisami szczegółowymi, w tym położonych poza liniami zabudowy, dla tych budynków dopuszcza się kontynuację istniejących linii zabudowy,

c) zmianę funkcji budynków lub ich części na cele usługowe, rzemieślnicze oraz handlowe o powierzchni sprzedażowej do 2000 m^2 w jednym budynku zgodnie z przepisami szczególnymi,

d) uzupełnienie nowymi budynkami i urządzeniami związanymi z funkcją terenu,

e) lokalizowanie innych obiektów i urządzeń niż wymienione w ust. 3 związanych z przeznaczeniem terenu lub stanowiących jego uzupełnienie,

f) połączenie terenu 3U i 1U i wspólne zagospodarowanie,

g) obiekty zamieszkania zbiorowego,

h) realizację garaży i parkingów, w tym podziemnych,

i) podział terenu lub korygowanie jego granic w zależności od zapotrzebowania terenu o określonej powierzchni, zgodnie z przepisami szczególnymi,

j) budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

k) podpiwniczenie budynków,

l) instalacje towarzyszące zabudowie, wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;

10) na terenach 2U i 3UP ustala się zakaz:

a) realizacji usług z zakresu: handlu wielkopowierzchniowego,

b) realizacji stacji paliw płynnych i gazowych,

c) dokonywania podziałów geodezyjnych uniemożliwiających zagospodarowanie terenu zgodnie z przeznaczeniem terenu,

d) prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub działek, do których inwestor posiada tytuł prawny,

e) lokalizacji przedsięwzięć stanowiących zagrożenie dla wód podziemnych,

f) lokalizowania zakładów przemysłowych,

g) urządzania i składowania wszelkiego rodzaju odpadów;

11) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) maksymalna wysokość:

- budynków nadziemnych - 12,0 m,

- budynków gospodarczych i garażowych - 6,0 m,

- hal namiotowych - 10 m,

- wiat - 6,0 m,

- obiektów dozoru i utrzymania porządku - 4,5 m,

- budowli towarzyszących zabudowie - 9,0 m,

- infrastruktury technicznej - 16,0 m, przy czym ograniczenie nie dotyczy przesyłowych linii energetycznych i teletechnicznych;

b) udział powierzchni zabudowy - maksimum 40%,

c) udział powierzchni terenów utwardzonych - maksimum 40%,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 20%,

e) wskaźnik intensywności zabudowy - minimum 0,1, maksimum 0,9.

5. W zabudowie istniejącej, na dzień wejścia w życie niniejszej uchwały, w przypadku gdy istniejąca powierzchnia zabudowy i powierzchnia terenów utwardzonych przekracza wskaźniki określone w punkcie 12) lit. b) i c), powierzchnie te należy rozpatrywać łącznie, tj. powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona nie mogą przekroczyć 80%.

6. Zabudowa w ramach terenów: 2U, 3U musi uwzględniać wszelkie ograniczenia wynikające z jego położenia w granicach powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Suwałki, oznaczonych na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 3 uchwały.

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

8. Nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 23 ust. 2 - 4 uchwały, wskaźnik miejsc parkingowych wymienionych w § 23 należy odnosić do nowych inwestycji oraz rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania obiektów.

9. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust.1, zostały określone w rozdziałach od 1 do 8.

§ 71. 1. Teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **4U**, o powierzchni około 1,88 ha.

2. Na terenie 4U, ustala się następujące klasy przeznaczenia:

1) podstawową z zakresu obsługi komunikacji;

2) uzupełniającą z zakresu usług: biurowych i administracyjnych, składów i magazynów, gastronomii i zamieszkania zbiorowego.

3. W zakresie przeznaczenia, ustala się realizację:

1) warsztatów obsługi technicznej pojazdów, diagnostyki samochodowej i napraw pojazdów, wulkanizacji i wymiany opon, myjni samochodowych, salonów samochodowych, stacji paliw;

2) obiektów rzemieślniczych i drobnej wytwórczości;

3) obiektów usługowych, w tym handlowych do 2000 m^2 powierzchni sprzedażowej;

4) obiektów wystawienniczych i magazynowych, w tym hal namiotowych;

5) obiektów uzupełniających, w tym gospodarczych i garażowych;

6) budynków biurowych i administracyjnych;

7) budowli i urządzeń budowlanych uzupełniających;

8) obiektów i urządzeń małej architektury;

9) miejsc postojowych i urządzeń komunikacji wewnętrznej;

10) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;

11) urządzeń służących utrzymaniu porządku, w tym miejsc na pojemniki służące selektywnej zbiórce odpadów;

12) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

13) budowli ochronnych.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających:

a) ulicę 12KDL nie mniejszej niż 5,0 m,

b) teren 4KR nie mniejszej niż 5,0 m;

2) dojazd i dojście od strony ulic: 12KDL i 1KDL poprzez istniejący zjazd od ulicy Bakałarzewskiej (działki nr 30703/9) oraz poprzez teren 4KR;

3) gabaryty obiektów i urządzeń budowlanych powinny wynikać z technologii prowadzonej działalności i rodzaju wykonywanych usług, z wykorzystaniem współczesnych technologii i materiałów budowlanych;

4) wszystkie obiekty na terenie 4U powinny być spójne, co do form architektonicznych i zastosowanych materiałów, stanowiąc jednolity kompleks zabudowy;

5) uciążliwość działalności i usług wymienionych w ust. 3, nie może wykraczać poza granice terenu i nie może negatywnie oddziaływać na warunki zamieszkania sąsiednich terenów mieszkalnych;

6) nie ustala się geometrii i rodzaju pokrycia dachu, dachy o różnych formach odpowiednio do potrzeb technologicznych i usług;

7) pokrycie dachowe dostosować do konstrukcji i kąta nachylenia dachu;

8) nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej od strony zabudowy mieszkaniowej, oznaczonej symbolami:48MN, 49MN, 1MW;

9) dopuszcza się:

a) dotychczasowe użytkowanie terenu oraz dotychczasową funkcję, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych do czasu realizacji obiektów wymienionych w ust. 3,

b) modernizację, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę istniejących obiektów i zmianę ich funkcji zgodnie z przeznaczeniem terenu i przepisami szczegółowymi,

c) zmianę funkcji budynków na cele usługowe, rzemieślnicze oraz handlowe o powierzchni sprzedażowej do 2000 m^2 ,zgodnie z przepisami szczególnymi,

d) uzupełnienie terenu nowymi budynkami i urządzeniami związanymi z dotychczasowym i docelowym przeznaczeniem terenu,

e) lokalizowanie innych obiektów i urządzeń niż wymienione w ust 3 związanych z przeznaczeniem terenu lub stanowiących jego uzupełnienie,

f) budowa urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

g) podział i łączenie istniejących działek lub korygowanie ich granic w zależności od zapotrzebowania terenu o określonej powierzchni, zgodnie z przepisami szczególnymi,

h) realizację garaży i parkingów, w tym podziemnych,

i) podpiwniczenie budynków,

j) obiekty tymczasowe związane z przeznaczeniem terenu i na podstawie dotychczasowej działalności gospodarczej,

k) obiekty zamieszkania zbiorowego,w tym realizowane w ramach przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku biurowego,

l) instalacje towarzyszące zabudowie, wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;

10) na terenie 4U ustala się zakaz:

a) realizacji usług z zakresu: handlu wielkopowierzchniowego, pomocy społecznej, kultu religijnego, nauki i edukacji, kultury, bezpieczeństwa i porządku publicznego,

b) urządzania i składowania wszelkiego rodzaju odpadów, za wyjątkiem związanych z prowadzoną działalnością do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przepisami gminnymi,

c) prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub działek, do których inwestor posiada tytuł prawny,

d) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;

11) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) maksymalna wysokość:

- budynków usługowych i rzemieślniczych - 10,0 m,

- budynków gospodarczych i garażowych - 6,0 m,

- budynków biurowych i zamieszkania zbiorowego - 12,0 m,

- hal namiotowych i wiat - 10,0 m,

- obiektów dozoru i utrzymania porządku - 4,5 m,

- budowli towarzyszących zabudowie - 12,0 m,

- infrastruktury technicznej - 12,0 m, przy czym ograniczenie nie dotyczy przesyłowych linii energetycznych i teletechnicznych;

b) udział powierzchni zabudowy - maksimum 40%,

c) udział powierzchni terenów utwardzonych - maksimum 45%,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 15%,

e) wskaźnik intensywności zabudowy - minimum 0,2, maksimum 1,1.

5. W zabudowie istniejącej, na dzień wejścia w życie niniejszej uchwały, w przypadku gdy istniejąca powierzchnia zabudowy i powierzchnia terenów utwardzonych przekracza wskaźniki określone w punkcie 12) lit. b) i c), powierzchnie te należy rozpatrywać łącznie, tj. powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona nie mogą przekroczyć 85%.

6. Zabudowa w ramach terenu 4U musi uwzględniać wszelkie ograniczenia wynikające z jego położenia w granicach:

1) powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Suwałki, zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 3 uchwały;

2) stref ochronnych sanitarnych od cmentarzy w promieniu 50 m i 150 m, oznaczonych na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11 uchwały.

7. Miejsca parkingowe należy lokalizować wyłącznie w granicach terenu 4U.

8. Nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 23 ust. 2 - 4 uchwały, wskaźnik miejsc parkingowych wymienionych w § 23 należy odnosić do nowych inwestycji oraz rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania obiektów.

9. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust.1, zostały określone w rozdziałach od 1 do 8.

§ 72. 1. Teren stacji paliw, oznaczony na rysunku planu symbolem **1INS,** o powierzchni około 0,36 ha.

2. Na terenie 1INS, ustala się klasę przeznaczenia - teren stacji paliw płynnych i gazowych.

3. W zakresie przeznaczenia, na terenie 1INS ustala się:

1) utrzymanie funkcji i dotychczasowego sposobu użytkowania terenu jako terenu stacji paliw płynnych;

2) adaptację istniejących obiektów i urządzeń technicznych stacji z możliwością ich modernizacji, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i wymiany;

3) zieleń towarzyszącą i izolacyjną;

4) obiekty uzupełniające;

5) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia pomocnicze;

6) oświetlenie terenu.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od linii rozgraniczających terenu 6KR nie mniejszej niż 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) obsługę komunikacyjną od strony ulicy Bakałarzewskiej, oznaczonej symbolem 2KDZ poprzez teren 6KR;

3) wszystkie obiekty na terenie 1INS powinny być spójne, co do form architektonicznych i zastosowanych materiałów, stanowiąc jednolity kompleks zabudowy;

4) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych rozwiązań konstrukcyjnych i materiałów wykończeniowych;

5) nie ustala się geometrii dachów;

6) obowiązuje jednolity kolor pokrycia dachu na wszystkich obiektach;

7) dopuszcza się:

a) wspólne zagospodarowanie z terenem 1U;

b) zmianę funkcji na inne usługi lub wprowadzenie nowej funkcji niekolidującej z przeznaczeniem terenu np. hala ekspozycyjna, salon sprzedaży samochodów, akcesoriów i części zamiennych, myjni samochodowej, auto serwis,

c) uzupełnienie terenu nowymi budynkami i urządzeniami związanymi z funkcją terenu, w tym handlową o powierzchni sprzedażowej do 400 m^2,

d) realizację obiektów i urządzeń małej architektury oraz urządzeń służących utrzymaniu porządku,

e) realizację placów postojowych i parkingów,

f) lokalizację innych obiektów i urządzeń , wspomagających lub towarzyszących stacji paliw np. obiektów gastronomicznych, zamieszkania zbiorowego, obiektów socjalnych i toalet,

g) instalacje towarzyszące zabudowie, wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;

5. wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) maksymalna wysokość:

- zabudowy nadziemnej - 12,0 m,

- wiat - 6,0 m,

- obiektów dozoru i utrzymania porządku - 4,5 m,

- budowli towarzyszących zabudowie - 9,0 m,

- infrastruktury technicznej - 16,0 m, przy czym ograniczenie nie dotyczy przesyłowych linii energetycznych i teletechnicznych;

b) udział powierzchni zabudowy - maksimum 30%,

c) udział powierzchni terenów utwardzonych - maksimum 50% terenu,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 20% terenu,

e) wskaźnik intensywności zabudowy - minimum 0,1, maksimum 0,9 terenu.

6. Zabudowa w ramach terenu 1INS musi uwzględniać wszelkie ograniczenia wynikające z jego położenia w granicach powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Suwałki, zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 3 uchwały.

7. Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 23 ust. 2 - 4 uchwały, wskaźnik miejsc parkingowych wymienionych w § 23 należy odnosić do nowych inwestycji oraz rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania obiektów.

8. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust.1, zostały określone w rozdziałach od 1 do 8.

§ 73. 1. Tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami:

1) **1IE** o powierzchni około 0,01 ha;

2) **2IE** o powierzchni około 0,006 ha;

3) **3IE** o powierzchni około 0,006 ha;

4) **4IE** o powierzchni około 0,004 ha;

5) **5IE** o powierzchni około 0,003 ha;

6) **6IE** o powierzchni około 0,005 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się klasy przeznaczenia terenu IE: - teren elektroenergetyki.

3. W zakresie przeznaczenia na terenach wymienionych w ustępie 1, przewiduje się adaptację istniejących lub realizację nowych obiektów stacji transformatorowych.

4. Dopuszcza się likwidację istniejących stacji i wykorzystanie terenu stacji na inne cele, zgodnie z funkcją terenu przyległego.

5. Dojazdy do urządzeń technicznych przewidziano z istniejącego układu komunikacyjnego.

6. Stacje transformatorowe niezbędne do obsługi poszczególnych obiektów mogą być lokalizowane w granicach wszystkich terenów wyznaczonych w planie, zgodnie z przepisami szczególnymi, przy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej.

7. Dopuszcza się zmianę lokalizacji stacji transformatorowych i wydzielenie nowych działek pod stacje transformatorowe w granicach wszystkich terenów objętych planem, zgodnie z przepisami szczególnymi, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

8. Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych podziemnych lub wbudowanych w bryłę budynku.

9. Maksymalną wysokość obiektów stacji transformatorowych ustala się do 6,00 m, nie dotyczy stacji słupowych.

Rozdział 10.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 74. W granicach objętych planem tracą moc ustalenia:

1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu osiedla Zielona Górka w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XVI/136/07 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 października 2007 r (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 264 z dnia 6 grudnia 2007 r., poz. 2812);

2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Bakałarzewską, Mieszka I, Filipowską i granicami administracyjnymi miasta Suwałk, uchwalonego uchwałą Nr XXXV/430/2017 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 lipca 2017 r. (Drz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 3 sierpnia 2017 r., poz. 3053);

3) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu osiedla Zielona Górka w Suwałkach, uchwalonej uchwałą Nr XXVIII/297/2012 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 listopada 2012 r. (Drz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 21 grudnia 2012 r., poz. 4182);

4) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pożwirowych Krzywólka w Suwałkach, uchwalonego Uchwałą Nr XVI/178/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 stycznia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 22 lutego 2016 r., poz. 972);

5) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. W. Sikorskiego, Grunwaldzką, 23 Października, Bakałarzewską i St. Staszica w Suwałkach, uchwalonego Uchwałą Nr XLV/490/06 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 22 lutego 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 4 kwietnia 2006 r. Nr 94, poz. 924);

6) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zarzecze w Suwałkach, uchwalonego Uchwałą Nr VI/39/07 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 stycznia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 14 marca 2007 r., Nr 59 , poz. 486).

§ 75. Ustala się dla nieruchomości objętych planem jednorazową stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5% (słownie: pić procent) dla nowoprojektowanych terenów: komunikacji publicznej, terenów zieleni urządzonej i naturalnej oraz teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej oraz 30% (słownie: trzydzieści procent) dla pozostałych terenów.

§ 76. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Suwałkach

Zdzisław Przełomiec

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLA ZIELONA GÓRKA W SUWAŁKACH

SKALA 1:1000

0 20 40 60 80 100 m

N

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXV/293/2026
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 27 maja 2026 r.

LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZY - 150 m
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZY - 50 m
- GRANICA OBSZARU UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA KRUSZYWA NATURALNEGO "POTASZNIA"
- GRANICA OBSZARU UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA KRUSZYWA NATURALNEGO "SUWAŁKI IV"
- GRANICA STREFY OCHRONY POŚREDNIEJ KOMUNALNEGO UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH W SUWAŁKACH
- ISTNIEJĄCA SIEĆ SZEROKOPASMOWA POLSKI WSCHODNIEJ
- DOMINANTA PRZESTRZENNA - POMNIKA POWSTAŃCÓW STYCZNIOWYCH Z ROKU 1863
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- KDZ TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KDL TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KP TEREN KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNB TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ BLIŹNIACZEJ
- MNS TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ SZEREGOWEJ LUB GRUPOWEJ
- MNS-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- MNS-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ SZEREGOWEJ LUB GRUPOWEJ LUB USŁUG
- MW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZN TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- US-ZP TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
- U TEREN USŁUG
- INS TEREN STACJI PALIW PŁYNNYCH
- IE TEREN ELEKTROENERGETYKI
- LINIE WYMIAROWE

Wyciąg z rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r.



- Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

PRZEZNACZENIE TERENU

- M - tereny zabudowy mieszkaniowej
- MU - tereny zabudowy mieszkalno-usługowej
- U - tereny zabudowy usługowej
- UP - tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
- P - tereny zabudowy produkcyjnej
- R - tereny rolne
- Z - tereny zieleni
- ZU - tereny zieleni z usługami
- WS - tereny wód powierzchniowych
- ZC - tereny cmentarzy
- Granice obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW
- Obszary potencjalnych przekształceń

INFRASTRUKTURA DROGOWA, KOLEJOWA I LOTNICZA

- Z 1/2 Trasy dróg zbiorczych
- Powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska Suwałki (wartości w m n.p.m.)

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- Radiolinia RTON Suwałki_Krzemieniucha - SLR Kamień
- Pas ochronny radiolinii RTON Suwałki_Krzemieniucha - SLR Kamień
- Zewnętrzne strefy ochronne ujęć wodnych
- Istniejąca Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej

ZŁOŻA KOPALIN, TERENY I OBSZARY GÓRNICZE

- Udokumentowane złoża kopalin

STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

- Strefy ochrony konserwatorskiej

FORMY OCHRONY PRZYRODY

- Pomniki przyrody

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- Urbanistyczne jednostki strukturalno-przestrzenne
- Ciągi ekologiczne
- Obszar zabudowy śródmiejskiej
- Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji
- Obszary Strategicznej Interwencji (OSI)
- Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

- na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%
- na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- Strefa ochrony sanitarnej od cmentarzy - 150 m
- Strefa ochrony sanitarnej od cmentarzy - 50 m

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

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXV/293/2026

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 27 maja 2026 r.

Sposób realizacji oraz zasad finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Zielona Górka 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 (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) stwierdza się, że na terenie objętym planem, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, będą realizowane zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi Miasta Suwałki.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXV/293/2026

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 27 maja 2026 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Zielona Górka w Suwałkach.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Zielona Górka w Suwałkach, został opracowany zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538) oraz uchwałą Nr III/32/2024 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 czerwca 2024 r.

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

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

W procedurze sporządzania planu, w ustawowym terminie (do dnia 11 października 2024 r.) zgłoszono łącznie 43 wnioski, po terminie złożono jeden wniosek.

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

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

Obszar wskazany do opracowania, o powierzchni około 89,62 ha, położony jest w północno - zachodniej części miasta, w sąsiedztwie ważnych tras komunikacyjnych (ulicy Bakałarzewskiej i Filipowskiej). Teren jest w większości zainwestowany.

Na obszarze objętym planem obowiązują obecnie ustalenia:

1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu osiedla Zielona Górka w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XVI/136/07 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 października 2007 r (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 264 z dnia 6 grudnia 2007 r., poz. 2812);

2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Bakałarzewską, Mieszka I, Filipowską i granicami administracyjnymi miasta Suwałk, uchwalonego uchwałą Nr XXXV/430/2017 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 lipca 2017 r. (Drz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 3 sierpnia 2017 r., poz. 3053);

3) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu osiedla Zielona Górka w Suwałkach, uchwalonej uchwałą Nr XXVIII/297/2012 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 listopada 2012 r. (Drz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 21 grudnia 2012 r., poz. 4182);

4) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. W. Sikorskiego, Grunwaldzką, 23 Października, Bakałarzewską i St. Staszica w Suwałkach, uchwalonego Uchwałą Nr XLV/490/06 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 22 lutego 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 4 kwietnia 2006 r. Nr 94, poz. 924),

5) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zarzecze w Suwałkach, uchwalonego Uchwałą Nr VI/39/07 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 stycznia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 14 marca 2007 r., Nr 59 , poz. 486);

6) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pożwirowych Krzywólka w Suwałkach **,** uchwalonego Uchwałą Nr XVI/178/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 stycznia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 22 lutego 2016 r., poz. 972).

Z ustaleń obecnie obowiązujących:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Zielona Górka w Suwałkach wynika, iż obszary objęte granicami opracowania planu przeznaczone są pod: komunikację

publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolami: 1KD, 2KD, 3KD (obecnie Filipowska), 4KD, 5KD, 6KD, 7KD, 8KD, 9KD, 10KD, 11KD, 12KD, 13KD, 14KD, 15KD, 16KD; ulic dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 17KD i 18KD; pas publicznych ciągów pieszych i rowerowych, oznaczonych symbolami 19KCp; plac parkingowy publiczny, oznaczony symbolem 20KP; ulice dojazdowe, oznaczone symbolami 21KDW; tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o formie zabudowy wolno stojącej i bliźniaczej z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone symbolami: 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN , 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN, 50MN, 52MN, 53MN, 56MN, 57MN, 58MN, 59MN, 60MN, 61MN, 64MN, 65MN, 71MN, 73MN, 74MN, 75MN, 76MN, 78MN, 79MN, 80MN, 85MN; tereny zabudowy mieszkalnej z usługami nieuciążliwymi, oznaczone symbolami: 66MN,U, 67MN,U, 68MN,U, 69MN,U, 70MN,U, 72MN,U, 81MN,U, 82MN,U, 83MN,U, 86MN,U;tereny zabudowy mieszkalnej szeregowej z usługami nieuciążliwymi, oznaczone symbolami: 48MN,U, 49MN,U, 54MN,U, 55MN,U, 62MN,U, 63MN,U; teren usług z zakresu sportu i rekreacji w zieleni towarzyszącej, oznaczony symbolem 36US,ZP; teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 37U; teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi oznaczony symbolem 40MN/U; tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami 51ZP, 77ZP; teren istniejących obiektów i urządzeń technicznych H.K. Produkcyjny Ośrodek Maszynowy oznaczony symbolem 84U; tereny urządzeń elektroenergetycznych oznaczone symbolem 87E;

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Bakałarzewską, Mieszka I, Filipowską i granicami administracyjnymi miasta Suwałk wynika, iż obszary objęte granicami opracowania planu przeznaczone są pod: komunikację publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolami: 5aKD, 10KD, 11KD, 12KD, 13KD, 14KD; komunikację wewnętrzną, oznaczoną symbolem: 9KDW, komunikację publiczną pieszo jezdną oznaczoną symbolem 11KCp, uprawy rolne i zieleń nieurządzoną śródpolną, zalecaną do kształtowania zieleni krajobrazowej i ciągów ekologicznych, oznaczoną symbolem 19R,ZN, zabudowy zagrodowe, oznaczone symbolem 27RM, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczoną symbolami: 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN; zieleń urządzoną z pomnikiem pamięci, oznaczoną symbolem 40ZP; zabudowę usługową, oznaczoną symbolem 41U; stacje paliw, oznaczoną symbolem 42K; obiekty i urządzenia techniczne zakładu produkcji materiałów drogowych, oznaczone symbolem 43P; zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, oznaczoną symbolem 44MNU;
- zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu osiedla Zielona Górka w Suwałkach wynika, iż obszary objęte granicami opracowania planu przeznaczone są pod: pas drogi publicznej klasy D - dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KD; zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczoną symbolem 2MN; tereny infrastruktury technicznej – pas techniczny , oznaczony symbolem 3P;
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pożwirowych Krzywólka w Suwałkach wynika, iż obszary objęte granicami opracowania planu przeznaczone są pod: pas drogi publicznej klasy „Z” – zbiorcza, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KD-Z;
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. W. Sikorskiego, Grunwaldzką, 23 Października, Bakałarzewską i St. Staszica w Suwałkach wynika, iż obszary objęte granicami opracowania planu przeznaczone są pod: pas drogi publicznej klasy „Z” – zbiorcza, w ciągu ulicy Grunwaldzkiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD; pas drogi publicznej klasy “L” – lokalna, w ciągu ulicy 23 Października, oznaczonej symbolem 4KD;
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zarzecze w Suwałkach wynika, iż obszary objęte granicami opracowania planu przeznaczone są pod: ul. Bakałarzewska - pas drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 3KD.

Przystąpienie do sporządzenia planu, wywołane było potrzebą aktualizacji ww. dokumentów oraz wnioskami właścicieli działek, którzy zwrócili się o dokonanie zmian w obowiązujących na tym terenie planach miejscowych. Wnioskowane zmiany planów dotyczyły:
- zmiany funkcji terenu 77ZP z zieleni urządzonej na cele poprawienia warunków zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej 76MN,
- przeznaczenia działki rolniczej położonej w granicach konturu 16R na zabudowę mieszkaniową z usługami,
- rozbudowy i budowy nowych elementów układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej dla nowych terenów inwestycyjnych,
- uwzględnienia przebiegu zrealizowanych inwestycji drogowych w ustaleniach sporządzanego planu miejscowego i umożliwienia włączenia w tereny budowlane gruntów zbędnych na cele drogowe.

Aktualizacja ustaleń obowiązujących obecnie planów i opracowanie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego było niezbędne w celu umożliwienia realizacji ww. inwestycji i właściwego zagospodarowania obszaru objętego planem poprzez określenie warunków i zasad zagospodarowania terenów w granicach objętych uchwałą, w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne. Konieczne było dokonanie zmiany przebiegu linii rozgraniczających między terenami oraz sprecyzowanie ustalonych planem funkcji. Ponadto wymagane było dostosowanie ustaleń planistycznych do obecnych uwarunkowań oraz przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktów wykonawczych. Ustalenia planów wymagały również dostosowania do aktualnego stanu prawnego i własnościowego, w tym wywołanego decyzjami ZRiD dotyczącymi realizacji dróg, które spowodowały konieczność zmian funkcji części terenów.

Celem sporządzenia planu było:
- stworzenie podstaw formalnych i prawnych do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w tym rejonie miasta,
- ustalenie jednolitych zasad zabudowy i zagospodarowania, w dostosowaniu do stanu prawnego i własnościowego,
- ustalenie zasad inwestowania, w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne,
- uwzględnienie zadań publicznych, a w szczególności wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i komunikacji publicznej.

Zgodnie z ustaleniami zawartymi na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r. w granicach opracowania planu występują tereny oznaczone jako: M – tereny zabudowy mieszkaniowej, U – tereny zabudowy usługowej, M/U –tereny zabudowy mieszkalno – usługowej, Z – tereny zieleni, Z/U – teren zieleni z usługami, P –teren zabudowy produkcyjnej. Przez teren opracowania przebiegają wyznaczone w studium drogi zbiorcze. Ponadto w granicach opracowania planu występują: części udokumentowanych złóż kopalin, strefa ochrony sanitarnej od cmentarza przy ulicy Bakałarzewskiej o promieniu 50 m i 150 m, zewnętrzna strefa ochronna od miejskiego ujęcia wody, istniejąca Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej.

Obszar objęty opracowaniem planu, zawiera się w przeważającej większości w granicach wyznaczonych na rysunku Studium: jednostki podstawowej E1 (o pow. około 80,85 ha) oraz w niewielkiej części w granicach jednostek strukturalnych: E9 (o pw. około 5,88 ha), E2 (o pow. około 1,06 ha), E8 (o pow. około 0,95 ha), B3 (o pow. około 0,71 ha) i B1 (o pow. około 0,13 ha).

Zgodnie z ustaleniami tekstu Studium, funkcją podstawową dla jednostki E1 jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Jako funkcje uzupełniające wymienia się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługową, techniczno - produkcyjną, rekreacyjną i sportową, zieleń urządzoną. Dla

jednostki strukturalnej E9 funkcją podstawową są: tereny rolne, zabudowa usługowa, techniczno – produkcyjna. Jako funkcje uzupełniające wymienia się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową (przekształcenia w kierunku zabudowy mieszkaniowo jednorodzinnej), urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy powyżej 100 kW.

Jako kierunek zmian dla jednostek: E1 i E9 zakłada się wprowadzenie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z projektowanej rozbudowy lotniska, przekształcenia zabudowy istniejącej, wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę poza obszarem oddziaływania lotniska, poprawę wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną, poprawę i uzupełnienie układu drogowego, w tym dróg wewnętrznych i parkingów, zagospodarowanie terenów publicznych pod zieleń osiedlową.

W granicach jednostek strukturalnych: E9, E2, E8, B3, B1 znajdują się w części fragmenty pasów drogowych istniejących ulic zbiorczych: Bakałarzewska i Gen. W. Sikorskiego.

Opracowanie przedmiotowego planu jest zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Suwałk w okresie od 1 lipca 2018 r. do 31 grudnia 2023 r.", przyjęta uchwałą Nr LXVIII/897/2024 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 marca 2024 r., zezwala na podejmowanie uchwał intencyjnych w zależności od potrzeb miasta i wniosków inwestorów. Zatem podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu w czerwcu 2024 r., było zgodne z ustaleniami ww. „Analizy".

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, był poddany konsultacjom społecznym w dniach od 19 lutego 2026 r. do 20 marca 2026 r. Uwagi do projektu planu można było składać w terminie do 20 marca 2026 r.

Konsultacje, o których mowa przeprowadzono w następujących formach:

- spotkanie otwarte w formie dyskusji, poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego, które odbyło się w dniu 12 marca 2026 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Suwałkach, ul. Mickiewicza 1, sala 26 w godzinach od 15^{30} do 17^{30},
- dyżurów projektanta planu (stacjonarnych w siedzibie Urzędu Miasta w Suwałkach, ul. Noniewicza 71A pok. Nr 217, II piętro i w formie telefonicznej) w dniach: 2 marca 2026 r. oraz 9 marca 2026 r. w godz. 15^{30} do 17^{30}.

Do konsultowanego w ww. terminie projektu planu wniesiono 6 uwag, dotyczących:

1) zmiany minimalnej szerokości frontów i wielkości nowo wydzielonych działek w konturze 2U (działka o nr 31212) z 25,0 m i 2400 m^2 (w projekcie planu) na 24,0 m i 2200 m^2,
2) wprowadzenia zmiany zapisu § 57 ust. 6 pkt 7) tekstu projektu planu cyt.: „7) usytuowanie głównej kalenicy dachu równolegle do frontu działki z tolerancją odchylenia do ± 5%; za wyjątkiem działek położonych wzdłuż ulicy Filipowskiej, gdzie kalenice należy sytuować równolegle do pasa drogowego lub prostopadle do dłuższych boków działki;" na cyt.:
   „7) usytuowanie głównej kalenicy dachu równolegle do frontu działki z tolerancją odchylenia do ± 5%; za wyjątkiem działek położonych wzdłuż ulicy Filipowskiej, gdzie kalenice należy sytuować równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub równolegle lub prostopadle do dłuższych boków działki z tolerancją wynikającą z geometrii działki lub przebiegu drogi;",
3) ustalenia na działce nr 30211/5, położonej w granicach konturu oznaczonego symbolem 1MNS-U odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od ulicy Gen. W. Sikorskiego (1KDZ) niemniejszej niż 5,0 m (w projekcie planu jest niemniejszej niż 15,0 m),
4) uzupełnienia zapisu § 57 ust. 5 pkt 1 projektu planu o kontur oznaczony 48MN i umożliwienie budowy drugiego budynku mieszkalnego na działkach o powierzchni powyżej 1000 m^2 oraz dopuszczenia zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków garażowych i gospodarczych w zabudowie mieszkaniowej na funkcję mieszkalną, dla działek o powierzchni powyżej 1000 m^2,

5) możliwości rozbudowy istniejącego budynku, położonego na działce nr 30716/1 (kontur 13MN-U) na cele usługowo - mieszkalne,
6) uzupełnienia zapisów w tekście planu dla terenu 4U o funkcję zabudowy wielorodzinnej oraz wykreślenie z listy zakazów realizacji usług w zakresie zdrowia, rozrywki, sportu i rekreacji, wykonania nadbudowy (do 12,0 m) budynku biurowego z przeznaczeniem na mieszkania dla pracowników.

Po zapoznaniu się z złożonymi uwagami, Prezydent Miasta Suwałk zaproponował:
1. Uwzględnić uwagi wymienione w pkt: 1, 2, 4, 5 w całości oraz w pkt 6 w zakresie wykreślenia z listy zakazów dla terenu 4U realizacji usług w zakresie zdrowia, rozrywki, sportu i rekreacji.
W wyniku uwzględnienia ww. uwag, dokonano zmiany w tekście projektu planu.

Ad 1.

Zgodnie z projektem planu, działka o nr 31212, położona w granicach konturu oznaczonego symbolem 2U i przeznaczona jest pod zabudowę usługową. Dopuszcza się podział terenu 2U na działki budowlane, zgodnie z zasadami wymienionymi w § 22 projektu uchwały.

Zgodnie z zapisem § 22 ust. 2 pkt 3 lit d) tekstu uchwały minimalne szerokości frontów i powierzchni nowo wydzielonych działek w konturze 2U wynoszą odpowiednio: 25,0 m i 2400 m^2.

W wyniku uwzględnienia uwagi, przywołany powyżej zapis otrzyma nowe brzmienie cyt.: „d) minimalna szerokość frontów i powierzchni nowo wydzielonych działek w konturach: - 2U - 24,0 m i wielkość działek budowlanych - 2200 m^2”.

Wprowadzenie ww. zmiany do tekstu projektu planu nie narusza idei planu i interesów osób trzecich. Nie wymaga ponowienia procedury planistycznej.

Ad 2.

Zgodnie z projektem planu, działka o nr 30693/4 jest zabudowana i zagospodarowana, położona jest w granicach konturu oznaczonego symbolem 49MN i przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub bliźniaczą.

W związku z formą i kształtem istniejącej zabudowy oraz planowaną rozbudową i nadbudową budynku mieszkalnego, wprowadzenie wnioskowanej w uwadze zmiany do zapisu § 57 ust. 6 pkt 7 tekstu projektu planu jest zasadne i nie prowadzi do naruszenia interesów właścicieli nieruchomości przyległych, położonych w granicach konturu 49MN oraz nie wymaga ponowienia procedury planistycznej.

W wyniku uwzględnienia uwagi treść zapisu § 57 ust. 6 pkt 7 tekstu projektu planu cyt.: „7) usytuowanie głównej kalenicy dachu równolegle do frontu działki z tolerancją odchylenia do ± 5%; za wyjątkiem działek położonych wzdłuż ulicy Filipowskiej, gdzie kalenice należy sytuować równolegle do pasa drogowego lub prostopadle do dłuższych boków działki;” otrzyma nowe brzmienie cyt.:

„7) usytuowanie głównej kalenicy dachu równolegle do frontu działki z tolerancją odchylenia do ± 5%; za wyjątkiem działek położonych wzdłuż ulicy Filipowskiej, gdzie kalenice należy sytuować równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub równolegle lub prostopadle do dłuższych boków działki z tolerancją wynikającą z geometrii działki lub przebiegu drogi;”.

Ad 4.

Zgodnie z zapisem § 57 ust. 5 pkt 1 projektu planu cyt. „Ustala się, że na jednej działce budowlanej, może zostać zrealizowany: 1) jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, za wyjątkiem działek położonych na terenach: 26MN, 49MN, 10MN o powierzchni większej lub równej 1000 m^2, dla których dopuszcza się budowę 1 budynku na każde rozpoczęte 1000 m^2 powierzchni działki;”

Zgodnie z projektem planu, działka o nr 30985, o powierzchni przekraczającej 1000 m^2, jest położona w granicach konturu oznaczonego symbolem 48MN i przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub bliźniaczą.

W wyniku uwzględnienia uwagi, proponuje się dokonanie zmiany w tekście projektu planu, polegającej na uzupełnieniu treści zapisu § 57 ust. 5 pkt 1) o kontur oznaczony symbolem 48MN.

Treść zapisu § 57 ust. 5 pkt 1 tekstu projektu planu otrzyma nowe brzmienie cyt.: „5. *Ustala się, że na jednej działce budowlanej, może zostać zrealizowany: 1) jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, za wyjątkiem działek położonych na terenach: 26MN, 49MN, 10MN, 48MN o powierzchni większej lub równej 1000 m^2, dla których dopuszcza się budowę 1 budynku na każde rozpoczęte 1000 m^2 powierzchni działki*;".

Ponadto w wyniku uwzględnienia uwagi do zapisu § 57 ust. 6 pkt 14) tekstu planu dodano kolejną lit. 1) cyt. „*14) dopuszcza się: I) dla działki o powierzchni powyżej 1000 m^2 zmianę funkcji jednego budynku gospodarczego na cele mieszkalne*;".

Dodatkowo § 57 ust. 6 pkt 15 lit. a) tekstu planu cyt. „a) zmiany funkcji istniejących budynków gospodarczych i garażowych na cele mieszkaniowe; nie dotyczy wbudowanych w budynki mieszkalne, uzupełniono o zapis cyt. "*na działkach o powierzchni powyżej 1000 m^2, ustala się możliwość zmiany funkcji tylko jednego budynku gospodarczego lub garażowego na cele mieszkalne*,".

Wprowadzenie zmiany do zapisu planu § 57 ust. 5 pkt 1), ust. 6 pkt 14 lit. 1), pkt 15) lit. a) tekstu projektu jest zasadne i nie narusza idei planu i interesów osób trzecich. Nie wymaga ponowienia procedury planistycznej.

Ad 5.

Uwaga jest już uwzględniona w zapisach projektu planu.

Zgodnie z projektem planu, działka o nr 30716/1, zabudowana i zagospodarowana, położona jest w konturze oznaczonym symbolem 13MN-U, przy ulicy Bakałarzewskiej, oznaczonej symbolem 1KDL.

Projekt planu ustala dla terenu 13MN-U przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w zabudowie wolnostojącej lub usługowej.

Budynki znajdujące się na tej działce, zlokalizowane są poza granicą pasa drogowego ulicy Bakałarzewskiej (1KDL). Obiekty istniejące, które znajdują się poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a nie są położone w pasie drogowym ulicy Bakałarzewskiej (działka o nr 30716/1), mogą być rozbudowywane i nadbudowywane. Możliwa jest kontynuacja nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych przez istniejące budynki. Obiekty istniejące i ich części położone poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy mogą być remontowane i przebudowywane oraz podlegać zmianie funkcji; dopuszcza się ich rozbudowę, nadbudowę o elementy wymienione w § 21 ust. 1 pkt 14 lit. k), z zastrzeżeniem, iż nie mogą one przekroczyć linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (§ 60 ust. 6 pkt 13, 14 tekstu planu).

Elementy zewnętrzne budynków wymienione w § 21 ust. 1 pkt 14 lit. k) odnoszą się do: ramp, platform i wind dla osób o szczególnych potrzebach i z niepełnosprawnościami, podjazdów, schodów wyrównawczych, pochylni, podestów, tarasów i ich zadaszeń, markiz, balkonów, loggii, podpór i słupów, okapów, żaluzji zewnętrznych, gzymsów, ryzalitów, studzienek okien piwnicznych oraz wykuszy i nadwieszeń o wysięgu do 2,0 m poza lico budynku.

Ad 6.

Uwagę proponuje się uwzględnić jedynie w zakresie wykreślenia z listy zakazów dla terenu 4U realizacji usług: w zakresie zdrowia, rozrywki, sportu i rekreacji.

Zgodnie z zapisem § 71 ust. 4 pkt 10 lit. a) projektu planu cyt.: „na terenie 4U ustala się zakaz: a) realizacji usług z zakresu: handlu wielkopowierzchniowego, zdrowia i pomocy społecznej, kultu religijnego, nauki i edukacji, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, bezpieczeństwa i porządku publicznego,".

Treść zapisu § 71 ust. 4 pkt 10 lit. a) projektu planu otrzyma nowe brzmienie cyt.: „*na terenie 4U ustala się zakaz: a) realizacji usług z zakresu: handlu wielkopowierzchniowego, pomocy społecznej, kultu religijnego, nauki i edukacji, kultury, bezpieczeństwa i porządku publicznego*,”.

Uwzględnienie uwagi odnośnie wykreślenia z listy zakazów realizacji usług: w zakresie zdrowia, rozrywki, sportu i rekreacji jest możliwe i nie narusza idei planu i interesów osób trzecich. Nie wymaga ponowienia procedury planistycznej.

Zgodnie z ustaleniami § 71 ust. 1 pkt 2 tekstu planu, w zakresie określenia klas przeznaczenia uzupełniającego, w granicach wyznaczonego na rysunku planu terenu 4U, możliwa jest realizacja usług biurowych i administracyjnych, składów i magazynów, gastronomii i zamieszkania zbiorowego. Jednocześnie jak wynika z ustaleń § 71 ust. 4 pkt 9 lit. b) tekstu planu, w granicach terenu 4U dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę istniejących obiektów i zmianę ich funkcji zgodnie z przeznaczeniem terenu i przepisami szczegółowymi.

Jak wynika z powyższego wymienione w uwadze wykonanie nadbudowy istniejącego budynku biurowego z docelowym przeznaczeniem na mieszkania pracownicze jest już dopuszczone ustaleniami projektu planu.

Podkreślić należy w tym miejscu, iż mieszkania pracownicze (kwatery pracownicze) w świetle przepisów prawa budowlanego najczęściej interpretowane są jako budynki (lub lokale) zamieszkania zbiorowego, a nie jako samodzielna funkcja mieszkalna w rozumieniu tradycyjnych mieszkań. Kwatery pracownicze, hotele robotnicze czy hostele dla pracowników wpisują się w definicję usług hotelarskich lub podobnych, gdzie pracownicy przebywają tymczasowo.

W związku z treścią uwagi, w celu uściślenia zapisów planu, dotyczących zasad realizacji zamieszkania zbiorowego, treść zapisu § 71 ust. 4 pkt 9 lit. k) projektu planu o dotychczasowej treści cyt.: „k) obiekty zamieszkania zbiorowego,”, otrzymał następujące brzmienie cyt.: „k) *obiekty zamieszkania zbiorowego, w tym realizowane w ramach przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku biurowego*,”.

Ponadto ustalenia planu uzupełniono o wartość wysokości dla budynku o tej konkretnej funkcji. W tym celu treść zapisu § 71 ust. 4 pkt 11 lit. a) projektu planu uzupełniono o kolejne wyliczenie w brzmieniu cyt.: *„- budynków biurowych i zamieszkania zbiorowego - 12,0 m;”.*

O ile dopuszczenie usług z zakresu zamieszkania zbiorowego i ograniczenie ich w planie do istniejącego budynku biurowego jest dopuszczone, to uwzględnienie uwagi wymienionej w pkt 6 w zakresie uzupełnienia istniejących zapisów w tekście planu dla terenu 4U o dopuszczenie realizacji zabudowy wielorodzinnej, nie jest zasadne.

Uwaga w zakresie przeznaczenia w planie terenu 4U pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami (MW-U) nie została uwzględniona.

Z uwagi na obecną utrwaloną funkcję tego terenu (warsztaty obsługi technicznej pojazdów, diagnostyki samochodowej i napraw pojazdów, wulkanizacji i wymiany opon, myjni, salonu samochodowego, stacji paliw), nie jest możliwe wprowadzenie do ustaleń planu jako dodatkowej funkcji mieszkalnej wielorodzinnej. Funkcje te kolidują ze sobą, a jednoczesne dopuszczenie ich w planie na tym samym terenie jest sprzeczne z zasadami dotyczącymi sporządzania planów miejscowych oraz obowiązującymi przepisami szczególnymi. Z uwagi na przepisy odrębne ustalające minimalne odległości stacji paliw, warsztatów oraz innych usług uciążliwych dla zabudowy mieszkaniowej, wprowadzenie dopuszczenia funkcji mieszkalnej we wskazanej lokalizacji jest niezasadne.

Przyjęte w ustaleniach projektu planu: przeznaczenie, warunki zabudowy i sposoby zagospodarowania terenu 4U stanowią kontynuację zapisów obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym do ustaleń projektu planu w stosunku do przeznaczenia terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 4U, nie wprowadzono dopuszczenia realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Nie uwzględnić uwagi wymienionej w pkt 3 w zakresie ustalenia na działce nr 30211/5, położonej w granicach konturu oznaczonego symbolem 1MNS-U odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od ulicy Gen. W. Sikorskiego (1KDZ) niemniejszej niż 5,0 m (w projekcie planu jest niemniejszej niż 15,0 m).

Zgodnie z projektem planu ulica Gen. W. Sikorskiego (1KDZ) jest drogą publiczną klasy „Z" zbiorcza w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 652.

Zgodnie z zapisem § 61 ust. 1 i 2 przeznaczeniem terenu 1MNS-U, położonego przy ulicy Gen. W. Sikorskiego są zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa lub usługi, realizowane zamiennie. Nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 1MNS-U ustala się w odległości od linii rozgraniczających ulicę niemniejszej niż 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu (§ 33 ust. 3, § 61 ust. 7 pkt 1 lit. a) tekst projektu planu).

Ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 15,0 m zostało uzgodnione z ZDiZ, zarządczą drogi. Przebieg tej linii zapewni ciągłość w lokalizacji budynków na terenie 1MNS-U i terenach sąsiednich w stosunku do drogi zbiorczej 1KDZ.

Interes właściciela działki i prawo jej zabudowy nie jest jedynym kryterium, jakie bierze się pod uwagę przy sporządzaniu planu miejscowego.

Ustalenie linii zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających drogę klasy „Z" zbiorczej nie zapewni wymaganych warunków do prawidłowej obsługi komunikacyjnej i zagospodarowania przyszłych terenów budowlanych. Jest niezasadne, może stwarzać istotne konflikty funkcjonalne, przestrzenne i pogorszy komfort inwestycji na tym terenie, co będzie spowodowane lokalizacją planowanych budynków zbyt blisko drogi zbiorczej, brak ochrony przed hałasem i zapewnienie bezpieczeństwa ruchu drogowego.

Wprowadzenie zmiany do projektu planu, zgodnie z sugestią właścicielki nieruchomości jest niezasadne, narusza ideę planu i interesy osób trzecich. Wymaga ponowienia procedury planistycznej, w tym uzyskania ponownej zgody zarządcy drogi.

Zgodnie z art. 15 ust. 2, w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Zielona Górka w Suwałkach, ustalono stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 5% (słownie: pięć procent) dla nowoprojektowanych terenów: komunikacji publicznej, terenów zieleni urządzonej i naturalnej oraz teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej oraz 30% (słownie: trzydzieści procent) dla pozostałych terenów.

Na terenie objętym planem realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należąca do zadań własnych jednostki samorządu, będzie finansowana ze środków własnych Miasta Suwałk, na podstawie rocznych planów inwestycyjnych, z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych.

W granicach objętych planem tracą moc ustalenia:

1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu osiedla Zielona Górka w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XVI/136/07 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 października 2007 r (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 264 z dnia 6 grudnia 2007 r., poz. 2812);
2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Bakałarzewską, Mieszka I, Filipowską i granicami administracyjnymi miasta Suwałk, uchwalonego uchwałą Nr XXXV/430/2017 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 lipca 2017 r. (Drz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 3 sierpnia 2017 r., poz. 3053);
3) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu osiedla Zielona Górka w Suwałkach, uchwalonej uchwałą Nr XXVIII/297/2012 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 listopada 2012 r. (Drz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 21 grudnia 2012 r., poz. 4182);

4) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pożwirowych Krzywólka w Suwałkach, uchwalonego Uchwałą Nr XVI/178/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 stycznia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 22 lutego 2016 r., poz. 972);
5) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. W. Sikorskiego, Grunwaldzką, 23 Października, Bakałarzewską i St. Staszica w Suwałkach, uchwalonego Uchwałą Nr XLV/490/06 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 22 lutego 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 4 kwietnia 2006 r. Nr 94, poz. 924);
6) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zarzecze w Suwałkach, uchwalonego Uchwałą Nr VI/39/07 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 stycznia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 14 marca 2007 r., Nr 59 , poz. 486).

Reasumując powyższe, należy stwierdzić, że projekt planu został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami i spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.

Uchwalenie planu w zaproponowanym brzmieniu zapewni właściwe kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej tej części miasta.