



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

---

Białystok, dnia 6 sierpnia 2024 r.

Poz. 3713

### UCHWAŁA NR IV/42/2024 RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 31 lipca 2024 r.

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

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

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

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

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

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

#### **Rozdział 1. USTALENIA OGÓLNE**

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

- 1) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego, z jednoczesną minimalizacją skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze;

- 2) umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych wraz z obsługującą infrastrukturą techniczną, zgodnie z polityką przestrzenną Miasta;
- 3) ustalenie zasad skomunikowania terenu;
- 4) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w granicach objętych planem.

**§ 4.** W niniejszym planie ustala się:

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

- 13) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji, w tym nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu tych terenów;
- 14) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych zawierające określenie zasad wyposażania tych terenów w urządzenia techniczne i budowlane oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu tych terenów;
- 15) wysokości stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 5. 1.** Przedmiotem ustaleń planu są:

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

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

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

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

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

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

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

- 1) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci poniżej 12 stopni;
- 3) dachu wysokim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci głównych od 12 stopni włącznie;
- 4) froncie działki - należy przez to rozumieć granicę działki przyległą do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się wjazd na działkę;
- 5) infrastrukturze technicznej i urządzeniach sieciowych – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody i urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną (w tym oświetlenie uliczne) i ciepłą, gaz, łączność, wodę oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe;
- 6) kalenicy głównej - należy przez to rozumieć najwyżej położoną kalenicę dachu lub najdłuższą kalenicę w przypadku, gdy dach posiada kalenice o tej samej wysokości;
- 7) licu budynku - należy przez to rozumieć jedną z zewnętrznych ścian budynku bez pilastrów, gzymsów, ryzalitów, obramień okien i drzwi i innych elementów zdobńczych;

- 8) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - należy przez to rozumieć granice wyznaczonych w planie terenów o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi oraz sieciami uzbrojenia terenu i której nie mogą przekroczyć kondygnacje nadziemne wznoszonych budynków oraz budowli; linia ta nie dotyczy niżej wymienionych elementów, z zastrzeżeniem, że nie przekroczą one linii rozgraniczającej teren inwestycji:
  - a) dociepleń budynków istniejących, elementów zewnętrznych budynku takich, jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, itp.,
  - b) elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich, jak np.: parapet, pilaster, gzyms, ryzalit, żaluzja zewnętrzna - o maksymalnym wysięgu do 0,5 m poza lico ściany zewnętrznej budynku,
  - c) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów ziemnych, w tym zadaszonych, ramp oraz podestów, osłon i doświetlaczy okien piwnicznych,
  - d) stacji transformatorowych, budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, urządzeń porządkowych i reklamowych,
  - e) urządzeń komunikacyjnych, w tym parkingów,
  - f) istniejących budynków, ich przebudowy i nadbudowy w obecnych lokalizacjach, wiat, w tym wiat śmietnikowych o powierzchni zabudowy do 25,0 m<sup>2</sup> i wysokości do 4,0 m;
- 10) ogrodzie deszczowym - należy przez to rozumieć rodzaj terenu zielonego, spełniającego funkcję dekoracyjną oraz służącego do filtrowania wody opadowej, tym samym zwiększając jej retencję;
- 11) otwartym systemie kanalizacji deszczowej - należy przez to rozumieć urządzenia takie, jak np. korytka odwadniające, rynsztoki, rynny, rowy, systemy odwodnień i profili dróg, chodników oraz innych powierzchni utwardzonych;
- 12) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć definicję zgodną z obowiązującymi przepisami prawa, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych;
- 13) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 14) przestrzeniach publicznych – należy przez to rozumieć ogólnodostępne przestrzenie o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno – przestrzenne;
- 15) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie wynikające z zastosowanej na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi klasy przeznaczenia terenu, opisane w ustaleniach szczegółowych; w przypadku wykorzystania dwóch lub trzech klas przeznaczenia terenu doprecyzowanie, czy zastosowane klasy są realizowane łącznie, czy zamiennie, zawarte jest w ustaleniach szczegółowych;
- 16) przeznaczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć niezgodne z ustaleniami planu w zakresie klasy przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, nowe zagospodarowanie, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.
- 17) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż wynikające z zastosowanej klasy przeznaczenia terenu, opisane w ustaleniach szczegółowych, którego udział w zagospodarowaniu działki stanowi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na niej zlokalizowanych, a dla przeznaczenia, gdzie nie przewiduje się budowy budynków maksimum 30% powierzchni działki, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 18) przeznaczeniu wykluczonym – należy przez to rozumieć klasę przeznaczenia, która nie może być realizowana na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

- 19) systemie małej retencji miejskiej - należy przez to rozumieć wszelkie działania techniczne i nietechniczne, wydłużające zdolności magazynowania wody opadowej oraz jej przetrzymywania w środowisku biotycznym i abiotycznym w celu zwiększenia bezpieczeństwa przeciwpowodziowego; na system małej retencji miejskiej składają się obiekty powierzchniowe i podziemne takie, jak na przykład:
- a) zagłębienia retencyjne w zieleni,
  - b) niecki trawiaste,
  - c) ogrody deszczowe,
  - d) inne podobne obiekty małej retencji miejskiej;
- 20) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych oraz powodujących ograniczenia w zabudowie sąsiedniej;
- 21) zamkniętym systemie kanalizacji deszczowej - należy przez to rozumieć rurociągi oraz zamknięte kanały ściekowe wraz ze studzienkami;
- 22) zorganizowanej działalności inwestycyjnej - należy przez to rozumieć, że na wskazanym terenie może odbywać się tylko kompleksowa realizacja zamierzenia inwestycyjnego przez jednego lub zespół inwestorów na zasadach deweloperskich, zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

3. Ustalone w planie wskaźniki dotyczące powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę, z wyłączeniem terenów dróg, ciągów pieszo-rowerowych, terenów publicznych oraz terenów o innym przeznaczeniu ustalonym planem niż teren, na którym będzie realizowana inwestycja.

## **Rozdział 2.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### § 9. Zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) inwestycje należy realizować według zasad i z zachowaniem parametrów ustalonych niniejszym planem;
- 2) ustaloną w planie wysokość budynków i budowli przykrytych dachem należy odnosić od poziomu ulicy w osi najniższej położonego wejścia do budynku lub budowli w poziomie parteru do górnej krawędzi elewacji, gzymsu lub attyki oraz kalenicy, o ile z ustaleń szczegółowych planu nie wynika inaczej;
- 3) ustaloną w planie wysokość budowli nieprzykrytej dachem, należy odnosić od poziomu terenu przy budowli, do jej najwyższego punktu z zastrzeżeniem, że wysokość ta nie może przekraczać 20,0 m;
- 4) ustalona w planie wysokość zabudowy nie dotyczy infrastruktury technicznej (masztów radiokomunikacyjnych, urządzeń instalacyjnych, kominów, masztów na dachach budynków, itp.);
- 5) intensywność zabudowy - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, przy czym do powierzchni biologicznie czynnej nie zalicza się dojsć i dojazdów, stropodachów kondygnacji nadziemnych; gdy w ustaleniach szczegółowych wskazuje się grunt rodzimy, to rozumie się przez to grunt wolny od zabudowy i utwardzeń z wykorzystaniem materiałów budowlanych - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5;
- 7) dla obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązują ustalenia dotyczące:
  - a) wysokości budynku lub budowli przykrytej dachem, mierzonej od poziomu ulicy w osi najniższej położonego wejścia do budynku lub budowli w poziomie parteru do górnej krawędzi elewacji, gzymsu lub attyki oraz kalenicy,
  - b) udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnika intensywności zabudowy,
  - d) udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 8) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) lokalizacja budynków i budowli w wyznaczonych liniach zabudowy - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
  - b) wysokość budynków i budowli – zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
  - c) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
  - d) kolorystyka budynku z wyłączeniem odcieni fioleto- różu i niebieskiego (nie dotyczy detali architektonicznych, balustrad balkonowych oraz elementów informacyjnych i reklamowych),
  - e) nakaz realizacji elewacji w wysokim standardzie materiałowym, zakaz stosowania elewacji z blach falistych i trapezowych,
  - f) dopuszcza się przeszklenia na elewacjach nowo projektowanych lub przebudowywanych budynków w wielkości nieprzekraczającej 80% powierzchni elewacji w formie fasad szklanych; do powierzchni tych nie wlicza się okien, drzwi balkonowych i wejściowych,
  - g) dopuszcza się stosowanie rolet i krat składanych lub zwijanych, zabezpieczających otwory okienne i drzwiowe, montowanych w grubości ściany,
  - h) zakaz montażu fotowoltaiki na terenie (chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej) oraz na ścianach budynków, dopuszcza się montaż na połaciach dachowych; na stropodachach instalacje fotowoltaiczne należy ukryć za attyką,

- i) dopuszcza się obiekty małej architektury, altany, wiaty oraz obiekty pomocnicze takie, jak: szklarnie, tunele foliowe, domki narzędziowe, trasole, pergole o wysokości do 4,0 m i o łącznej powierzchni zabudowy do 70,0 m<sup>2</sup>,
- j) zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży, w tym blaszanych oraz tymczasowych, a na terenach mieszkaniowych również innych budynków niemieszkalnych, poza wymienionymi w pkt 8 lit i);
- 9) ustala się następujące zasady podziału terenu:
- a) dopuszcza się podziały w celu uzupełnienia lub regulacji granic pomiędzy nieruchomościami sąsiednimi,
- b) na terenie 2MW-U dopuszcza się podziały celem wyodrębnienia poszczególnych budynków i na zasadach podanych w ustaleniach szczegółowych,
- c) warunkiem wydzielenia działek budowlanych jest zapewnienie prawnego i faktycznego dostępu do drogi publicznej,
- d) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
- 22,0 m na terenach 1MN i 4MN-MW,
  - 23,0 m na terenach 2MN i 6MN-MW,
  - 24,0 m na terenie 3MN-MW,
  - 30,0 m na terenie 5MN-MW,
  - 8,0 m na terenie 7MNS-MW w przypadku realizacji zabudowy szeregowej
  - na terenie 8MNW-U zgodnie z istniejącym podziałem katastralnym,
  - 35,0 m na terenie 1U, z zastrzeżeniem, że front działki znajduje się od strony pasa drogowego ulicy 3KDD;
- e) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, przy którym znajduje się front działki, ustala się na 90° z tolerancją ±20°, a dla działek na terenie 1U ustala się na 90° z tolerancją ±25°,
- f) powierzchnia nowo wydzielonej działki:
- od 690 m<sup>2</sup> do 1200 m<sup>2</sup> na terenie 1MN,
  - od 620 m<sup>2</sup> do 1200 m<sup>2</sup> na terenie 2MN,
  - od 760 m<sup>2</sup> do 980 m<sup>2</sup> na terenie 3MN-MW,
  - od 1000 m<sup>2</sup> do 1200 m<sup>2</sup> na terenie 4MN-MW,
  - od 800 m<sup>2</sup> do 1100 m<sup>2</sup> na terenie 5MN-MW,
  - od 700 m<sup>2</sup> do 940 m<sup>2</sup> na terenie 6MN-MW;
  - od 170 m<sup>2</sup> do 500 m<sup>2</sup> na terenie 7MNS-MW w przypadku realizacji zabudowy szeregowej,
  - od 3100,0 m<sup>2</sup> do 7300,0 m<sup>2</sup> na terenie 1U, z zastrzeżeniem, że do powierzchni tej wlicza się tereny położone pod pasem ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;
- 10) dojazd do działek, dopuszcza się wyłącznie z terenów przyległych ulic dojazdowych, z ulicy lokalnej oraz z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

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

- 1) na obszarze objętym planem obowiązuje:
- a) zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska,
- b) zakaz wydobywania kopalin,
- c) zakaz budowy elektrowni wiatrowych,
- d) nakaz przestrzegania emisji zanieczyszczeń powietrza wynikających z przepisów szczególnych,



- e) zakaz zagospodarowania tymczasowego, za wyjątkiem realizacji obiektów tymczasowych związanych z prowadzoną działalnością gastronomiczną oraz imprezami masowymi, ogródków gastronomicznych i instalacji przestrzennych;
- 2) tereny oznaczone w części graficznej symbolami literowymi: MN, MN-MW, MNS-MW, MNW-U, MW, MW-U, UN i UEO należą odpowiednio do określonych w art. 113 ust. 2 pkt 1 lit. a), c) oraz e), ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.) terenu, dla którego dopuszczalne poziomy hałas należy przyjmować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112);
- 3) na obszarze objętym planem:
- a) nie zachodzą przesłanki do określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych,
- b) nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dokonywanych zgodnie z Działem III, Rozdz. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 344 z późn. zm.) ze względu na brak wyznaczonych w planie obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości,
- c) nie zachodzą przesłanki do określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poza ogólnymi zasadami wymienionymi w rozdziale 3 części tekstowej niniejszej uchwały,
- d) nie zachodzą przesłanki do określenia warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych,
- e) zasady zagospodarowania i realizacji zabudowy na poszczególnych terenach zawarte są w rozdziale 5 Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów wyróżnionych w planie, niniejszej części tekstowej.

#### § 11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

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

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

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

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

3. Obiekty budowlane należy projektować i budować:

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

2) zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych.

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

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

6. Teren objęty planem zawiera się w granicach, ustalonej w trybie określonym Decyzją Nr 105/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 5 sierpnia 2021 r. w sprawie realizacji w resorcie obrony narodowej zadań z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, strefy ochronnej obiektu technicznego zlokalizowanego na terenie zamkniętym wojskowym przy ulicy Wojska Polskiego 21, dla której ograniczenia w użytkowaniu terenów, polegające na zakazie wznoszenia elektrowni wiatrowych, przyjmuje się dla promienia 6000 m mierzonych od punktu odniesienia usytuowania obiektu technicznego o współrzędnych N: 54°4'53", E: 22°56'7"; zakaz ten nie dotyczy obiektów już istniejących.

### **Rozdział 3.**

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

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

2. Na obszarze objętym planem miejscowym:

1) nie występują zabytki nieruchome;

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

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

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

### **Rozdział 4.**

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

§ 14. System komunikacji:

1) na terenie objętym planem występuje istniejący i projektowany system komunikacji publicznej i wewnętrznej;

2) skomunikowanie obszaru odbywa się poprzez:

a) projektowaną ulicę, drogę publiczną kategorii „Z” (zbiorcza), stanowiącą przedłużenie w kierunku zachodnim ulicy Tysiąclecia Litwy (drogi powiatowej nr 2487B) i ulicy Szpitalnej (drogi powiatowej nr 1134B), oznaczoną w części graficznej symbolem 1KDZ,

b) ulicę Ogrodową oraz jej projektowane przedłużenie w kierunku północnym, drogę publiczną kategorii „L” (lokalna), w ciągu drogi gminnej, oznaczoną w części graficznej symbolem 2KDL,

c) projektowane ulice, drogi publiczne kategorii „D” (dojazdowe), oznaczone w części graficznej symbolami 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD i 10KDD,

d) tereny projektowanej publicznej komunikacji pieszo – rowerowej w zieleni urządzonej, oznaczone w części graficznej symbolami 1KP-ZP i 2KP-ZP,

- e) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone w części graficznej symbolami 1KR i 2KR,
  - f) teren parkingu publicznego oraz zatoki autobusów komunikacji miejskiej, oznaczony w części graficznej symbolem 1KO;
- 3) miejsca postojowe należy realizować w granicach terenu objętego planem, na warunkach podanych w pkt. 4 lub na terenach sąsiednich, jeśli prawo do korzystania z nich wynika z umowy zawartej z administratorem drogi, z przepisów prawa, czynności prawnych, orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej, przy czym dojście od osi głównego wejścia do budynku do krawędzi najbliższej położonego miejsca postojowego nie powinno być dalej niż w promieniu 100,0 m; miejsca postojowe zintegrowane z funkcją mieszkalną i mieszkalno – usługową należy lokalizować wyłącznie na terenach MN, MN-MW, MNS-MW, MNW-U, MW i MW-U;
- 4) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio do funkcji:
- a) zabudowy mieszkaniowej - 2,0 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
  - b) budynków zamieszkania zbiorowego - 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe,
  - c) usług administracji i biur - 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej,
  - d) usług handlu - 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej,
  - e) usług gastronomii – 1 miejsce na 10 miejsc konsumpcyjnych,
  - f) usług zdrowia – 1 miejsce na 1 gabinet lub 1 miejsce na 5 łóżek szpitalnych,
  - g) usług oświaty - 1 miejsce na 25 miejsc dydaktycznych,
  - h) usług kultury i sportu - 1 miejsce na 10 miejsc na widowni,
  - i) usług innych niż wymienione od lit. c) – do lit. h) - 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce na lokal użytkowy;
- 5) liczbę miejsc postojowych, o których mowa w pkt. 4 zaokrągliła się w górę do najbliższej liczby całkowitej;
- 6) do bilansu nie wlicza się miejsc istniejących;
- 7) przy realizacji miejsc do parkowania, obsługujących tereny wymienione w pkt. 4, należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
- a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 miejsc postojowych jeżeli liczba stanowisk wynosi do 100,
  - b) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi  $\geq 101$ , przy czym ilość miejsc parkingowych zaokrągliła się w górę do najbliższej liczby całkowitej;
- 8) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ilość miejsc należy zapewnić zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 320 z późn. zm);
- 9) określone w planie rozwiązania skrzyżowań ulic mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 10) należy zapewnić dostępność do terenów publicznych i usług osobom niepełnosprawnym; przy realizacji układu drogowego należy wprowadzić urządzenia umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych (obniżenia krawężników przy przejściach dla pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne);
- 11) w obrębie terenu 1KO, parkingów obsługujących usługi oraz na terenach 1KP-ZP, 2KP-ZP i 1ZP należy wydzielić miejsca do parkowania rowerów i wyposażyć je w niezbędne go tego celu urządzenia;
- 12) dopuszcza się parkingi podziemne lub wbudowane w bryłę budynku, przy założeniu zapewnienia minimum 20% niezbędnych miejsc parkingowych na poziomie terenu;
- 13) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych związanych z działalnością usługową i handlową dla potrzeb użytkowników i klientów w granicach działek, z uwzględnieniem przepisów szczególnych.

#### § 15. System zaopatrzenia w media:

- 1) realizacja sieci infrastruktury technicznej należy do inwestycji celu publicznego;

- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci;
- 4) sieci infrastruktury technicznej, o ile nie wynika to z warunków technicznych, powinny być projektowane i prowadzone poza jezdniami ulic;
- 5) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w 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;
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

#### § 16. System zaopatrzenia w wodę:

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

#### § 17. System odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) obowiązuje nakaz odprowadzenia ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej objętej planem w ulicy Ogrodowej sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 200/800 mm;
- 2) ścieki z terenu opracowania odprowadzać poprzez grawitacyjną sieć kanalizacji sanitarnej do przepompowni, objętej planem przy ul. Ogrodowej na działkach o numerach geodezyjnych: 30384/3, 30384/4, 30390/3, 30390/4, a następnie w kierunku północno-wschodnim poprzez grawitacyjną sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej przy ulicy Sejneńskiej 86;

- 3) w przypadku konieczności przebudowy, rozbudowy, modernizacji sieci kanalizacji sanitarnej należy zarezerwować pas terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 4) jako rozwiązanie docelowe dla nowych terenów inwestycyjnych należy przyjąć odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej; dla realizacji tego celu należy zaprojektować i wybudować sieć kanalizacji sanitarnej w istniejących i nowo projektowanych ulicach: 1KDZ, 2KDL, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD oraz na terenach istniejącej i projektowanej komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR i 2KR;
- 5) kanały sanitarne muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 6) dopuszcza się lokalizację kanałów sanitarnych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 7) na terenie objętym planem nie dopuszcza się realizacji szczelnych zbiorników na nieczystości i oczyszczalni ścieków;
- 8) ustala się strefę ochronną o szerokości 2,0 m od osi sieci, wolną od zabudowy, z zapewnieniem dojazdu w celach eksploatacyjnych, na całej długości przebiegu:
  - a) dopływowego kanału sanitarnego o średnicy 800 mm do przepompowni przy ulicy Ogrodowej na działce o numerze geodezyjnym 30392/2,
  - b) kanału tłocznego sanitarnego o średnicy 300 mm, na działkach o numerach geodezyjnych: 30385, 30382, 30381, 30384/1,
  - c) kanału sanitarnego o średnicy 800 mm, na działkach o numerach geodezyjnych: 30390/1, 30391/2, 30388.

#### § 18. System odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

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

- 8) dopuszcza się tworzenie otwartych systemów kanalizacji deszczowej mających na celu kompleksowe zarządzanie wodą opadową, poprzez realizację obiektów małej retencji, które naśladują naturę w gromadzeniu, oczyszczaniu i opóźnianiu spływu deszczówki takich, jak na przykład: zagłębienia retencyjne w zieleni, zielone lub retencyjne dachy, niecki trawiaste, ogrody deszczowe i inne podobne obiekty małej retencji miejskiej;
- 9) na całym obszarze objętym planem, w celu zwiększenia retencji dopuszcza się montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych, a także zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód opadowych i roztopowych i wykorzystywanie do tego celu natury – poprzez separatory umożliwiające oczyszczanie wód opadowych i roztopowych;
- 10) dopuszcza się dachy zielone lub retencyjne.

#### **§ 19. System zaopatrzenia w ciepło:**

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

#### **§ 20. System zaopatrzenia w gaz:**

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

#### **§ 21. System gospodarki odpadami:**

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

#### **§ 22. System zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) ustala się dla linii WN 110 kV, do czasu jej przebudowy na linię kablową, techniczną strefę ochronną wynoszącą 20,0 m od osi linii, w której zabroniona jest lokalizacja budynków przeznaczonych na pobyt stały ludzi i zwierząt;
- 2) zasilanie w energię elektryczną realizować w oparciu istniejące sieci średniego napięcia SN 20 kV i niskiego napięcia nn-04 kV poprzez ich rozbudowę oraz w oparciu o istniejące i projektowane stacje transformatorowe;
- 3) ustala się dla linii SN 20 kV, do czasu jej przebudowy na linię kablową, techniczną strefę ochronną wynoszącą 10,0 m od osi linii, w której zabroniona jest lokalizacja budynków przeznaczonych na pobyt stały ludzi i zwierząt
- 4) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na wszystkich terenach;
- 5) nie wskazuje się konkretnej lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych SN/nn; stacje winny być realizowane zgodnie z potrzebami inwestora w ramach jego działki z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej; dokładną lokalizację stacji transformatorowych należy określić w projekcie budowlanym;
- 6) projektowane stacje transformatorowe 20/0,4 kV zasilające jednego odbiorcę należy lokalizować na jego działce, natomiast stacje służące do zasilania kilku odbiorców – na działkach wydzielonych; powyższe należy uwzględnić przy opracowywaniu projektów zagospodarowania działek; stacje transformatorowe realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;
- 7) projektowane stacje transformatorowe zasilic liniami kablowymi z miejskiej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 8) wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania;
- 9) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;
- 10) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową należy dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu i przebudować zgodnie z warunkami wydanymi przez administratora sieci;
- 11) projektowane oświetlenie uliczne i innych terenów publicznych realizować jako wydzieloną sieć kablową zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 12) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;
- 13) dopuszcza się stosowanie ogniw i paneli fotowoltaicznych montowanych na dachach i stropodachach budynków, z wyłączeniem połaci dachowych od strony drogi publicznej 1KDZ; zakaz montażu na terenie (chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej) oraz na elewacjach; dopuszcza się na terenach 1U, 1KP-ZP, 2KP-ZP, 1ZP, 2ZP, 1ZN, 3ZN, 4ZN i 1KO realizację małej architektury wyposażonej w ogniwa fotowoltaiczne;
- 14) dopuszcza się realizację na parkingach położonych w obrębie terenu 1U, stanowisk do ładowania samochodów elektrycznych;
- 15) dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię odnawialną ze źródeł energii o mocy do 600 kW na gruncie i na dachu budynku przepompowni na terenie 1IKP.

### § 23. System obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy realizować w oparciu o istniejące urządzenia i sieci teletechniczne, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy oraz w oparciu o projektowane sieci teletechniczne;
- 2) utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci teletechniczne z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb oraz dopuszcza się realizację nowych, w tym stacji bazowych oraz masztów telefonii komórkowej i radiofonii pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i odrębnych i ustaleń niniejszego planu; nie ustala się wysokości stacji bazowych oraz masztów telefonii komórkowej i radiofonii, gdyż zależna jest ona od pokrycia terenu sygnałem;

- 3) sieci telekomunikacyjne realizować za pomocą kanalizacji teletechnicznej, kabli doziemnych lub napowietrznych i innych dostępnych operatorowi rozwiązań;
- 4) w przypadku wystąpienia kolizji z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy podjąć działania zmierzające do ich zabezpieczenia i przebudowy zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi;
- 5) przy realizacji ustaleń planu należy zachować od istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej podziemnej i naziemnej odległości zgodne z obowiązującymi normami;
- 6) ustala się, że nowe uzbrojenie terenu w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej realizowane będzie w miarę przyrostu zapotrzebowania na usługi telefoniczne.

### **Rozdział 5.**

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE**

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

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) podział terenu na maksimum 11 działek budowlanych o parametrach:
  - a) szerokość frontu działki budowlanej od 22,0 m do 34,0 m,
  - b) powierzchnię działki budowlanej od 690 m<sup>2</sup> do 1200 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, przy którym znajduje się front działki - 90° z tolerancją ±20°;
- 3) obsługę komunikacyjną terenu 1MN z dróg 2KDL, 3KDD, 5KDD i 7KDD;
- 4) w zakresie lokalizacji zabudowy i wskaźników zagospodarowania:
  - a) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
    - 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi 2KDL,
    - 5,0 m od linii rozgraniczającej dróg 3KDD, 5KDD i 7KDD;
  - b) budowę budynków, budowli i urządzeń budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenu, zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy,
  - c) możliwość realizacji: dojsć i dojazdów, parkingów, zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej, małej architektury, wiat do 50 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy i wysokości do 4,0 m do kalenicy, altan ogrodowych do 25 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy i wysokości 3,0 m do kalenicy, z dopuszczeniem ich realizacji w granicach działek oraz obiektów pomocniczych typu: domek narzędziowy o powierzchni zabudowy do 12,0 m<sup>2</sup>, wysokości do 3,0 m, tuneli i szklarni ogrodniczych, pergoli, trasoli; łączna powierzchnia zabudowy wiat, altan i domków narzędziowych nie może przekraczać 70,0 m<sup>2</sup>,
  - d) wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%,
    - maksymalna powierzchnia terenów utwardzonych (podjazdy, place, parkingi): 20%,
    - maksymalna intensywność zabudowy: 0,7,
    - minimalna intensywności zabudowy: 0,01,
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- 5) realizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem w podpiwniczeniu lub w parterze budynku mieszkalnego;
- 6) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe w przypadku budynków z dachami wysokimi i nie wyżej niż 9,0 m;
- 7) dopuszczenie podpiwniczenia budynków i wyniesienie parteru na nie wyżej niż 0,5 m nad poziom terenu;



- 8) na budynkach mieszkalnych dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° z poddaszem użytkowym lub dachy płaskie z dopuszczeniem dachów retencyjnych i zielonych;
- 9) dachy płaskie lub o nachyleniu połaci do 30° na gankach, tarasach, lukarnach i elementach dobudowanych;
- 10) dopuszczenie dachu o nachyleniu połaci do 25° w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jako parterowego;
- 11) usytuowanie głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego równoległe do frontu działki;
- 12) dopuszczenie dowolności geometrii dachów oraz kątów nachylenia połaci na altanach, obiektach małej architektury i wiatkach, a w przypadku realizacji dachów płaskich dopuszczenie realizacji dachów retencyjnych lub zielonych;
- 13) utrzymanie w jednolitych barwach - w odcieniach czerwieni, brązów, szarości lub grafitu kolorystyki dachów w granicach jednej działki budowlanej;
- 14) dopuszczenie realizacji paneli słonecznych na połaciach dachowych wszystkich budynków; w przypadku realizacji paneli na dachach płaskich – ukrycie ich za attyką; zakaz realizacji paneli na gruncie;
- 15) dopuszczenie montażu podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych.

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) podział terenu na maksimum 20 działek budowlanych o parametrach:
  - a) szerokość frontu działki budowlanej od 23,0 m do 40,0 m,
  - b) powierzchnia działki budowlanej od 620 m<sup>2</sup> do 1200 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, przy którym znajduje się front działki - 90° z tolerancją ±20°;
- 3) obsługę komunikacyjną terenu 2MN z dróg 3KDD, 4KDD, 5KDD i 6KDD oraz z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR;
- 4) w zakresie lokalizacji zabudowy i wskaźników zagospodarowania:
  - a) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości: 5,0 m od linii rozgraniczającej dróg 3KDD, 4KDD, 5KDD i 6KDD oraz 2KR;
  - b) budowę budynków, budowli i urządzeń budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenu, zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy,
  - c) możliwość realizacji: dojeżdż i dojazdów, parkingów, zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej, małej architektury, wiat do 50 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy i wysokości do 4,0 m do kalenicy, altan ogrodowych do 25 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy i wysokości 3,0 m do kalenicy, z dopuszczeniem ich realizacji w granicach działek oraz obiektów pomocniczych typu: domek narzędziowy o powierzchni zabudowy do 12,0 m<sup>2</sup>, wysokości do 3,0 m, tuneli i szklarni ogrodniczych, pergoli, trasoli; łączna powierzchnia zabudowy wiat, altan i domków narzędziowych nie może przekraczać 70,0 m<sup>2</sup>,
  - d) wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%,
    - maksymalna powierzchnia terenów utwardzonych (podjazdy, place, parkingi): 20%,
    - maksymalna intensywność zabudowy: 0,7,
    - minimalna intensywności zabudowy: 0,01,

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

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

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

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej realizowanej łącznie;
- 2) podział terenu na maksimum 10 działek budowlanych o parametrach:
  - a) szerokość frontu działki budowlanej od 24,0 m do 28,0 m,
  - b) powierzchnia działki budowlanej od 760 m<sup>2</sup> do 980 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, przy którym znajduje się front działki - 90° z tolerancją ±20°;
- 3) obsługę komunikacyjną terenu 3MN-MW z dróg 4KDD, 5KDD i 6KDD;
- 4) w zakresie lokalizacji zabudowy i wskaźników zagospodarowania:
  - a) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości: 5,0 m od linii rozgraniczającej dróg 4KDD, 5KDD i 6KDD;
  - b) budowę budynków, budowli i urządzeń budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenu, zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy,

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

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej realizowanej łącznie;

- 2) podział terenu na maksimum 3 działki budowlane o parametrach:
  - a) szerokość frontu działki budowlanej od 22,0 m do 23,0 m,
  - b) powierzchnia działki budowlanej od 1000 m<sup>2</sup> do 1200 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, przy którym znajduje się front działki - 90° z tolerancją  $\pm 20^\circ$ ;
- 3) obsługę komunikacyjną terenu 4MN-MW z drogi 10KDD;
- 4) w zakresie lokalizacji zabudowy i wskaźników zagospodarowania:
  - a) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości: 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi 10KDD, 20,0 m od linii rozgraniczającej drogi 1KDZ i zgodnie z częścią graficzną planu;
  - b) budowę budynków, budowli i urządzeń budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenu, zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy,
  - c) możliwość realizacji: dojsć i dojazdów, parkingów, zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej, małej architektury, wiat do 50 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy i wysokości do 4,0 m do kalenicy, altan ogrodowych do 25 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy i wysokości 3,0 m do kalenicy, z dopuszczeniem ich realizacji w granicach działek oraz obiektów pomocniczych typu: domek narzędziowy o powierzchni zabudowy do 12,0 m<sup>2</sup>, wysokości do 3,0 m, tuneli i szklarni ogrodniczych, pergoli, trasoli; łączna powierzchnia zabudowy wiat, altan i domków narzędziowych nie może przekraczać 70,0 m<sup>2</sup>,
  - d) wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%,
    - maksymalna powierzchnia terenów utwardzonych (podjazdy, place, parkingi): 20%,
    - maksymalna intensywność zabudowy: 0,7,
    - minimalna intensywności zabudowy: 0,01,
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- 5) realizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego budynku typu bliźniak lub jednego budynku typu mały dom mieszkalny o nie więcej niż 4 mieszkaniach;
- 6) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe w przypadku budynków z dachami wysokimi i nie wyżej niż 9,0 m;
- 7) dopuszczenie podpiwniczenia budynków i wyniesienie parteru na nie wyżej niż 0,5 m nad poziom terenu;
- 8) na budynkach mieszkalnych dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° z poddaszem użytkowym lub dachy płaskie z dopuszczeniem dachów retencyjnych i zielonych;
- 9) dachy płaskie lub o nachyleniu połaci do 30° na gankach, tarasach, lukarnach i elementach dobudowanych;
- 10) dopuszczenie dachu o nachyleniu połaci do 25° w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jako parterowego;
- 11) usytuowanie głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego równoległe do frontu działki;
- 12) dopuszczenie dowolności geometrii dachów oraz kątów nachylenia połaci na altanach, obiektach małej architektury i wiatkach, a w przypadku realizacji dachów płaskich dopuszczenie realizacji dachów retencyjnych lub zielonych;
- 13) utrzymanie w jednolitych barwach - w odcieniach czerwieni, brązów, szarości lub grafitu kolorystyki dachów w granicach jednej działki budowlanej;
- 14) dopuszczenie realizacji paneli słonecznych na połaciach dachowych wszystkich budynków; w przypadku realizacji paneli na dachach płaskich – ukrycie ich za attyką; zakaz realizacji paneli na gruncie;
- 15) dopuszczenie montażu podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych;

16) w przypadku realizacji zabudowy wielorodzinnej nakaz wyznaczenia miejsca pod lokalizację wiaty śmietnikowej o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup>; dopuszcza się miejsce gromadzenia odpadów wbudowane w bryłę budynku głównego;

17) dopuszczenie włączenie terenu 4ZN do powierzchni działki budowlanej bezpośrednio z tym terenem sąsiadującej z zastrzeżeniem, że nie zmieni to ustalonego niniejszym planem przeznaczenia obu terenów.

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

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

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

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

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

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej realizowanej łącznie;

2) podział terenu na maksimum 7 działek budowlanych o parametrach:

a) szerokość frontu działki budowlanej od 30,0 m do 34,0 m,

b) powierzchnia działki budowlanej od 800 m<sup>2</sup> do 1100 m<sup>2</sup>,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, przy którym znajduje się front działki - 90° z tolerancją ±20°;

3) obsługę komunikacyjną terenu 5MN-MW z drogi 9KDD;

4) w zakresie lokalizacji zabudowy i wskaźników zagospodarowania:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości: 5,0 m od linii rozgraniczającej dróg 8KDD, 9KDD i 10KDD;

b) budowę budynków, budowli i urządzeń budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenu, zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy,

c) możliwość realizacji: dojsć i dojazdów, parkingów, zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej, małej architektury, wiat do 50 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy i wysokości do 4,0 m do kalenicy, altan ogrodowych do 25 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy i wysokości 3,0 m do kalenicy, z dopuszczeniem ich realizacji w granicach działek oraz obiektów pomocniczych typu: domek narzędziowy o powierzchni zabudowy do 12,0 m<sup>2</sup>, wysokości do 3,0 m, tuneli i szklarni ogrodniczych, pergoli, trasoli; łączna powierzchnia zabudowy wiat, altan i domków narzędziowych nie może przekraczać 70,0 m<sup>2</sup>,

d) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%,

- maksymalna powierzchnia terenów utwardzonych (podjazdy, place, parkingi): 20%,

- maksymalna intensywność zabudowy: 0,7,

- minimalna intensywności zabudowy: 0,01,

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

5) na jednej działce budowlanej przewiduje się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego budynku typu bliźniak lub jednego budynku typu mały dom mieszkalny o nie więcej niż 4 mieszkaniach;

6) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe w przypadku budynków z dachami wysokimi i nie wyżej niż 9,0 m;

- 7) dopuszczenie podpiwniczenia budynków i wyniesienie parteru na nie wyżej niż 0,5 m nad poziom terenu;
- 8) na budynkach mieszkalnych dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° z poddaszem użytkowym lub dachy płaskie z dopuszczeniem dachów retencyjnych i zielonych;
- 9) dachy płaskie lub o nachyleniu połaci do 30° na gankach, tarasach, lukarnach i elementach dobudowanych;
- 10) dopuszczenie dachu o nachyleniu połaci do 25° w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jako parterowego;
- 11) usytuowanie głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego równolegle do frontu działki;
- 12) dopuszczenie dowolności geometrii dachów oraz kątów nachylenia połaci na altanach, obiektach małej architektury i wiatach, a w przypadku realizacji dachów płaskich dopuszczenie realizacji dachów retencyjnych lub zielonych;
- 13) utrzymanie w jednolitych barwach - w odcieniach czerwieni, brązów, szarości lub grafitu kolorystyki dachów w granicach jednej działki budowlanej;
- 14) dopuszczenie realizacji paneli słonecznych na połaciach dachowych wszystkich budynków; w przypadku realizacji paneli na dachach płaskich – ukrycie ich za attyką; zakaz realizacji paneli na gruncie;
- 15) dopuszczenie montażu podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych;
- 16) w przypadku realizacji zabudowy wielorodzinnej nakaz wyznaczenia miejsca pod lokalizację wiaty śmietnikowej o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup>; dopuszcza się miejsce gromadzenia odpadów wbudowane w bryłę budynku głównego;
- 17) dopuszczenie włączenie terenu 3ZN do powierzchni działek budowlanych bezpośrednio z tym terenem sąsiadujących z zastrzeżeniem, że nie zmieni to ustalonego niniejszym planem przeznaczenia obu terenów.

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

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

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej realizowanej łącznie;
- 2) podział terenu na maksimum 9 działek budowlanych o parametrach:
  - a) szerokość frontu działki budowlanej od 23,0 m do 29,0 m,
  - b) powierzchnia działki budowlanej od 700 m<sup>2</sup> do 940 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, przy którym znajduje się front działki - 90° z tolerancją ±20°;
- 3) obsługę komunikacyjną terenu 6MN-MW z drogi 9KDD;
- 4) w zakresie lokalizacji zabudowy i wskaźników zagospodarowania:
  - a) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości: 5,0 m od linii rozgraniczającej dróg 8KDD, 9KDD i 10KDD;
  - b) budowę budynków, budowli i urządzeń budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenu, zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy,

- c) możliwość realizacji: dojść i dojazdów, parkingów, zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej, małej architektury, wiat do 50 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy i wysokości do 4,0 m do kalenicy, altan ogrodowych do 25 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy i wysokości 3,0 m do kalenicy, z dopuszczeniem ich realizacji w granicach działek oraz obiektów pomocniczych typu: domek narzędziowy o powierzchni zabudowy do 12,0 m<sup>2</sup>, wysokości do 3,0 m, tuneli i szklarni ogrodniczych, pergoli, trasoli; łączna powierzchnia zabudowy wiat, altan i domków narzędziowych nie może przekraczać 70,0 m<sup>2</sup>,
- d) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%,
  - maksymalna powierzchnia terenów utwardzonych (podjazdy, place, parkingi): 20%,
  - maksymalna intensywność zabudowy: 0,7,
  - minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- 5) realizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego budynku typu bliźniak lub jednego budynku typu mały dom mieszkalny o nie więcej niż 4 mieszkaniach;
- 6) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe w przypadku budynków z dachami wysokimi i nie wyżej niż 9,0 m;
- 7) dopuszczenie podpiwniczenia budynków i wyniesienie parteru na nie wyżej niż 0,5 m nad poziom terenu;
- 8) na budynkach mieszkalnych dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° z poddaszem użytkowym lub dachy płaskie z dopuszczeniem dachów retencyjnych i zielonych;
- 9) dachy płaskie lub o nachyleniu połaci do 30° na gankach, tarasach, lukarnach i elementach dobudowanych;
- 10) dopuszczenie dachu o nachyleniu połaci do 25° w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jako parterowego;
- 11) usytuowanie głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego równoległe do frontu działki;
- 12) dopuszczenie dowolności geometrii dachów oraz kątów nachylenia połaci na altanach, obiektach małej architektury i wiatach, a w przypadku realizacji dachów płaskich dopuszczenie realizacji dachów retencyjnych lub zielonych;
- 13) utrzymanie w jednolitych barwach - w odcieniach czerwieni, brązów, szarości lub grafitu kolorystyki dachów w granicach jednej działki budowlanej;
- 14) dopuszczenie realizacji paneli słonecznych na połaciach dachowych wszystkich budynków; w przypadku realizacji paneli na dachach płaskich – ukrycie ich za attyką; zakaz realizacji paneli na gruncie;
- 15) dopuszczenie montażu podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych;
- 16) w przypadku realizacji zabudowy wielorodzinnej nakaz wyznaczenia miejsca pod lokalizację wiaty śmietnikowej o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup>; dopuszcza się miejsce gromadzenia odpadów wbudowane w bryłę budynku głównego.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wyklucza się realizację usług, rzemiosła i przemysłu oraz zagospodarowanie tymczasowe.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zabudowy na zasadach zorganizowanej działalności inwestycyjnej.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz realizowania nasadzeń zieleni wysokiej oraz budowy obiektów i budowli w pasie ograniczonego użytkowania od magistrali wodociągowej DN 800 mm.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz zapewnienia dostępu w celach eksploatacyjnych do terenu, przez który przebiega magistrala wodociągowa.
- § 30.1.** Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub wielorodzinnej o powierzchni 0,29 ha, oznaczony w części graficznej planu symbolem 7MNS-MW.

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

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

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

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



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

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

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

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

19) dopuszczenie włączenie terenu ZZP do powierzchni działki budowlanej, na której realizowana jest funkcja ustalona w ust. 2 pkt 1 z zastrzeżeniem, że nie zmieni to ustalonego niniejszym planem przeznaczenia obu terenów.

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie terenu uzupełniające – usługi zdrowia lub edukacji jako wbudowane w parter i zajmujące do 30% powierzchni całkowitej budynku lub jako wolnostojące, realizowane zamiast zabudowy wielorodzinnej;
- 3) adaptację istniejącego budynku wielorodzinnego z dopuszczeniem jego przebudowy przy zachowaniu obecnych gabarytów;
- 4) realizację w zachodniej części działki o nr ewid. 30354/6 budynku wielorodzinnego z usługami lub usług, o których mowa w ust. 2 pkt 2;
- 5) obsługę komunikacyjną z drogi 4KDD oraz z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR;
- 6) miejsca postojowe - zgodnie z ustaleniami § 14 części tekstowej niniejszej uchwały;
- 7) zachowanie istniejącej na części działek o nr ewid. 30354/6 i 30359/1 zieleni wysokiej, po jej uporządkowaniu i zagospodarowaniu obiektami małej architektury na cele rekreacyjne dla mieszkańców terenu 1MW;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
  - a) 7,0 m od linii rozgraniczającej drogi 2KDL,
  - b) 5,0 m od linii rozgraniczających drogi 4KDD i terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR;
- 9) wskaźniki zabudowy:
  - a) powierzchnia terenów utwardzonych (podjazdy, place, parkingi) do 20% powierzchni działki,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 0,5,
  - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 40%;
- 10) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 4 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 15,0 m; w przypadku realizacji budynku usługowego wolnostojącego wysokość do 2 kondygnacji i nie wyżej niż 9,0 m;
- 11) dopuszczenie podpiwniczania budynków i wyniesienie parteru na nie wyżej niż 0,7 m nad poziom terenu;
- 12) dachy płaskie, dopuszczenie dachów dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;
- 13) kolorystykę budynków w granicach działki budowlanej utrzymaną w jednolitych barwach z wyłączeniem odcieni fioletoń, różu i niebieskiego (nie dotyczy detali architektonicznych, balustrad balkonowych oraz elementów informacyjnych i reklamowych);
- 14) utrzymanie kolorystyki dachów w granicach jednej działki budowlanej w jednolitych barwach - w odcieniach czerwieni, brązów, szarości lub grafitu;
- 15) zakaz realizacji budynków garażowych, gospodarczych i pomocniczych;

- 16) dopuszczenie realizacji wiat rekreacyjnych i altan z zastrzeżeniem, że ich łączna powierzchnia zabudowy nie przekroczy 50 m<sup>2</sup>, a wysokość 4,0 m oraz wiat o wysokości nieprzekraczającej 4,0 m nad miejscami postojowymi na działce nr ewid. 30359/1;
- 17) realizację garaży jako podziemnych pod nowo projektowanym budynkiem oraz pod terenem;
- 18) zakaz realizacji paneli fotowoltaicznych na ścianach budynków i na gruncie, dopuszcza się panele na połaciach dachowych lub na stropodachu, jako ukryte za attyką;
- 19) dopuszczenie montażu podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz dopuszczenie zakładania ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych;
- 20) nakaz wyznaczenia miejsca pod lokalizację wiaty śmietnikowej o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup>; dopuszcza się miejsce gromadzenia odpadów wbudowane w bryłę budynku głównego.

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług realizowanych łącznie;
- 2) obsługę komunikacyjną z dróg 4KDD i 5KDD;
- 3) miejsca postojowe - zgodnie z ustaleniami § 14 części tekstowej niniejszej uchwały;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających dróg 4KDD i 5KDD;
- 5) dopuszczenie adaptacji istniejącej zabudowy do nowych funkcji w tym, mieszkalnictwa wielorodzinnego, zamieszkania zbiorowego oraz usług o profilu innym niż obecny z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych, składów i magazynów, w tym stacji i magazynów gazu i paliw płynnych, myjni samochodowych;
- 6) utrzymanie istniejącego zagospodarowania i funkcji do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu;
- 7) wskaźniki zabudowy:
  - a) powierzchnia terenów utwardzonych (podjazdy, place, parkingi) do 20% powierzchni działki,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 1,2,
  - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 10%;
- 8) maksymalną wysokość budynków do 3 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 12,0 m;
- 9) dopuszczenie podpiwniczenia budynków i wyniesienie parteru na nie wyżej niż 0,7 m nad poziom terenu;
- 10) na budynkach dachy płaskie;
- 11) kolorystykę budynków w granicach działki budowlanej utrzymaną w jednolitych barwach z wyłączeniem odcieni fioleto- i różu i niebieskiego (nie dotyczy detali architektonicznych, balustrad balkonowych oraz elementów informacyjnych i reklamowych);
- 12) zakaz realizacji budynków garażowych, gospodarczych i pomocniczych;
- 13) garaże realizowane jako wbudowane w budynek podstawowy; dopuszcza się garaże podziemne pod terenem
- 14) zakaz realizacji paneli fotowoltaicznych na ścianach budynków i na gruncie, dopuszczenie realizacji paneli na połaciach dachowych lub na stropodachu, jako ukryte za attyką;
- 15) dopuszczenie montażu podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz dopuszczenie zakładania ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych;

16) nakaz wyznaczenia w obrębie każdej działki miejsca pod lokalizację wiaty śmietnikowej o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup>; dopuszcza się miejsce gromadzenia odpadów wbudowane w bryłę budynku głównego.

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu – usługi z zakresu handlu do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, hotelarstwa, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, nauki, edukacji, kultury i rozrywki, itp.;
- 2) obsługę komunikacyjną z drogi 3KDD;
- 3) miejsca postojowe - zgodnie z ustaleniami § 14 części tekstowej niniejszej uchwały;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
  - a) 20,0 m od linii rozgraniczającej drogi 1KDZ,
  - b) 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi 2KDL,
  - c) 25,0 m od linii rozgraniczającej drogi 3KDD;
- 5) podział terenu na maksimum 5 działek budowlanych o parametrach:
  - a) szerokość frontu działki budowlanej od 36,0 m do 130,0 m z zastrzeżeniem, że front działki znajduje się od strony pasa drogowego terenu 3KDD,
  - b) powierzchnia działki budowlanej od 3000 m<sup>2</sup> do 7000 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem, że do powierzchni tej wlicza się teren położony w pasie ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, na którym lokalizować należy parkingi obsługujące daną usługę,
  - c) położenie granic działki budowlanej - równoległe do pasa drogowego terenu 2KDL, a w stosunku do pasa drogowego, przy którym znajduje się front działki - 90° z tolerancją ±25°;
- 6) wskaźniki zabudowy:
  - a) powierzchnia terenów utwardzonych (podjazdy, place, parkingi) do 40% powierzchni działki,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 1,2
  - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 20%;
- 7) realizację na nowo wydzielonej działce budowlanej:
  - a) budynków usługowych wolnostojących, w tym handlowych o łącznej powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 1500,0 m<sup>2</sup>,
  - b) obiektów uzupełniających funkcję podstawową takich, jak: obiekty dozoru, wiaty na wózki, wiaty parkingowe, urządzenia reklamowe,
  - c) obiektów sezonowych typu namioty i wiaty wystawiennicze i gastronomiczne,
  - d) instalacje przestrzenne i budowle związane z prowadzoną na działce budowlanej działalnością;
- 8) maksymalną wysokość:

- a) do 4 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 16 m dla budynków o funkcji hotelowej, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, nauki, edukacji, kultury i rozrywki,
  - b) do 2 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 8,0 m, dla pozostałych budynków usługowych,
  - c) do 6,0 m dla namiotów i wiat wystawienniczych i gastronomicznych,
  - d) do 16,0 m dla instalacji przestrzennych i budowli;
- 9) dachy płaskie z dopuszczeniem realizacji na stropodachach paneli słonecznych ukrytych za attyką;
  - 10) dopuszczenie realizacji podziemnych miejsc postojowych;
  - 11) zakaz realizacji garaży, budynków gospodarczych, nawet jako tymczasowych;
  - 12) dopuszczenie małej architektury - w tym grilli ogrodowych, placów zabaw dla dzieci, urządzeń sportowych budowli rekreacyjnych i sportowych;
  - 13) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów, np. sezonowych ogródków gastronomicznych, w tym poza liniami zabudowy;
  - 14) jednorodną kolorystykę budynków w granicach działki budowlanej – jednolite barwy z wyłączeniem odcieni fioletów, różu i niebieskiego (nie dotyczy detali architektonicznych, balustrad balkonowych oraz elementów informacyjnych i reklamowych);
  - 15) zakaz realizacji paneli na gruncie;
  - 16) dopuszczenie realizacji dachów retencyjnych lub zielonych;
  - 17) dopuszczenie montażu podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych;
  - 18) nakaz wyznaczenia w obrębie każdej działki miejsca pod lokalizację wiaty śmietnikowej o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup>; dopuszcza się miejsce gromadzenia odpadów wbudowane w bryłę budynku głównego;
  - 19) dopuszczenie organizowanie imprez masowych.

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu – usługi administracji (zachowanie bazy Powiatowego Zarządu Dróg) lub inne usługi celu publicznego lokalnego i ponadlokalnego, usługi handlu detalicznego do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej - realizowane zamiennie.
- 2) przeznaczenie wykluczone - wyklucza się usługi handlu hurtowego, handlu wielkopowierzchniowego, rzemiosła, przemysłu, składów, magazynów, w tym stacji i magazynów gazu i paliw płynnych, myjni samochodowych oraz zagospodarowanie tymczasowe niezwiązane z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1.

3. Zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:

- 1) podziały zgodnie z przepisami szczególnymi, z zastrzeżeniem, że nowo wydzielona samodzielna działka inwestycyjna nie może być o powierzchni mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup>; dopuszcza się podziały na uzupełnienie zagospodarowania działek sąsiednich;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
  - a) 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi 2KDL,

- b) 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi 4KDD;
- 3) ustala się miejsca postojowe zgodnie z § 14 części tekstowej niniejszej uchwały;
- 4) ustala się skomunikowanie z dróg 2KDL i 4KDD;
- 5) ustala się front działki od strony drogi 2KDL;
- 6) ustala się wskaźniki zabudowy:
  - a) powierzchnia terenów utwardzonych (podjazdy, place, parkingi) do 50% powierzchni działki,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: do 40% powierzchni działki,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: do 10% powierzchni działki,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,7,
- 7) ustala się maksymalną wysokość budynków do 2 kondygnacji i nie wyżej niż 9,0 m,
- 8) ustala się dachy płaskie; dopuszcza się realizację dachów retencyjnych lub zielonych;
- 9) dopuszcza się panele słoneczne na dachach, ukryte za attyką; zakaz realizacji paneli na gruncie;
- 10) dopuszcza się montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych.

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

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

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

3. Zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR,
- 3) ustala się miejsca postojowe - zgodnie z ustaleniami § 14 części tekstowej niniejszej uchwały;
- 4) ustala się adaptację istniejącego budynku administracyjnego z możliwością jego rozbudowy, nadbudowy i zmiany funkcji, w tym na inne usługi celu publicznego;
- 5) ustala się realizację jednego budynku zamieszkania zbiorowego;
- 6) realizację obiektów małej architektury;
- 7) ustala się zakaz podziału na działki budowlane;
- 8) ustala się wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia terenów utwardzonych (podjazdy, place, parkingi) do 30% powierzchni działki,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 1,2
  - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 20%;
  - e) maksymalna wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 12 m

- f) dach wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°; ustalenie to nie dotyczy wiatrołapów, tarasów, lukarn i elementów dobudowanych, dla których dopuszcza się dachy płaskie lub o nachyleniu połaci do 30°;
- 9) usytuowanie głównej kalenicy równoległe do linii rozgraniczającej terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR;
- 10) dopuszczenie realizacji miejsc postojowych wbudowanych w budynki lub pod terenem;
- 11) zakaz realizacji garaży, budynków gospodarczych nawet jako tymczasowych;
- 12) utrzymanie kolorystyki budynków w granicach działki budowlanej (terenu 3UN) w jednolitych barwach z wyłączeniem odcieni fioleto- różu i niebieskiego (nie dotyczy detali architektonicznych, balustrad balkonowych oraz elementów informacyjnych i reklamowych);
- 13) dopuszczenie paneli słonecznych na dachach; zakaz realizacji paneli na gruncie;
- 14) dopuszczenie montażu podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładania ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych;
- 15) nakaz wyznaczenia w obrębie działki miejsca pod lokalizację wiaty śmietnikowej o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup>; dopuszcza się miejsce gromadzenia odpadów wbudowane w bryłę budynku głównego.

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

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

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

3. Zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:

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

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

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

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

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

3. Zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi 4KDD;
- 2) ustala się miejsca postojowe - zgodnie z ustaleniami § 14 części tekstowej niniejszej uchwały;
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi 4KDD;
- 4) podział zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) ustala się poniższe wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania w przypadku realizacji funkcji usługowej:
  - a) powierzchnia terenów utwardzonych (podjazdy, place, parkingi) do 30% powierzchni działki,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 1,2
  - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 30%;
  - e) maksymalna wysokość budynku o funkcji usługowej do 3 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 12 m,
  - f) dopuszczenie podpiwniczenie budynku i wyniesienie parteru na nie wyżej niż 0,7 m nad poziom terenu; dopuszcza się realizację miejsc postojowych wbudowanych w budynek oraz pod terenem,
  - g) dach wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°; ustalenie to nie dotyczy ganków, tarasów, lukarn i elementów dobudowanych, dla których dopuszcza się dachy płaskie lub o nachyleniu połaci do 30°,
  - h) usytuowanie głównej kalenicy dachu budynku równoległe do linii rozgraniczającej drogi 4KDD,
  - i) dopuszcza się dach płaski z możliwością realizacji na stropodachu paneli słonecznych ukrytych za attyką; na dachu wielospadowym – panele słoneczne montowane na połaciach dachowych,
  - j) zakaz realizacji budynków garażowych, gospodarczych,
  - k) dopuszcza się realizację wiat rekreacyjnych i altan z zastrzeżeniem, że powierzchnia zabudowy jednego obiektu nie przekroczy 35 m<sup>2</sup> i wysokości 4,0 m,
  - l) dopuszcza się panele fotowoltaiczne;
- 6) utrzymanie kolorystyki budynków w granicach działki budowlanej (terenu 3UN) w jednolitych barwach z wyłączeniem odcieni fioletów, różu i niebieskiego (nie dotyczy detali architektonicznych, balustrad balkonowych oraz elementów informacyjnych i reklamowych);
- 7) dopuszczenie montażu podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładania ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych;



8) nakaz wyznaczenia w obrębie terenu miejsca pod lokalizację wiaty śmietnikowej o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup>; dopuszcza się miejsce gromadzenia odpadów wbudowane w bryłę budynku głównego.

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

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach opracowania 64,0 m ÷ 40,0 m;
- 2) dwie jezdnie o szerokości po 7,0 m każda z pasem rozdziału o szerokości min. 6,0 m;
- 3) obustronne chodniki o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m, przyległe do dróg rowerowych;
- 4) obustronne drogi rowerowe dwukierunkowe, o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m, oddzielone od jezdni pasem zieleni nie mniejszym niż 5,0 m;
- 5) obiekt inżynierski - most nad rzeką Czarną Hańczą z przejściami pod nim (dla ludzi i dla zwierząt) oraz z przejazdem dla maszyn rolniczych;
- 6) oświetlenie, urządzenia pomocnicze, w tym przystanki komunikacji miejskiej oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) uzbrojenie techniczne;
- 8) skrzyżowanie z drogą lokalną 2KDL - skanalizowane.

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

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

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

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

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

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach opracowania 15,0 m;
- 2) jedną jezdnię o szerokości minimum 7,0 m ;
- 3) obustronne chodniki o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m lub ciągi pieszo - rowerowe;
- 4) oświetlenie, urządzenia pomocnicze oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;

- 5) uzbrojenie techniczne;
- 6) skrzyżowanie z drogą 2KDL - zwykłe;
- 7) skrzyżowania z drogami 4KDD, 5KDD i 10KDD - zwykłe;
- 8) wjazdy na przyległe tereny 1U, 1MN i 2MN;
- 9) dopuszcza się zatoki postojowe.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających terenu 1KR od 3,0 m do 12,0 m;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu 2KR od 8,0 m do 16,0 m;

- 3) dopuszcza się wspólną nawierzchnię jezdni i chodnika;
- 4) uzbrojenie techniczne, w tym oświetlenie uliczne;
- 5) skrzyżowania jako zwykłe;
- 6) wjazdy na tereny przyległe.

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

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

- 1) zatokę autobusową komunikacji miejskiej;
- 2) miejsca do parkowania samochodów;
- 3) oświetlenie, małą architekturę, urządzenia pomocnicze oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) uzbrojenie techniczne;
- 5) wjazd z terenu 2KDL;
- 6) wjazd na teren 1IKP;
- 7) zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 8) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

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

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

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

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

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 5%,
  - b) maksymalna powierzchnia terenów utwardzonych: 20%, w tym parkingów,
  - c) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy: 0,01 i 0,02,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 75%,
- 13) maksymalną powierzchnię utwardzoną - do 10% z zastrzeżeniem, że nie wlicza się do niej parkingów realizowanych jako przeznaczenie uzupełniające;
- 14) możliwość realizacji okolicznościowych imprez masowych.

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

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

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

2. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się:

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

3. Zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:

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

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

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

- 1) realizację urządzonej zieleni wysokiej, średniowysokiej i niskiej z zastrzeżeniem, że nasadzenia zielenią wysoką i średniowysoką nie mogą być prowadzone w pasach ograniczonego użytkowania wyznaczonych dla kanału tłoczego sanitarnego DN 300 mm;
- 2) realizację ścieżek spacerowych, małej architektury, altan i wiat o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup>, w tym wiat rowerowych, grilli, ławek, koszy na śmieci, stojaków rowerowych, oświetlenia, tablic informacyjnych, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjno - wypoczynkowych oraz instalacji przestrzennych, w tym tymczasowych, niezbędnych do przeprowadzania okolicznościowych imprez masowych;
- 3) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej;
- 4) stosowanie na elementach małej architektury i na wiatach paneli fotowoltaicznych służących do zasilania oświetlenia LED, stacji ładowania telefonów komórkowych, sieci Wi-Fi, podgrzewania siedzisk lub stacji ładowania rowerów elektrycznych, itp.;
- 5) realizację systemu otwartej kanalizacji deszczowej tworzącej system małej retencji składający się z ogrodów deszczowych, retencyjnych niecek trawiastych i innych zagłębień retencyjnych w zieleni i służących odbieraniu wód oraz ścieków opadowych i roztopowych;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 5%,
  - b) maksymalna powierzchnia terenów utwardzonych: 10%,
  - c) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy: 0,0,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 85%,
- 7) dopuszczenie realizacji okolicznościowych imprez masowych.

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

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

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

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od 55,0 m do 64,0 m od linii rozgraniczającej teren 2KP-ZP, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 2) dojazd z ulicy 2KDL poprzez teren 8MNW-U;
- 3) wskaźniki zabudowy:
  - a) powierzchnia terenów utwardzonych (podjazdy, place) do 15% powierzchni terenu,
  - b) powierzchnia zabudowy 15% powierzchni terenu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5,
  - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 80%;
- 4) realizację:
  - a) boisk do gier zespołowych,
  - b) placów zabaw;
  - c) budynku socjalno – sanitarnego o powierzchni do 70 m<sup>2</sup> i wysokości do 4,0 m; dopuszcza się realizację budynku socjalno – sanitarnego w granicy z terenem 8MNW-U; dopuszcza się dach retencyjny lub zielony, nie ustala się geometrii dachu,
  - d) małej architektury - ławeczki, zadaszenia i altany o wysokości do 4,0 m i powierzchni do 150 m<sup>2</sup>;

- 5) panele słoneczne na dachu budynku socjalno - sanitarnego, ukryte za attyką;
- 6) realizację systemu otwartej kanalizacji deszczowej tworzącej system małej retencji składający się z ogrodów deszczowych, retencyjnych niecek trawiastych i innych zagłębień retencyjnych w zieleni i służących odbieraniu wód oraz ścieków opadowych i roztopowych.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6) wskaźniki zabudowy:

- a) maksymalna powierzchnia terenów utwardzonych - 5%,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 10%,
- c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
- d) minimalna intensywność zabudowy - 0,00
- e) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej 85%;

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6) wskaźniki zabudowy:

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

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

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

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



## **Rozdział 6.**

### **USTALENIA KOŃCOWE**

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

§ 55. W granicach objętych planem tracą moc:

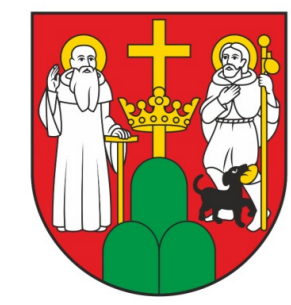
- 1) ustalenia uchwały Nr XIX/158/2007 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 grudnia 2007 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części rejonu ulicy Ogrodowej w Suwałkach (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 8 lutego 2008 r., poz. 351);
- 2) ustalenia uchwały Nr XLVIII/533/2014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

§ 56. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

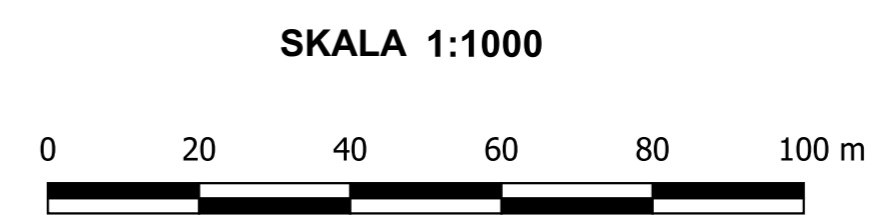
§ 57. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

**Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Suwałkach**

*Zdzisław Przelomiec*



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PÓŁNOCNEGO REJONU ULICY OGRODOWEJ W SUWAŁKACH



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr IV/42/2024 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 lipca 2024 r.

- LEGENDA**
- Granicz obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
  - Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różniących zasadach zagospodarowania
  - Nieprzekraczalne linie zabudowy
  - Linie wymiarowe

- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- MN** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - MN-MW** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej
  - MNS-MW** Tereny zabudowy mieszkaniowej szeregowej lub wielorodzinnej
  - MNW-U** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług

- MW** Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW-U** Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- U** Tereny usług
- UN** Tereny zabudowy usługowej szeregowej
- UEO** Tereny usług edukacyjnych - szkół ponadpodstawowych
- KDZ** Tereny drogi zbiorczej

- KDL** Tereny drogi lokalnej
- KDD** Tereny dróg dojazdowych
- KR** Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
- KP-ZP** Tereny komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej
- KO** Tereny obsługi komunikacji
- IKP** Tereny pompowni ścieków
- ZN** Tereny zieleni naturalnej

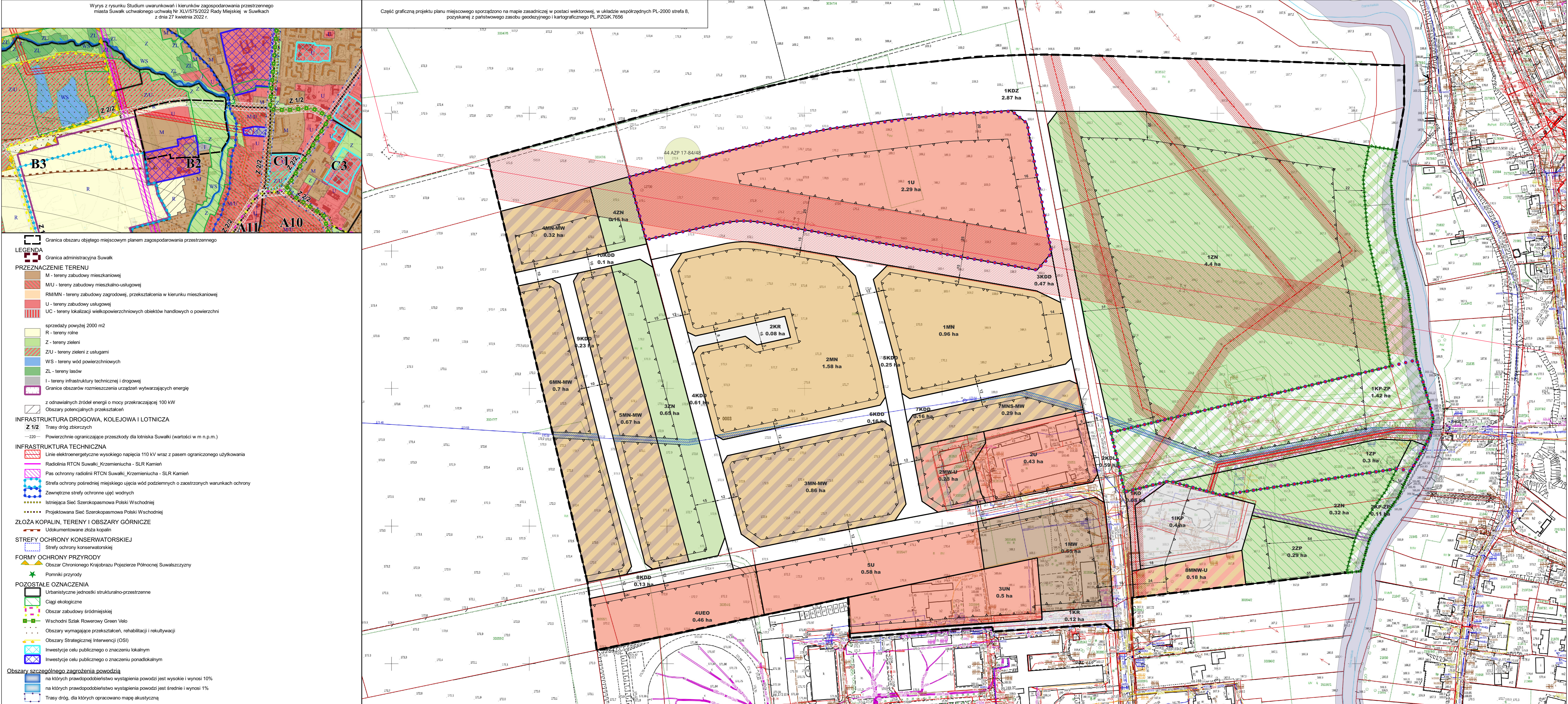
- ZP** Tereny zieleni urządzonej
- Linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
- Pas ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia
- Linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN
- Pas ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznej SN
- Magistrala wodociągowa DN 800mm
- Pas ograniczonego użytkowania od magistraly wodociągowej DN 800 mm

- Kanał sanitarny DN 800 mm
- Pas ograniczonego użytkowania od kanału sanitarnego DN 800 mm
- Dopływowy kanał sanitarny DN 800mm
- Pas ograniczonego użytkowania od dopływowego kanału sanitarnego DN 800 mm
- Kanał tłoczny sanitarny DN 300 mm
- Pas ograniczonego użytkowania od kanału tłoczno-sanitarnego DN 300 mm

- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- Stanowisko archeologiczne 44AZP 17-84/48
- Ciąg ekologiczny
- Granicz terenu rekreacyjno-wypoczynkowego
- Granicz terenów służących organizacji imprez masowych

Wzrys z rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk uchwalonego uchwałą Nr XLV/75/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r.

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



- LEGENDA**
- Granicz obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
  - Granicz administracyjna Suwałk
  - PRZEZNACZENIE TERENU**
    - M - tereny zabudowy mieszkaniowej
    - MU - tereny zabudowy mieszkalno-usługowej
    - RMIMN - tereny zabudowy zagrodowej, przekształcenia w kierunku mieszkaniowej
    - U - tereny zabudowy usługowej
    - UC - tereny lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni
  - sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>
  - R - tereny rolne
  - Z - tereny zieleni
  - ZU - tereny zieleni z usługami
  - WS - tereny wód powierzchniowych
  - ZL - tereny lasów
  - I - tereny infrastruktury technicznej i drogowej
  - Granicz 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
    - 220 Powierzchnie ograniczające przeszkodę dla linii Suwałki (wartości w m n.p.m.)
  - INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**
    - Linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV wraz z pasem ograniczonego użytkowania
    - Radialna RTCN Suwałki\_Krzemienucha - SLR Kamień
    - Pas ochrony radiolini RTCN Suwałki\_Krzemienucha - SLR Kamień
    - Strefa ochrony pośredniej miejskiego ujścia wód podziemnych o zaostrzonych warunkach ochrony
    - Zewnętrzne strefy ochronne ujęć wodnych
    - Istniejąca Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej
    - Projektowana Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej
  - ZŁOŻA KOPALIN, TERENY I OBSZARY GÓRNICZE**
    - Udokumentowane złoża kopalin
  - STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ**
    - Strefy ochrony konserwatorskiej
  - FORMY OCHRONY PRZYRODY**
    - Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierze Północne Suwalszczyzny
    - Pomniki przyrody
  - POZOSTAŁE OZNACZENIA**
    - Urbanistyczne jednostki strukturalno-przestrzenne
    - Ciągi ekologiczne
    - Obszar zabudowy śródmiejskiej
    - Wschodni Szlak Rowerowy Green Velo
    - Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji
    - Obszary Strategicznej Interwencji (OSI)
    - Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym
    - Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym
  - Obszary szczególnego zagrożenia powodzią
    - na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%
    - na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
    - Trasy dróg, dla których opracowano mapę akustyczną

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/42/2024  
Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia 31 lipca 2024 r.

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

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

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IV/42/2024  
Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia 31 lipca 2024 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) stwierdza się, że na terenie objętym planem inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, będą realizowane zgodnie z rocznymi planami inwestycyjnymi Miasta Suwałki.

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

Zalacznik4.xml

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

## UZASADNIENIE

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został sporządzony zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1668) oraz w oparciu o uchwałę intencyjną Nr LVIII/765/2023 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnego rejonu ulicy Ogrodowej w Suwałkach.

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

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

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

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

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

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

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

W granicach opracowania planu obowiązują:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części rejonu ulicy Ogrodowej w Suwałkach, uchwalony uchwałą Nr XIX/158/2007 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia

28 grudnia 2007 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 8 lutego 2008 r., poz. 351,

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Ogrodowej i S. Staszica w Suwałkach, uchwalony uchwałą Nr XLVIII/533/2014 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 kwietnia 2014 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 13 maja 2014 r., poz. 1914.

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

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

Celem sporządzenia planu było:

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

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

Zgodnie z ustaleniami zawartymi na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk obszar w granicach objętych uchwałą intencyjną położony jest jednostce podstawowej B2. Jak wynika z ustaleń tekstu Studium, dla jednostki podstawowej B2 kierunkiem przekształceń jest realizacja zabudowy mieszkaniowej, w tym zorganizowanej zabudowy mieszkaniowej, realizacja zabudowy usługowej, uzupełnienia i poprawa wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną, poprawa i uzupełnienie układu drogowego, w tym ciągów rowerowych, utrzymanie ciągu ekologicznego rzeki Czarnej Hańczy, jako głównego elementu zieleni urządzonej o charakterze publicznym, z jednoczesnym uporządkowaniem i zagospodarowaniem terenów położonych w dolinie Czarnej Hańczy z ograniczeniami

wynikającymi z przepisów odrębnych, odnoszącymi się w szczególności do istniejących linii energetycznych i pobliskich ujęć wody.

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

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

**Uwaga nr 1 złożona przez Pana XY.**

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

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

**Uwaga nr 2 złożona przez Pana Prezydenta Miasta Suwałk.**

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

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

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

**Uwaga nr 3 złożona przez Pana YZ.**

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

- 1) Dodania do § 33 pkt 5 (teren 1KDZ): „*obiekt inżynierski - most nad rzeką Czarną Hańczę z odrębnymi dwoma przejściami pod nim (dla ludzi i dla zwierząt)*” zapisu o możliwości przejazdu pod mostem maszynami rolniczymi.



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

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

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

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

#### **Realizacja planu po stronie wydatków:**

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

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

**Realizacja planu po stronie przychodów:**

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

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

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

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

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