



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 6 sierpnia 2024 r.

Poz. 3711

Podpisany przez:

Krzysztof Stankiewicz

Data: 06.08.2024 14:43:16



UCHWAŁA NR IV/40/2024 RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 31 lipca 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Hańcza w części ograniczonej ulicami: Leśną, Raczkowską, Bydgoską, Wojska Polskiego oraz terenem wojskowym zamkniętym w Suwałkach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (U. z 2024 r. poz. 609, 721) oraz art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, 1506, 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 z uchwałą Nr XLVIII/614/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 lipca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Hańcza w części ograniczonej ulicami: Leśną, Raczkowską, Bydgoską, Wojska Polskiego oraz terenem wojskowym zamkniętym w Suwałkach, Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk”, uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Hańcza w części ograniczonej ulicami: Leśną, Raczkowską, Bydgoską, Wojska Polskiego oraz terenem wojskowym zamkniętym w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 91,80 ha.

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

- 1) ustaleń planu stanowiących część tekstową niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załączniki nr 1a i 1b do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu 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 należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 zasad zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) uporządkowanie istniejącego zagospodarowania w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego i własnościowego;
- 3) ustalenie zasad inwestowania i sposobu skomunikowania w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne;
- 4) stworzenie podstaw do racjonalnego wykorzystania terenów zgodnie z założonymi w studium kierunkami polityki przestrzennej miasta;
- 5) uwzględnienie zadań publicznych, a w szczególności wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i komunikacji publicznej.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**;
- 2) tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 3) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 4) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KR**;
- 6) tereny komunikacji pieszo – rowerowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KP**;
- 7) tereny elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem **IE**;
- 8) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- 9) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNW**;
- 10) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNB**;
- 11) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNS**;
- 12) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 13) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 14) teren usług lub produkcji, oznaczony na rysunku planu symbolem **U-P**;
- 15) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN-U**;
- 16) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNS-U**;
- 17) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW-U**;
- 18) teren usług lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U-ZP**;
- 19) teren infrastruktury technicznej lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **I-ZP**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu oraz przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1, mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub na cele przeznaczenia dopuszczalnego, na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

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

5. Ustalone w planie wysokości dotyczą nowej zabudowy, z wyjątkiem realizacji zabudowy w granicy działek, gdzie należy stosować zasadę przyległości, zgodnie z przepisami szczególnymi.

6. Ustalone w planie wysokości nie dotyczą infrastruktury technicznej, w tym słupów, masztów itp. oraz instalacji i urządzeń produkcyjnych lub technicznych.

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

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole cyfrowe i literowe określające klasy przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

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

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu dotyczące lokalnych wymagań szczególnych dla inwestowania i zagospodarowania terenu są oznaczeniami informacyjnymi, niebędącymi ustaleniami planu:

- 1) granice strefy ochronnej obiektu technicznego, zlokalizowanego na terenie zamkniętym wojskowym, o promieniu 1000 m i 1500 m;
- 2) powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska Suwałki (wartość w m. n. p.);
- 3) granice obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 4) granice strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu zabudowy, objętego wojewódzką i gminną ewidencją zabytków;
- 5) radiolinia teletransmisyjnej RTCN Suwałki/Krzemieniucha - SLR Kamień wraz z pasem ochronnym;
- 6) obiekty wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 7) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków.

§ 6. 1. Plan dopuszcza:

- 1) korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób; dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektów istniejących, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej;
- 2) korzystanie z indywidualnych i publicznych wjazdów z dróg publicznych na poszczególne działki zabudowane, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej;
- 3) instalacje wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Na wszystkich terenach, położonych w granicach planu, dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej.

§ 7. Na obszarze objętym planem miejscowym:

- 1) nie występują przesłanki do określenia warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych;
- 2) nie zachodzi potrzeba przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m².

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć uchwalony niniejszą uchwałą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Hańcza w części ograniczonej ulicami: Leśną, Raczkowską, Bydgoską, Wojska Polskiego oraz terenem wojskowym zamkniętym w Suwałkach;

- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń i informacji, wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszy akt prawa miejscowego, uchwalony przez Radę Miejską w Suwałkach, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej;
- 4) ustaleniach planu – należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 5) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana (lico) budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki z zastrzeżeniem § 19 ust. 1 pkt 15 i 16;
- 8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, którego udział w zagospodarowaniu działki jest przeważający i stanowi nie mniej niż 70% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na niej zlokalizowanych, a dla przeznaczenia, gdzie nie przewiduje się budowy budynków minimum 70% powierzchni działki, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 9) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, opisane w ustaleniach szczegółowych, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe, 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;
- 10) przeznaczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne, które może występować w wyznaczonym terenie w ograniczonym czasie, określonym w decyzji administracyjnej lub zgłoszeniu na podstawie niniejszego planu oraz przepisów prawa budowlanego;
- 11) obiekcie tymczasowym należy przez to rozumieć obiekt przeznaczony do czasowego użytkowania, przewidziany do przeniesienia lub rozbiórki oraz obiekt niepołączony trwale z gruntem w rozumieniu przepisów prawa budowlanego,
- 12) powierzchni całkowitej - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku, w tym kondygnacje znajdujące się całkowicie lub częściowo poniżej poziomu terenu, kondygnacje powyżej poziomu terenu, poddasza, tarasy, tarasy na dachach, kondygnacje techniczne i kondygnacje magazynowe, liczoną zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997;
- 13) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek, liczoną zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997;
- 14) powierzchni użytkowej podstawowej - należy przez to rozumieć sumę części powierzchni kondygnacji budynków netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynków i jest liczona zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997; do powierzchni użytkowej podstawowej budynku nie wlicza się powierzchni pomieszczeń socjalnych i higieniczno - sanitarnych, magazynów, komunikacji wewnętrznej budynków oraz pomieszczeń technicznych;
- 15) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych oraz wody powierzchniowe, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i jego przepisami wykonawczymi, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych planu;
- 16) powierzchni sprzedaży - należy rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno - użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów; nie wlicza się do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.;

- 17) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, prowadzoną w budynkach wolno stojących lub w lokalach użytkowych, przy czym działalność ta:
- a) nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych, poza działką, na której jest prowadzona, a w przypadku lokalu użytkowego poza lokalem,
 - b) nie jest działalnością mogącą zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej,
 - c) nie może wprowadzać ograniczeń w zabudowie sąsiednich działek;
- 18) obiekcie uzupełniającym lub pomocniczym – należy przez to rozumieć budynki i budowle, obiekty liniowe, małej architektury oraz urządzenia budowlane, związane z obiektem budowlanym o funkcji podstawowej lub dopuszczalnej stanowiący razem z tym obiektem całość techniczno - użytkową np. portiernie, wiaty, budynki garażowe, gospodarcze, przyłącza, sieci, urządzenia i instalacje techniczne i przemysłowe, osłony, przejazdy, drogi wewnętrzne, place postojowe, manewrowe, składowe, technologiczne, przeładunkowe, utwardzenia, zbiorniki, pojemniki, kontenery socjalno – biurowe, stacje transformatorowe, przepompownie, reklamy, budowle ochronne z zakresu OC oraz wszelkie inne obiekty i urządzenia techniczne, technologiczne i terenowe związane z przeznaczeniem terenu;
- 19) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz powierzchni całkowitej zabudowy, w tym kondygnacji podziemnych, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, przy czym wskaźniki należy zaokrąglać w górę do wartości 0,01;
- 20) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar budynku mierzony od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy; ograniczenia wysokości zawarte są w ustaleniach szczegółowych, nie dotyczą infrastruktury technicznej (masztów radiokomunikacyjnych, urządzeń instalacyjnych, kominów, masztów na dachach budynków, itp.) oraz w sytuacji kontynuacji wysokości istniejących budynków przy ich rozbudowie;
- 21) kalenica główna - należy przez to rozumieć najwyższą położoną kalenicę dachu lub najdłuższą kalenicę w przypadku, gdy dach posiada kalenice o tej samej wysokości;
- 22) dach płaski - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci poniżej 12 stopni;
- 23) dach wysoki - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci głównych od 12 stopni;
- 24) dach zielony - należy przez to rozumieć dach lub stropodach z nawierzchnią umożliwiającą wegetację roślin i retencję wody opadowej;
- 25) zakazie zabudowy – należy przez to rozumieć zakaz budowy obiektów budowlanych nadziemnych i podziemnych, za wyjątkiem inwestycji określonych ustaleniami planu oraz małej architektury, infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 26) urządzeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, urządzenie ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenie służące informacji o terenie a także ogólnodostępny automat telefoniczny;
- 27) zasadach wyposażenia w media lub uzbrojenie techniczne – należy przez to rozumieć zasady: doprowadzenia energii elektrycznej, gazu, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków oraz wód roztopowych i opadowych, telekomunikacji oraz sposobu ogrzewania obiektów;
- 28) infrastrukturze technicznej i urządzeniach sieciowych – należy przez to rozumieć urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną i ciepłą, gaz, łączność, wodę oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe;
- 29) urządzeniach służących utrzymaniu porządku - należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia, osłony, wiaty oraz place pod pojemniki lub kontenery na odpady wraz z zielenią izolacyjną;
- 30) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością komponowaną w powiązaniu z obiektem lub o walorach krajobrazowych, rekreacyjnych;

- 31) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zielen komponowaną pod kątem izolacji akustycznej oraz ograniczeń rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń oddzielającą funkcjonalnie i optycznie tereny o różnych funkcjach, stanowiącą pas zieleni o zróżnicowanych nasadzeniach drzew i krzewów;
- 32) froncie działki - należy przez to rozumieć granicę działki przyległą do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się wjazd na działki;
- 33) 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;
- 34) elewacjach uprzywilejowanych - należy przez to rozumieć elewacje frontowe budynków położonych wzdłuż ulicy Wojska Polskiego oraz wzdłuż ulic 2KDZ, 3KDL, wymagające szczególnie starannego i atrakcyjnego traktowania w zakresie projektowanych rozwiązań architektonicznych i materiałowych o wysokich standardach wykończenia; zakaz stosowania na tych elewacjach blach trapezowych i falistych oraz montażu skrzynek elektroenergetycznych, wentylatorów, klimatyzatorów, anten satelitarnych i tym podobnych urządzeń;
- 35) dublerze - należy przez to rozumieć drogę serwisową towarzyszącą drodze publicznej kategorii głównej, z której będą wykonywane wjazdy na działki przyległe;
- 36) historycznym zespole zabudowy – należy przez to rozumieć powiązaną przestrzennie grupę budynków wyodrębnioną ze względu na formę architektoniczną, styl, zastosowane materiały, funkcję, czas powstania lub związek z wydarzeniami historycznymi obejmujący teren w granicach określonych na rysunku planu;
- 37) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielne całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż 2 lokali mieszkalnych albo lokalu mieszkalnego i użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku; prowadzona działalność może być wyłącznie z zakresu usług nieuciążliwych, tj. z zakresu administracji, zdrowia, oświaty, kultury, zaspokajające potrzeby lokalnej społeczności, takie jak: lokale fryzjerskie, kosmetyczne, lekarskie, weterynaryjne, biura projektowe, doradcze, ubezpieczeniowe, rachunkowe, bankowe, kancelarie prawne, krawieckie, artystyczne, punkty żłobkowe i przedszkolne, napraw, w tym elektroniki i sprzętu agd oraz inne związane z działalnością gospodarczą prowadzoną przez użytkownika budynku, z wyłączeniem usług pogrzebowych, mechaniki pojazdowej, handlowych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej; na potrzeby prowadzonej działalności należy zapewnić miejsca postojowe zgodnie z § 30 pkt 9 - 11 uchwały;
- 38) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - należy przez to rozumieć zabudowę określoną w pkt 37, przy czym budynek mieszkalny jednorodzinny ma być zlokalizowany w oddaleniu od granicy działki; za budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący uznaje się też budynek zlokalizowany w granicy działki, gdy działka ma szerokość równą lub mniejszą niż 16 m lub gdy będzie on przylegał do sąsiedniego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w granicy działki; nowo projektowany budynek powinien kontynuować parametry budynku istniejącego, do którego będzie przylegał;
- 39) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - należy przez to rozumieć 2 identyczne budynki mieszkalne jednorodzinne, tworzące parę, zlokalizowane w granicy działki, przyległe do siebie, każdy o samodzielnej konstrukcji i instalacjach, o jednakowym poziomie posadowienia, geometrii dachu i wysokości oraz o tych samych parametrach takich jak: powierzchnia zabudowy i kubatura z tolerancją $\pm 10\%$, spójnych pod względem formy i detalu, dopuszcza się wspólną ławę fundamentową;
- 40) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej - należy przez to rozumieć budynki (segmenty) jednorodzinne sytuowane w granicach działek, tworzące zwartą zabudowę składającą się z co najmniej 3 segmentów, każdy o niezależnej konstrukcji i instalacjach, o tych samych lub zbliżonych parametrach, spójnych co do formy i detalu architektonicznego; dopuszcza się wspólne ławy fundamentowe; dopuszcza się na dylatacjach różnicę wysokości do 1,0 m oraz różnicę w kącie nachylenia połaci dachowych do 5° względem budynku przyległego;
- 41) przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć wyznaczone w planie przestrzenie ogólnodostępne dla wszystkich użytkowników.

2. Ustalone w planie parametry i wskaźniki powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej należy odnosić do terenu inwestycji objętego jednym pozwoleniem na budowę.

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

§ 9. Na rysunku planu wskazano przebieg radiolinii teletransmisyjnej RTCN Suwałki/Krzemieniucha - SLR Kamień, wraz z pasem ochronnym o szerokości 60,0 m, w którym dopuszcza się zabudowę nie wyższą niż 30,0 m.

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

- 1) 1000 m od obiektu technicznego o współrzędnych N: 54°4'53", E: 22°56'7", z wartością rzędnej 188,5 m n.p.m. – z ograniczeniami wznoszenia nowej zabudowy i obiektów o wysokości przekraczającej rzedną powiększoną o 0,5° (przewyższenie 0,5 m wysokości na każde 100 m odległości od wojskowego obiektu technicznego), nowych stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 2) 1500 m od obiektu technicznego o współrzędnych N: 54°4'53", E: 22°56'7", z wartością rzędnej 188,5 m n.p.m. – z zakazem wznoszenia nowych stacji bazowych telefonii komórkowej.

2. Na rysunku planu wskazano przebieg granicy strefy ochronnej, o której mowa w ust. 1 o promieniu 1000 m i 1500 m.

§ 11. Część obszaru objętego planem miejscowym znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Suwałki, w którym:

- 1) obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających przeszkody nie mogą być wyższe niż wysokości bezwzględne określone przez te powierzchnie;
- 2) przy określaniu wysokości obiektu, o którym mowa w pkt 1, uwzględnia się także umieszczone w nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, a w przypadku dróg lub linii kolejowych również ich skrajnie;
- 3) zabrania się na terenie znajdującym się w granicach powierzchni ograniczających przeszkody sadzenia, uprawy lub dopuszczania do wzrostu drzew lub krzewów stanowiących przeszkodę lotniczą;
- 4) na obszarze objętym planem zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych oraz hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

Rozdział 2.

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

§ 12. W granicach terenu objętego planem nie występują:

- 1) prawne formy ochrony przyrody określone w ustawie z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody,
- 2) tereny zalewowe lub zagrożone powodzią;
- 3) tereny górnicze i udokumentowane złoża kruszywa;
- 4) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 5) strefy ochronne wód podziemnych;
- 6) tereny uzdrowiskowe.

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

- 1) zakaz powstawania obiektów budowlanych, które nie spełniają wymogów zawartych w niniejszych przepisach;
- 2) zakaz realizacji stacji paliw płynnych i gazowych; zakaz nie dotyczy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-P;
- 3) zakaz realizacji zakładów rzemieślniczych o profilu produkcyjnym, składów hurtowych i magazynów, baz, przedsiębiorstw budowlanych, przetwórní, zakładów pogrzebowych, innych baz i zapleczy; zakaz nie dotyczy terenów oznaczonych symbolami: 1U, 1U-P;
- 4) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów związanych z prowadzeniem działalności usługowej, składowej, produkcyjnej, handlowej i gastronomicznej, o ile szczegółowe zapisy planu nie stanowią inaczej;
- 5) zakaz likwidacji istniejących zadrzewień, z wyjątkiem terenów przeznaczonych pod zabudowę i sytuacji wynikających z potrzeb realizacji sieci infrastruktury technicznej lub ze względów sanitarnych;
- 6) nakaz stosowania osłon, w tym ogrodzeń pełnych lub zieleni izolacyjnej od placów składowych celem wizualnego przysłonięcia magazynowanych odpadów, surowców lub wyrobów wykorzystywanych lub wytwarzanych w procesach produkcyjnych, technologicznych;
- 7) nakaz wprowadzania zieleni towarzyszącej przy nowo powstałych obiektach i tworzenia zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w tym parkingów;
- 8) nakaz przeznaczenia terenów niezabudowanych i nieutwardzonych pod zagospodarowanie zielenią izolacyjną i urządzoną.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych, za wyjątkiem:
 - a) zabudowy mieszkaniowej,
 - b) zabudowy usługowej,
 - c) stacji paliw płynnych na terenie 1U-P oraz gazowych na terenie 1U-P, 1U, 2U,
 - d) zakładów produkcyjnych, rzemieślniczych, magazynów wraz z obiektami towarzyszącym, obiektów handlowych, składów, hurtowni, przedsiębiorstw budowlanych, przetwórní, obiektów warsztatowych, zakładów pogrzebowych, innych baz i zapleczy lokalizowanych na terenie 1U-P,
 - e) dróg, infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności;
- 2) zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska;
- 3) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 4) zakaz wydobywania kopalin;
- 5) zakaz budowy biogazowni i spalarni biomasy pochodzenia zwierzęcego;
- 6) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;
- 7) zakaz składowania i magazynowania odpadów, za wyjątkiem odpadów technologicznych wytwarzanych w ramach działalności prowadzonej na danym terenie, z zachowaniem zasad gospodarki odpadami oraz zgodnie z przepisami szczególnymi i gminnymi;
- 8) nakaz podłączenia do sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków socjalno - bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej; do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej na terenie objętym planem dopuszcza się realizację i użytkowanie szczelnych zbiorników na nieczystości, zakaz budowy oczyszczalni ścieków; dopuszcza się utrzymanie istniejących studni i szamb;
- 9) nakaz przestrzegania emisji zanieczyszczeń powietrza wynikających z przepisów szczególnych;
- 10) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach szczególnych;
- 11) nakaz zamknięcia szkodliwego oddziaływania inwestycji w granicach działki inwestora;

- 12) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu;
- 13) nakaz zrzutu do wód powierzchniowych i do gruntu wód deszczowych pochodzących z powierzchni dachowych oraz terenów zielonych;
- 14) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do gruntu, zbiorników retencyjnych lub do sieci deszczowych, zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

3. Dopuszcza się indywidualne ujęcie wody do celów produkcyjnych i technologicznych oraz pożarowych.

§ 15. 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami MNW, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczone symbolem MNB, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, oznaczone symbolem MNS, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN; tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami MN-U, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone symbolem MW-U; tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej lub usług, oznaczone symbolami MNS-U, tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami ZP, teren usług lub produkcji, oznaczony na rysunku planu symbolem U-P, teren infrastruktury technicznej lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem I-ZP, tereny usług, oznaczone symbolami U oraz teren usług lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem U-ZP należą do określonych odpowiednio w art. 113 ust. 2 pkt 1 lit. a) i pkt. 1 lit. e) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późniejszymi zmianami) terenów faktycznie zagospodarowanych pod zabudowę mieszkaniową i zabudowę mieszkaniowo-usługową oraz na cele rekreacyjno - wypoczynkowe, dla których dopuszczalne poziomy hałasu należy przyjmować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112).

2. Prowadzona działalność na terenach: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 1U-P powinna spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych w zakresie ochrony środowiska, w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, gleby, zieleni i stosunków wodnych oraz hałasu poprzez:

- 1) zastosowanie odpowiednich rozwiązań technologicznych i dodatkowych zabezpieczeń technicznych, aby zmniejszyć niebezpieczeństwo oddziaływania na ludzi i środowisko oraz zmniejszyć poziom hałasu do wymaganych parametrów ze względu na istniejącą i projektowaną zabudowę mieszkaniową;
- 2) wykonanie wymaganych przepisami lub określonych w decyzjach administracyjnych środków technicznych chroniących środowisko.

Rozdział 3.

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA ORAZ OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

§ 16. 1. Ustala się zasady wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa oraz ochrony przeciwpożarowej, które należy wprowadzać poprzez:

- 1) 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 budowę i utrzymanie:
 - a) układu drogowego, spełniającego poniższe warunki:
 - ulice i drogi powinny posiadać szerokość uniemożliwiającą zagruzowanie,
 - połączenia z traktami przelotowymi powinny zapewniać sprawną ewakuację ludności w sytuacji podwyższenia gotowości obronnej państwa;
 - b) publicznych sieci i urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, w tym studni awaryjnych,
 - c) publicznych sieci oświetleniowych, przystosowanych do zaciemniania i wygaszania w sytuacji podwyższenia gotowości obronnej państwa,

d) publicznych sieci przesyłowych telekomunikacyjnych, służących powiadamianiu i alarmowaniu w sytuacji podwyższenia gotowości obronnej państwa;

2) zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe;

3) zapewnienie właściwej ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczeń przeciwpożarowych budynków i budowli;

2. Istniejąca i projektowana komunikacja powinna umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej.

3. Obiekty budowlane należy projektować, budować lub adaptować do potrzeb obronności:

1) w sposób zapewniający ochronę ludności, 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, w szczególności w zakresie: planowanych budowli ochronnych, ostrzegania i alarmowania, awaryjnych ujęć wody; nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i obiektów, w których może przebywać mniej niż 15 osób.

5. Projekty obiektów, o których mowa w ust. 4, w których może przebywać ponad 15 osób podlegają uzgodnieniu pod kątem wymagań ochrony ludności przez Prezydenta Miasta Suwałk.

6. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP, 4I-ZP, 1U-ZP, 5ZP dopuszcza się miejsca schronienia w budowlach ochronnych (schrony i ukrycia) w celu zapewnienia zbiorowej ochrony mieszkańców na wypadek wystąpienia zagrożenia.

Rozdział 4.

USTALENIA DOTYCZĄCE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

§ 17.1. W granicach terenu objętego planem położone są następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

1) droga wojewódzka nr 655 - ulica Leśna, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDG;

2) radiolinia teletransmisyjnej RTCN Suwałki/Krzemieniucha - SLR Kamień wraz z pasem ochronnym;

3) powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska Suwałki (wartość w m. n. p.).

2. W granicach terenu objętego planem położone są następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

1) ulice zbiorcze klasy "Z":

a) droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101408B - Wojska Polskiego, oznaczona na rysunku planu symbolem 2KDL,

2) ulice lokalne klasy "L":

a) droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101252B - ulica Bydgoska, oznaczona na rysunku planu symbolem 3KDL,

b) droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101264B - ulica Warszawska, oznaczona na rysunku planu symbolem 4KDL,

c) droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101353B - ulica Poznańska, oznaczona na rysunku planu symbolem 5KDL,

d) droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101316B - ulica Krakowska, oznaczona na rysunku planu symbolem 6KDL,

e) zespół ulic, oznaczonych na rysunku planu symbolem 7KDD:

- droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101328B - ulica Łomżyńska,

- droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101322B - ulica Leszczyńska,

- droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101386B - ulica Zielonogórska,
- droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101313B - ulica Konińska,
- droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101379B - ulica Włocławska,
- droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101290B - ulica Ciechanowska,
- droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101345B - ulica Ostrołęcka,
- droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101349B - ulica Piłska,
- droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101351B - ulica Płocka,
- droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101364B - ulica Skierniewicka,

f) zespół ulic, oznaczonych na rysunku planu symbolem 8KDD:

- droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101288B - ulica Chełmska,
- droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101356B - ulica Radomska,
- droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101317B - ulica - Krośnieńska,
- droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101350B - ulica Piotrkowska,
- droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101312B - ulica Kielecka,
- droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101339B - ulica Nowosądecka,
- droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101329B - ulica Łódzka,
- droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101316B - ulica Krakowska,

g) droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101325B - ulica Lubelska, oznaczona na rysunku planu symbolem 9KDL,

h) droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101279B - ulica Augustowska, oznaczona na rysunku planu symbolem 10KDD,

i) droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101361B - ulica Rzeszowska, oznaczona na rysunku planu symbolem 11KDD,

j) droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101362B - ulica Siedlecka, oznaczona na rysunku planu symbolem 12KDD,

k) droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101281B - ulica Białostocka, oznaczona na rysunku planu symbolem 13KDL,

l) droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101295B - ulica Ełcka, oznaczona na rysunku planu symbolem 14KDL,

m) droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101300B - ulica Gołdapska, oznaczona na rysunku planu symbolem 15KDD,

n) droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101299B - ulica Giżycka, oznaczona na rysunku planu symbolem 16KDD,

o) droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101341B - ulica Olecka, oznaczona na rysunku planu symbolem 17KDD,

p) droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101376B - ulica Węgorzewska, oznaczona na rysunku planu symbolem 18KDD,

q) droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101299B - ulica Giżycka, oznaczona na rysunku planu symbolem 19KDD,

r) droga publiczna (bez nazwy), oznaczona na rysunku planu symbolem 20KDD,

s) droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101301B - ulica Gorzowska, oznaczona na rysunku planu symbolem 21KDD,

- t) droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101310B - ulica Katowicka, oznaczona na rysunku planu symbolem 22KDL i 30KDL,
- u) droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101291B - ulica Częstochowska, oznaczona na rysunku planu symbolem 23KDL i 31KDL,
- v) droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101309B - ulica Kaliska, oznaczona na rysunku planu symbolem 24KDD,
- w) droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101343B - ulica Opolska, oznaczona na rysunku planu symbolem 25KDD,
- x) droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101373B - ulica Wałbrzyska, oznaczona na rysunku planu symbolem 26KDD,
- y) droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101321B - ulica Legnicka, oznaczona na rysunku planu symbolem 27KDD,
- z) droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101381B - ulica Wrocławska, oznaczona na rysunku planu symbolem 28KDD,
- za) droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101500B - ulica Iławska, oznaczona na rysunku planu symbolem 29KDD,
- zb) droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101354B - ulica Przemyska, oznaczona na rysunku planu symbolem 32KDD,
- zc) droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101371B - ulica Tarnowska, oznaczona na rysunku planu symbolem 33KDD,
- zd) droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101418B - ulica Sopocka, oznaczona na rysunku planu symbolem 34KDD;

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

- 1) tereny zieleni urządzonej - 1ZP, 2ZP, 4I-ZP, 6ZP;
- 2) tereny publicznej komunikacji pieszo - rowerowej - 1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP.

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

- 1) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki - 1IE, 2IE, 3IE, 4IE, 5IE, 6IE, 7IE, 8IE, 9IE, 10IE, 11IE, 12IE;
- 2) obiekty infrastruktury technicznej, na którą składają się urządzenia i przewody przesyłowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 18. 1. Część terenu objętego planem miejscowym usytuowanego po wschodniej stronie ulicy Wojska Polskiego (2KDZ), leży w granicy strefy ochronnej konserwatorskiej, ujętej w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, obejmującej zespół koszar przy ulicy Wojska Polskiego (cz. II, wsch.).

2. Na obszarze objętym planem, występują niżej wymienione zabytki nieruchome, których lokalizację pokazano na rysunku planu:

- 1) dom przy ulicy Wojska Polskiego nr 23 ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) dom przy ulicy Wojska Polskiego nr 25 ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 3) dom przy ulicy Wojska Polskiego nr 27 ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 4) dom przy ulicy Wojska Polskiego WAK nr 13 ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

3. W granicy strefy ochronnej konserwatorskiej, wskazanej na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne oraz następujące ustalenia:

- 1) należy zachować wszystkie obiekty wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną na podstawie ustaleń planu;
- 2) należy zachować kształt brył budynków, w tym w szczególności ich obrysy zewnętrzne, wysokość, geometrię dachów;
- 3) należy zachować historycznie wykształconą linię zabudowy od strony ulicy Wojska Polskiego;
- 4) nowe obiekty powinny nawiązywać do historycznej kompozycji przestrzennej i historycznej architektury poprzez kontynuację kąta nachylenia dachów, układu głównych połaci, kolorystyki oraz detalu elewacji, w tym poprzez zastosowanie okładzin z cegły klinkierowej w wystroju elewacji.

4. Budynki i strefa ochrony konserwatorskiej, o których mowa w ust. 2 i 3, po uchwaleniu planu podlegają ochronie konserwatorskiej na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. W odniesieniu do budynków wymienionych w ust. 2 oraz nowych obiektów na terenie strefy ochronnej obowiązują przepisy odrębne oraz następujące ustalenia:

- 1) obowiązuje ochrona i zachowanie formy architektonicznej obiektów zabytkowych, z dopuszczeniem przekształceń mających na celu dostosowanie obiektów do współczesnych standardów użytkowych;
- 2) obowiązuje zachowanie rozplanowania elewacji obiektów zabytkowych, w tym zachowanie usytuowania wejść głównych do obiektu oraz otworów okiennych i drzwiowych, podziałów architektonicznych elewacji, detalu architektonicznego;
- 3) obowiązuje zachowanie stolarki drzwiowej i okiennej drewnianej o podziałach oryginalnych lub zbliżonych do oryginalnych, dopuszcza się wymianę stolarki na inną niż drewniana w budynkach niebędących zabytkami;
- 4) obowiązuje zachowanie materiałów elewacyjnych i wykończeniowych;
- 5) obowiązuje zachowanie zabytkowych ciągów komunikacyjnych z klatkami schodowymi;
- 6) obowiązuje nakaz ujednolicenia formy i kolorystyki oraz materiału stolarki w całym obiekcie;
- 7) dopuszcza się adaptację na cele usługowe parterów budynków wymienionych w ust. 2 z zachowaniem charakteru elewacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zakaz ingerencji w elewacje budynków zabytkowych polegającej na realizacji nowych otworów drzwiowych i okiennych oraz powiększaniu istniejących;
- 9) zakaz montażu na elewacjach uprzywilejowanych skrzynek elektroenergetycznych, anten, klimatyzatorów i tym podobnych urządzeń;
- 10) zakaz stosowania ociepleń zewnętrznych na budynkach zabytkowych;
- 11) zakaz stosowania blach na elewacjach;
- 12) zakaz stosowania okapów, rynna powinna być oparta na gzymsie lub być ukryta w dachu;
- 13) na pokrycia dachowe stosować blachę płaską na rąbek stojący lub nawiązującą do rozwiązań historycznych, w kolorach utlenionej miedzi, zieleni lub grafitu, w tym antracyt, zgodnie z polityką miasta;
- 14) nakaz stosowania dachów wysokich, za wyjątkiem budynków pomocniczych i wolno stojących budynków usługowych, w tym handlowych.

6. Nowa zabudowa w strefie ochrony konserwatorskiej powinna być zbliżona wysokością, skalą i gabarytami do budynków zabytkowych i zgodnie z ustalaniem szczegółowymi.

7. Inwestycje i działania dotyczące obiektów ewidencyjnych podlegają uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, w trybie określonym przepisami odrębnymi.

8. Na terenie objętym planem nie występują udokumentowane stanowiska archeologiczne.

9. W przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy:

- 1) wstrzymać wszelkie prace mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;

- 2) zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym fakcie wojewódzkiego konserwatora zabytków lub Prezydenta Miasta Suwałk.

Rozdział 6.

USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

- 1) obiekty istniejące położone poza ustalonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy mogą funkcjonować i być przebudowywane, nadbudowywane i rozbudowywane zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym planie, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) w ramach tymczasowego zagospodarowania dopuszcza się użytkowanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, bez prawa realizacji nowych budynków; dopuszcza się obiekty tymczasowe;
- 3) na wszystkich terenach położonych w granicach planu dopuszcza się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury i budowę nowych z zachowaniem możliwości dostępu dla odpowiednich służb celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych;
- 4) zasięg przestrzennej uciążliwości działalności związanej z lokalizacją inwestycji nie może wykraczać poza granice działki, na której będzie lokalizowana i powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 5) do bilansu powierzchni terenu biologicznie czynnego nie wlicza się zieleni realizowanej na stropodachu kondygnacji nadziemnej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 6) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych;
- 7) obowiązek wydzielenia miejsca na odpady komunalne w granicach działki, z dostępem do drogi;
- 8) projektowane inwestycje:
 - a) należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych,
 - b) nie mogą kolidować z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenów sąsiednich,
 - c) nie mogą kolidować z istniejącym uzbrojeniem podziemnym; w szczególnych przypadkach dopuszcza się przebudowę uzbrojenia w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci;
- 9) zakaz dokonywania podziałów geodezyjnych, naruszających ustalone w planie zasady obsługi komunikacyjnej działek budowlanych;
- 10) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów i urządzeń o funkcjach niezwiązanych i kolidujących z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, o ile z ustaleń niniejszego planu nie wynika inaczej;
- 11) zakaz stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekanej;
- 12) zakaz lokalizowania biogazowni i spalarni biomasy pochodzenia zwierzęcego;
- 13) zakaz realizacji elektrowni wiatrowych;
- 14) zakaz realizacji stacji paliw płynnych, ze wyjątkiem terenu 1U-P; na terenie 1U, 2U i 1U-P; dopuszcza się stacje gazowe;
- 15) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszą się nowych i rozbudowanych inwestycji, z wyłączeniem elementów wymienionych w pkt 16;
- 16) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, z zastrzeżeniem, że elementy te nie mogą wykraczać poza linię rozgraniczającą teren o innym przeznaczeniu, nie dotyczą:
 - a) ociepleń budynków istniejących,
 - b) urządzeń służących utrzymaniu porządku, urządzeń pomocniczych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym kontenerowych stacji transformatorowych oraz obiektów uzupełniających, za wyjątkiem budynków gospodarczych, garażowych oraz kontenerów innych niż stacje transformatorowe,

- c) zadaszeń przy budynkach, w tym zadaszeń na słupach,
 - d) zewnętrznych nieobudowanych klatek schodowych i platform dla osób o szczególnych potrzebach i z niepełnosprawnościami,
 - e) parterowych wiatrołapów, ganków, oranżerii o wysokości do 4,5 m i do 2,0 m wystających poza lico budynku,
 - f) wiat i osłon śmietnikowych i innych przesłaniających place składowe o wysokości do 4,5 m,
 - g) zadaszeń nad miejscami postojowymi o wysokości do 4,5 m,
 - h) portierni o wysokości do 4,5 m i powierzchni zabudowy do 35,0 m²,
 - i) obiektów małej architektury,
 - j) elementów zewnętrznych budynków takich jak: rampy, platformy i windy dla osób o szczególnych potrzebach i z niepełnosprawnościami, podjazdy, schody wyrównawcze, pochylnie, podesty, tarasy, markizy, balkony, loggie, podpory i słupy, okapy, żaluzje zewnętrzne, gzymsy, ryzality, studzienki okien piwnicznych oraz wykusze i nadwieszenia o wysięgu do 2,0 m poza lico budynku,
 - k) podziemnej części użytkowej budynków, budowli spełniających funkcje użytkowe oraz obiektów znajdujących się całkowicie poniżej otaczającego terenu,
 - l) rozbudowy budynków istniejących do 20% ich szerokości elewacji frontowej, nadbudowy budynków istniejących w linii stanowiącej przedłużenie linii zabudowy tych budynków oraz przebudowy ich poddaszy,
 - m) parkingów, placów, dróg wewnętrznych, ogrodzeń, osłon placów,
 - n) urządzeń terenowych i infrastruktury technicznej,
 - o) obiektów tymczasowych;
- 17) należy zachować odległość obiektów wymienionych w pkt 16 lit. b) - i) od granic pasa drogi i granic działek zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 18) przy podziale terenu należy zachować szerokości i wielkości działek budowlanych, wyznaczonych jako pas terenu przyległego do drogi publicznej lub dojazdowej, o ile nie wynika z istniejącego podziału katastralnego lub ustaleń planu, zgodnie z następującymi zasadami:
- a) należy zachować odległości nowo projektowanych budynków od granic działek,
 - b) należy zachować odległości od ulic, zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - c) należy zachować bezpieczne odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i obowiązujących norm,
 - d) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek w konturach MNW (za wyjątkiem działek narożnych) - 20,0 m i wielkość działek budowlanych - 600 m²,
 - e) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek w konturach MNB (za wyjątkiem działek narożnych) - 10,0 m i wielkość działek budowlanych - 400 m²,
 - f) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek w konturach MNS (za wyjątkiem działek narożnych) - 7,50 m i wielkość działek budowlanych - 220 m²,
 - g) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek w konturach MN-U (za wyjątkiem działek narożnych) - 25,0 m i wielkość działek budowlanych - 800 m²,
 - h) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek w konturach U (za wyjątkiem działek narożnych) - 35,0 m i wielkość działek budowlanych - 1500 m²,
 - i) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek w konturze U-P, przylegających do dróg publicznych lub wydzielanych dróg wewnętrznych, z których odbywa się wjazd na działki - 40,0 m i wielkość działek budowlanych - 3000 m²,
 - j) minimalna wielkość działek budowlanych - o funkcji oświatowej, zdrowotnej - 3000 m²,
 - k) minimalna wielkość działek budowlanych - o funkcji zamieszkania zbiorowego - 3000 m²,

- l) minimalna szerokość pasa drogowego nowo wydzielonej drogi wewnętrznej obsługującej zabudowę usługową lub produkcyjną - 8,0 m,
- m) wskaźniki dotyczące szerokości i wielkości działek nie dotyczą sytuacji w przypadku podziałów na uzupełnienie zagospodarowania działek sąsiednich, regulacji granic zgodnie z zainwestowaniem oraz podziałów na podstawie projektu zagospodarowania, obejmującego cały kontur terenu, którego dotyczy, będący w dyspozycji właściciela (użytkownika wieczystego gruntu);
- n) architektura nowych obiektów powinna być dostosowana do konfiguracji terenu, otoczenia i krajobrazu oraz zapewnić ład przestrzenny i właściwą ekspozycję od dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDG, 2KDZ, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL;
- 19) dopuszcza się adaptację istniejących lokali mieszkalnych lub ich części na funkcję usługową nieuciążliwą, po ich dostosowaniu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami i zapewnieniu dodatkowych miejsc postojowych na terenie inwestycji;
- 20) dopuszcza się podział i łączenie istniejących działek lub korygowanie ich granic zgodnie z przepisami szczególnymi lub na podstawie projektu zagospodarowania terenu;
- 21) dopuszcza się uzupełnienie działek mieszkalnych w istniejącej zabudowie i regulację granic według postawionych ogrodzeń, o ile jest to zgodne z przepisami szczególnymi i za zgodą zarządcy drogi, gdy odrodzenie to znajduje się w pasie drogowym;
- 22) dopuszcza się łączenie działek budowlanych w ramach jednej własności pod zagospodarowanie przez jednego inwestora celem uzyskania korzystniejszych warunków użytkowych;
- 23) dopuszcza się lokalizowanie obiektów na granicy działek na zasadzie przyległości z podobnym istniejącym obiektem lub gdy szerokość działki jest mniejsza lub równa niż 16,0 m;
- 24) dopuszcza się budowę ogniw i paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych na potrzeby własne właścicieli budynków, za wyjątkiem terenu 1-UP, gdzie dopuszcza się instalacje powyżej 500 kW i terenów 1U, 2U, 3U gdzie dopuszcza się instalacje do 500 kW;
- 25) działki wydzielone pod zabudowę powinny posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej z udokumentowanym dostępem do drogi publicznej;
- 26) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na 90°, z tolerancją wynikającą z istniejącego układu katastralnego;
- 27) nakaz usytuowania kalenicy głównej obiektów równolegle do linii zabudowy, z tolerancją wynikającą z geometrii działek, tj. prostopadle względem wzdłużnych granic działek;
- 28) dla działek, które graniczą z co najmniej dwiema drogami, położenie kalenic może być prostopadle lub równolegle do wyznaczonej linii zabudowy z uwzględnieniem pkt 26;
- 29) należy zagospodarować zielenią tereny nieprzeznaczone pod komunikację i wolne od zabudowy, zapewnić zieleni towarzyszącą stosownie do powierzchni działki budowlanej i ustaleń planu.

2. Nakaz zapewnienia miejsc parkingowych związanych z zamieszkaniem i działalnością produkcyjną, usługową, magazynową, składową, handlową dla potrzeb pracowników i klientów w granicach działek objętych inwestycją, w tym również miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z uwzględnieniem przepisów szczególnych i wskaźnika wymienionego w § 30 pkt 9 - 11 uchwały.

Rozdział 7.

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

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

- 1) zasilanie odbiorców w energię elektryczną będzie odbywać się za pośrednictwem istniejących linii w oparciu o istniejące i projektowane stacje transformatorowe; bezpośrednia obsługa odbiorców odbywać się będzie projektowanymi i istniejącymi liniami niskiego napięcia oraz przyłączami napowietrznymi i kablowymi;
- 2) zachowuje się istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne, dopuszcza się ich skablowanie;
- 3) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na wszystkich terenach w granicach planu;

- 4) projektowane stacje transformatorowe zasilć liniami średniego napięcia w wykonaniu kablowym; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę linii napowietrznych;
- 5) projektowane stacje transformatorowe 20/0,4 kV zasilające jednego odbiorcę należy lokalizować na jego działce, natomiast stacje służące do zasilania kilku odbiorców – na działkach wydzielonych; powyższe należy uwzględnić przy opracowywaniu projektów zagospodarowania działek; stacje transformatorowe realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;
- 6) nowe stacje transformatorowe winny być realizowane zgodnie z potrzebami inwestora w ramach działki inwestora z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej;
- 7) wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania;
- 8) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci; tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 9) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową należy dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu i przebudować zgodnie z warunkami wydanymi przez administratora sieci;
- 10) 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;
- 11) trasy sieci mogą ulec zmianie w wyniku ich przebudowy zgodnie z warunkami administratora sieci, tam gdzie to możliwe powinny być lokalizowane poza jezdniami;
- 12) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 13) zakaz budowy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z zakresu energetyki wiatrowej;
- 14) dopuszcza się stosowanie ogniw i paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych zgodnie z ustaleniami § 19 ust. 1 pkt 24;
- 15) dopuszcza się urządzenia do magazynowania energii wytwarzanej z odnawialnych źródeł energii;
- 16) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW, w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3U, z zastrzeżeniem pkt 13;
- 17) dopuszcza się instalacje wytwarzające energię elektryczną, w tym o mocy powyżej 500 kW, w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-P na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii i prawa energetycznego.

§ 21. Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 2) utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci teletechniczne z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu;
- 3) sieci telekomunikacyjne należy realizować za pomocą kanalizacji teletechnicznej i kabli doziemnych lub napowietrznych oraz innych rozwiązań zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi;
- 4) urządzenia telekomunikacyjne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci;
- 5) przyłącza do poszczególnych budynków wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;

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

§ 22. System zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb socjalno - bytowych należy realizować z istniejących sieci wodociągowych objętych planem, tj.: w ul. Leśnej wodociąg DN 250 mm, w ul. Wojska Polskiego wodociąg DN 100 mm, w ul. Bydgoskiej wodociąg DN 150 mm, w ul. Siedleckiej wodociąg DN 100 mm, w ul. Sopotkiej wodociąg DN 100 mm, w ul. Pilskiej wodociąg DN 100 mm, w ul. Konińskiej wodociąg DN 100 mm, w ul. Włocławskiej DN 100 mm, w ul. Płockiej wodociąg DN 100 mm, w ul. Ciechanowskiej wodociąg DN 100 mm, w ul. Ostrołęckiej wodociąg DN 100 mm, w ul. Białostockiej wodociąg DN 100 mm, na odcinku między ul. Ostrołęcką a Białostocką wodociąg DN 110 mm, w ul. Łomżyńskiej wodociąg DN 100 mm, w ul. Skierniewickiej wodociąg DN 100 mm, w ul. Leszczyńskiej wodociąg DN 100 mm, w ul. Zielonogórskiej wodociąg DN 100 mm, w ul. Poznańskiej wodociąg DN 100 mm, w ul. Warszawskiej wodociąg DN 100/150 mm, w ul. Gorzowskiej wodociąg DN 100 mm, w ul. Wrocławskiej wodociąg DN 100/150 mm, w ul. Katowickiej wodociąg DN 100 mm, w ul. Iławskiej wodociąg DN 100 mm, w ul. Legnickiej wodociąg DN 100 mm, w ul. Krakowskiej wodociąg DN 100 mm, w ul. Nowosądeckiej wodociąg DN 100 mm, w ul. Kieleckiej wodociąg DN 100 mm, w ul. Piotrkowskiej wodociąg DN 100 mm, w ul. Radomskiej wodociąg DN 100 mm, w ul. Chełmskiej wodociąg DN 100 mm, w ul. Krośnieńskiej wodociąg DN 100 mm, w ul. Łódzkiej wodociąg DN 100 mm, w ul. Oleckiej wodociąg DN 100 mm, w ul. Lubelskiej wodociąg DN 100/200 mm, w ul. Augustowskiej wodociąg DN 100 mm, w ul. Rzeszowskiej wodociąg DN 50/100 mm, w ul. Przemyskiej wodociąg DN 50 mm, w ul. Ełckiej wodociąg DN 100 mm, w ul. Gołdapskiej wodociąg DN 100 mm, w ul. Giżyckiej wodociąg DN 100 mm, w ul. Węgorzewskiej wodociąg DN 100 mm, magistrała DN 500 od ul. Raczkowskiej przez ul. Bydgoską, ul. Poznańską i ul. Krakowską do ul. Leśnej oraz zlokalizowanych poza obszarem planu, tj.: w ul. Raczkowskiej wodociąg DN 160 mm, w ul. Leśnej wodociąg DN 160 mm;
- 2) jako rozwiązanie docelowe dla nowych terenów inwestycyjnych należy przyjąć zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej; dla realizacji tego celu należy rozbudować istniejącą sieć wodociągową w ulicy Częstochowskiej i sięgaczach prostopadłych do niej;
- 3) pobór wody do celów przeciwpożarowych realizować bezpośrednio z sieci wodociągowych lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;
- 4) do czasu realizacji miejskich sieci wodociągowych zaopatrzenie w wodę realizować z indywidualnych ujęć wody dla zabudowy jednorodzinnej, dopuszcza się utrzymanie istniejących studni;
- 5) w przypadku konieczności przebudowy i rozbudowy 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.

§ 23. System odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) obowiązuje nakaz odprowadzenia ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej objętej planem, tj.: w ul. Leśnej sieć kanalizacji sanitarnej DN 200/250/315/400 mm, w ul. Bydgoskiej sieć kanalizacji sanitarnej DN 250/300 mm,
- w ul. Wojska Polskiego sieć kanalizacji sanitarnej DN 200 mm, w ul. Siedleckiej sieć kanalizacji sanitarnej DN 200/250/300 mm, w ul. Białostockiej sieć kanalizacji sanitarnej DN 250/300 mm, w ul. Łomżyńskiej sieć kanalizacji sanitarnej DN 200 mm, w ul. Ciechanowskiej sieć kanalizacji sanitarnej DN 200 mm, w ul. Ostrołęckiej sieć kanalizacji sanitarnej DN 250/300 mm, w ul. Włocławskiej sieć kanalizacji sanitarnej DN 300 mm, w ul. Płockiej sieć kanalizacji sanitarnej DN 200/250/300 mm, w ul. Konińskiej sieć kanalizacji sanitarnej DN 250/300 mm, w ul. Leszczyńskiej sieć kanalizacji sanitarnej DN 300 mm, w ul. Zielonogórskiej sieć kanalizacji sanitarnej DN 250 mm, w ul. Skierniewickiej sieć kanalizacji sanitarnej DN 250 mm, w ul. Poznańskiej sieć kanalizacji sanitarnej DN 200/300 mm, w ul. Pilskiej sieć kanalizacji sanitarnej DN 200 mm, w ul. Krakowskiej sieć kanalizacji sanitarnej DN 250 mm, w ul. Nowosądeckiej sieć kanalizacji sanitarnej DN 250/300 mm, w ul. Kieleckiej sieć kanalizacji sanitarnej DN 300 mm, w ul. Chełmskiej sieć kanalizacji sanitarnej DN 250/300 mm, w ul. Krośnieńskiej sieć kanalizacji sanitarnej DN 300 mm, w ul. Łódzkiej sieć kanalizacji sanitarnej DN 250 mm, w ul. Piotrkowskiej sieć kanalizacji sanitarnej DN 300 mm, w ul. Radomskiej sieć kanalizacji sanitarnej DN 300 mm, w ul. Lubelskiej sieć

kanalizacji sanitarnej DN 200/300 mm, w ul. Rzeszowskiej sieć kanalizacji sanitarnej DN 200 mm, w ul. Augustowskiej sieć kanalizacji sanitarnej DN 200 mm, w ul. Węgorzewskiej sieć kanalizacji sanitarnej DN 200 mm, w ul. Ełckiej sieć kanalizacji sanitarnej DN 200/300 mm, w ul. Gołdapskiej sieć kanalizacji sanitarnej DN 300 mm, w ul. Giżyckiej sieć kanalizacji sanitarnej DN 200/250 mm, w ul. Oleckiej sieć kanalizacji sanitarnej DN 200 mm, w ul. Warszawskiej sieć kanalizacji sanitarnej DN 200/250/300 mm, w ul. Gorzowskiej sieć kanalizacji sanitarnej DN 200 mm, w ul. Wrocławskiej sieć kanalizacji sanitarnej 200/250 mm, w ul. Katowickiej sieć kanalizacji sanitarnej DN 200/250 mm, w ul. Iławskiej sieć kanalizacji sanitarnej DN 200 mm, kolektor DN 500 mm na odcinku od ul. Raczkowskiej do ul. Leśnej, kolektor DN 800/1000 mm na odcinku od ul. Bydgoskiej przez ul. Poznańską do ul. Krakowskiej oraz zlokalizowanej poza obszarem planu, tj.: w ul. Raczkowskiej sieć kanalizacji sanitarnej DN 200 mm, w ul. Leśnej sieć kanalizacji sanitarnej DN 250/300 mm;

- 2) jako rozwiązanie docelowe dla nowych terenów inwestycyjnych należy przyjąć odprowadzenie ścieków do miejskiej kanalizacji sanitarnej; dla realizacji tego celu należy rozbudować istniejącą sieć kanalizacyjną w ulicy Częstochowskiej i sięgaczach prostopadłych do niej;
- 3) kanały sanitarne muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 4) w przypadku konieczności przebudowy i rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej należy zarezerwować pas terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 5) dopuszcza się lokalizację kanałów sanitarnych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 6) dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników na nieczystości, w przypadku braku możliwości podłączenia do miejskiej sieć kanalizacji sanitarnej potwierdzonej przez gestora sieci lub gdy jest to ekonomicznie nieuzasadnione, dopuszcza się utrzymanie istniejących szamb;
- 7) zakaz budowy oczyszczalni ścieków.

§ 24. System odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe z ulic i parkingów należy odprowadzać do gruntu lub do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej objętej planem, tj.: w ul. Bydgoskiej sieć kanalizacji deszczowej DN 300/600/800 mm, w ul. Leśnej sieć kanalizacji deszczowej DN 250/300/315/400/500/600 mm, w ul. Wojska Polskiego sieć kanalizacji deszczowej DN 400/500 mm, w ul. Białostockiej sieć kanalizacji deszczowej DN 250/300 mm, w ul. Siedleckiej sieć kanalizacji deszczowej DN 250/500 mm, w ul. Ciechanowskiej sieć kanalizacji deszczowej DN 250 mm, w ul. Płockiej sieć kanalizacji deszczowej DN 300 mm, w ul. Skierniewickiej sieć kanalizacji deszczowej DN 300 mm, w ul. Leszczyńskiej sieć kanalizacji deszczowej DN 300/400 mm, w ul. Zielonogórskiej sieć kanalizacji deszczowej DN 250 mm, w ul. Konińskiej sieć kanalizacji deszczowej DN 300 mm, w ul. Pilskiej sieć kanalizacji deszczowej DN 300 mm, w ul. Poznańskiej sieć kanalizacji deszczowej DN 600 mm, w ul. Krakowskiej sieć kanalizacji deszczowej DN 500/600 mm, w ul. Warszawskiej sieć kanalizacji deszczowej DN 300/400/500/600 mm, w ul. Lubelskiej sieć kanalizacji deszczowej DN 200/250/315/400 mm, w ul. Rzeszowskiej sieć kanalizacji deszczowej DN 250 mm, w ul. Augustowskiej sieć kanalizacji deszczowej DN 250 mm, w ul. Chełmskiej sieć kanalizacji deszczowej DN 300/400 mm, w ul. Łódzkiej sieć kanalizacji deszczowej DN 250/400 mm, w ul. Piotrkowskiej sieć kanalizacji deszczowej DN 400 mm, w ul. Nowosądeckiej sieć kanalizacji deszczowej DN 250 mm, w ul. Węgorzewskiej sieć kanalizacji deszczowej DN 200 mm, w ul. Ełckiej sieć kanalizacji deszczowej DN 250/300/315/400 mm, w ul. Oleckiej sieć kanalizacji deszczowej DN 200 mm, w ul. Giżyckiej sieć kanalizacji deszczowej DN 400 mm, w ul. Gołdapskiej sieć kanalizacji deszczowej DN 250 mm, w ul. Gorzowskiej sieć kanalizacji deszczowej DN 250/300 mm, w ul. Wrocławskiej sieć kanalizacji deszczowej DN 250/300/400 mm, w ul. Iławskiej sieć kanalizacji deszczowej DN 250 mm, w ul. Legnickiej sieć kanalizacji deszczowej DN 250 mm, w ul. Katowickiej sieć kanalizacji deszczowej DN 400 mm oraz zlokalizowanej poza obszarem planu, tj.: w ul. Raczkowskiej sieć kanalizacji deszczowej DN 250/315/400/600 mm, w ul. Leśnej sieć kanalizacji deszczowej DN 250/300/400 mm;
- 2) należy wybudować kanalizację deszczową w ulicy Częstochowskiej i sięgaczach prostopadłych do niej;
- 3) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz terenów utwardzonych jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez np. bezpośrednie odprowadzenie do ziemi; w przypadku braku możliwości odprowadzenia do ziemi dopuszcza się odprowadzenie do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez gestora sieci;

- 4) w przypadku konieczności przebudowy i rozbudowy kanałów deszczowych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
- 5) dopuszcza się lokalizację kanałów deszczowych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 6) dopuszcza się tworzenie otwartych systemów kanalizacji deszczowej mających na celu kompleksowe zarządzanie wodą opadową, poprzez realizację obiektów retencji oraz innych obiektów, 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;
- 7) na całym obszarze objętym planem, w celu zwiększenia retencji, dopuszcza się montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń, tuneli i studni chłonnych do odbierania wód opadowych i roztopowych; i wykorzystywanie do tego celu natury, dopuszcza się otwarte zbiorniki retencyjne na terenach: 2ZP, 5ZP i 4I-ZP;
- 8) na budynkach garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy zielone i retencyjne;
- 9) w celu uniknięcia lokalnych podtopień osiedla Hańcza II przy deszczach nawalnych (poza obszarem objętym planem), należy wybudować zbiornik retencyjny w rejonie ul. Olsztyńskiej na działce o nr geod. 32207/1 lub przebudować sieć kanalizacji deszczowej w ul. Raczkowskiej i ul. Olsztyńskiej do wylotu do rzeki Czarnej Hańczy lub przewidzieć inne rozwiązania przeciwdziałające tym zjawiskom.

§ 25. System zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się utrzymanie istniejącego sposobu ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła i lokalne systemy grzewcze dla istniejącej zabudowy oraz miejską sieć ciepłowniczą i sieć gazową;
- 2) jako rozwiązanie podstawowe dla terenów: MW, MW-U, U-P i U przyjmuje się zaopatrzenie z istniejącej miejskiej sieci ciepłowniczej wysokoparametrowej zlokalizowanej na obszarze objętym planem o średnicy:
 - a) 280, 250, 225, 180 mm w ulicy Bydgoskiej,
 - b) 180, 250 mm w ulicy Siedleckiej,
 - c) 280 mm w ulicy Poznańskiej,
 - d) 250 mm w ulicy Wojska Polskiego,
 - e) 250 mm w ulicy Warszawskiej, lub istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia opisanej w § 28 (system zaopatrzenia w gaz);
- 3) przy braku możliwości podłączenia terenów: MW, MW-U, U-P i U do miejskiej sieci ciepłowniczej ze względów technicznych lub ekonomicznych, dopuszcza się zaopatrzenie ww. obszarów z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, dopuszcza się stosowanie innych rozwiązań, jako uzupełnienie podstawowego źródła ciepła;
- 4) zaopatrzenie w ciepło budynków na pozostałych terenach należy realizować z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza lub z sieci miejskiej;
- 5) w kotłowniach indywidualnych należy stosować źródła ciepła opalane drewnem lub innymi paliwami odnawialnymi, olejem, gazem lub pompy ciepła lub inne nieemitujące zanieczyszczeń (energia elektryczna, słoneczna);
- 6) zakazuje się zabudowy sieci ciepłych oraz terenów w odległości 2,0 m od krawędzi sieci preizolowanej lub kanału ciepłowniczego, o ile z warunków technicznych nie wynika inaczej;
- 7) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci.

§ 26. System zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków realizować z istniejącego systemu sieci gazowej średniego ciśnienia objętego planem, tj.: w ul. Leśnej gazociąg o średnicy 225 mm, 110 mm, w ul. Wojska Polskiego

gazociąg o średnicy 90 mm, w ul. Bydgoskiej gazociąg o średnicy 63 mm, w ul. Siedleckiej gazociąg o średnicy 63 mm, w ul. Sopotkiej gazociąg o średnicy 63 mm, w ul. Pilskiej gazociąg o średnicy 63 mm, w ul. Konińskiej gazociąg o średnicy 63 mm, w ul. Włocławskiej gazociąg o średnicy 40 mm, w ul. Skierniewickiej gazociąg o średnicy 40 mm, w ul. Płockiej gazociąg o średnicy 40 mm, w ul. Ciechanowskiej gazociąg o średnicy 40 mm, w ul. Ostrołęckiej gazociąg o średnicy 40 mm, w ul. Białostockiej wodociąg DN 100 mm, w ul. Łomżyńskiej gazociąg o średnicy 40 mm, w ul. Leszczyńskiej gazociąg o średnicy 63 mm, w ul. Zielonogórskiej gazociąg o średnicy 40 mm, w ul. Warszawskiej gazociąg o średnicy 63 mm, w ul. Gorzowskiej gazociąg o średnicy 63 mm, w ul. Wrocławskiej gazociąg o średnicy 63 mm, w ul. Katowickiej gazociąg o średnicy 63 mm, 40 mm, w ul. Hławskiej gazociąg o średnicy 40 mm, w ul. Legnickiej gazociąg o średnicy 40 mm, w ul. Krakowskiej gazociąg o średnicy 63 mm, 40 mm, w ul. Nowosądeckiej gazociąg o średnicy 40 mm, w ul. Kieleckiej gazociąg o średnicy 40 mm, w ul. Piotrkowskiej gazociąg o średnicy 40 mm, w ul. Radomskiej gazociąg o średnicy 40 mm, w ul. Chełmskiej gazociąg o średnicy 40 mm, w ul. Krośnieńskiej gazociąg o średnicy 40 mm, w ul. Łódzkiej gazociąg o średnicy 40 mm, w ul. Oleckiej gazociąg o średnicy 40 mm, w ul. Lubelskiej gazociąg o średnicy 110 mm, 63 mm, w ul. Augustowskiej gazociąg o średnicy 40 mm, w ul. Rzeszowskiej gazociąg o średnicy 40 mm, w ul. Elckiej gazociąg o średnicy 63 mm, w ul. Gołdapskiej gazociąg o średnicy 40 mm, w ul. Giżyckiej gazociąg o średnicy 40 mm, w ul. Węgorzewskiej gazociąg o średnicy 40 mm, w ul. Tarnowskiej gazociąg o średnicy 40 mm, w ul. Częstochowskiej gazociąg o średnicy 63 mm i w ulicy Białostockiej gazociąg o średnicy 63 mm oraz poza obszarem objętym planem, tj.: w ul. Leśnej o średnicy 225 mm i w ul. Raczkowskiej gazociąg o średnicy 225 mm, 110 mm;

- 2) w celu zapewnienia zaopatrzenia w gaz istniejącej i projektowanej zabudowy należy rozbudować lub wybudować sieć gazową w granicach planu w ul. Wojska Polskiego, ul. Sopotkiej, ul. Poznańskiej, ul. Gorzowskiej, ul. Krakowskiej, ul. Częstochowskiej, ul. Wałbrzyskiej, ul. Opolskiej, ul. Kaliskiej;
- 3) w przypadku braku miejsca w pasie drogowym dopuszcza się lokalizację sieci gazowej w działkach prywatnych;
- 4) dopuszcza się umieszczenie sieci gazowej w tzw. kanałach zbiorowych technologicznych;
- 5) w strefie kontrolowanej istniejących już gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych;
- 6) w strefach kontrolowanych gazociągów nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
- 7) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu średniego ciśnienia;
- 8) szafki gazowe powinny być lokalizowane zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 9) przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

§ 27. System gospodarki odpadami:

- 1) wszystkie odpady komunalne z terenu odbierane będą w sposób zorganizowany, zgodnie z przepisami gminnymi;
- 2) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, częstotliwości odbioru odpadów oraz pojemności pojemników w przeliczeniu na ilość mieszkańców, zgodnie z przepisami gminnymi;
- 3) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę;
- 4) należy stosować pojemniki zamykane, zabezpieczające przed żerowaniem ptactwa.

§ 28. System zaopatrzenia w media:

- 1) realizację sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;
- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci;

- 4) sieci infrastruktury technicznej, o ile nie wynika to z warunków technicznych, powinny być projektowane i prowadzone poza jezdniami ulic;
- 5) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należytym stanie techniczno – użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;
- 7) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych nie wymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu;
- 8) sieci, jako inwestycje celu publicznego należy chronić przed zabudową, przełożenie sieci, kolizje sieci z innym uzbrojeniem, wymagają uzgodnienia z administratorem sieci;
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej;
- 10) w projektach budowlanych dotyczących dróg, przewidzieć rozrząd sieci i rezerwy terenu pod wszystkie media;
- 11) istniejące sieci adaptuje się z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i zmiany obecnych tras.

§ 29. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania terenów publicznych:

- 1) plan wyznacza na cele publiczne tereny określone symbolami: 1KDG, 2KDZ, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDD, 8KDD, 9KDL, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDL, 14KDL, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDL, 23KDL, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD, 28KDD, 29KDD, 30KDL, 31KDL; 32KDD, 33KDD, 34KDD, 1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP; 1ZP, 2ZP, 4I-ZP, 6ZP, 1IE, 2IE, 3IE, 4IE, 5IE, 6IE, 7IE, 8IE, 9IE, 10IE, 11IE, 12IE;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie obiektów przystanków komunikacji autobusowej jako nośników reklamowych;
- 3) nakaz stosowania ujednoliconego systemu oznakowania ulic i formy przystanków komunikacji autobusowej.

§ 30. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji systemu komunikacyjnego i parkowania:

- 1) wszelkie inwestycje w granicach pasa drogowego muszą być realizowane za zgodą i na warunkach zarządcy drogi, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) rozwiązania skrzyżowań ulic, określone w planie mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych;
- 3) infrastrukturę techniczną należy układać w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, tam gdzie to możliwe, poza jezdnią;
- 4) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych związanych z zabudową mieszkaniową, działalnością usługową, handlową i produkcyjną dla potrzeb użytkowników i klientów w granicach działek objętych inwestycją, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, z uwzględnieniem przepisów szczególnych; dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych związanych z zabudową usługową, w tym handlową za zgodą zarządcy terenu, na którym będą one lokalizowane, lecz nie więcej niż 50 % wynikających z bilansu inwestycji;
- 5) dopuszcza się wykonanie zatok parkingowych w granicach pasów dróg dostępnych z terenów przyległych, zgodnie z obowiązującymi przepisami, przy zapewnieniu miejsca pod wykonanie chodników i ścieżek rowerowych umożliwiających swobodne przejście i przejazd, na warunkach zarządcy drogi;
- 6) dopuszcza się parkingi, wbudowane w bryłę budynku, przy założeniu zapewnienia minimum 20% niezbędnych miejsc parkingowych na poziomie terenu;
- 7) dopuszcza się realizację urządzeń reklamowych oraz niezbędnych elementów infrastruktury, w tym stacji trafo w pasach drogowych, za wyjątkiem pasów rozdziału jezdni;
- 8) zapewnić miejsca do parkowania rowerów i wyposażyć w niezbędne do tego urządzenia;

- 9) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, należy przewidywać, według poniższych wskaźników:
- a) 1,5 miejsca postojowego /1 lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej,
 - b) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej i 1 miejsce postojowe na 1 lokal użytkowy oraz zgodnie z przepisami § 30 pkt 9) lit. c) - h) i pkt 10) uchwały,
 - c) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni sprzedażowej obiektu handlowego, lecz nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal handlowy,
 - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowo - handlowego, obiektu usługowego, w tym rzemiosła, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal użytkowy,
 - e) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii, kawiarni,
 - f) 1 miejsce postojowe na 1 stanowisko w obiektach myjni i warsztatach samochodowych,
 - g) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej podstawowej dla obiektów biurowych, szkolnych i administracyjnych,
 - h) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni wystawienniczej lub powierzchni użytkowej podstawowej obiektu handlu hurtowego, magazynowego oraz w obiektach usługowych, dotyczy również wiat,
 - i) 1 stanowisko na 10 miejsc – na widowni w obiektach sportowych,
 - j) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 4 miejsca noclegowe w obiektach zamieszkania zbiorowego,
 - k) 1 miejsce postojowe na 5 pracowników na pierwszej zmianie, przy obiektach produkcyjnych, magazynowych, składowych i innych związanych z funkcją podstawową i dopuszczalną, za wyjątkiem obiektów handlowych, usługowych, gastronomicznych, dla których należy stosować wskaźniki w pkt 9c, 9d i 9e;
- 10) przy realizacji miejsc do parkowania obsługujących tereny wymienione w punkcie 9, za wyjątkiem obsługujących zabudowę mieszkaniową jednorodziną, należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
- a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 miejsc postojowych, jeżeli liczba stanowisk wynosi do 100,
 - b) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi ≥ 101 ;
- 11) ilość miejsc postojowych, o których mowa w pkt 9 - 10, zaokrągla się w górę do najbliższej liczby całkowitej; przy obiektach wielofunkcyjnych ilość miejsc postojowych ustala się odrębnie dla każdej funkcji i zaokrągla się w górę do najbliższej liczby całkowitej a następnie sumuje się;
- 12) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ilość miejsc należy zapewnić zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 320 z późniejszymi zmianami).

Rozdział 8.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 31. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Leśnej, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „G” - główna w ciągu drogi wojewódzkiej nr 655, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania od 45,56 do 62,46 m, o powierzchni około 5,71 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDG**.

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

- 1) dwie jezdnie z pasem rozdziału;
- 2) chodniki;
- 3) drogi rowerowe lub ciągi pieszo - rowerowe;
- 4) zieleńce obustronne oddzielające jezdnie od chodników i dróg rowerowych;
- 5) dubler;

- 6) zatoki i wiaty autobusowe;
- 7) zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 8) zjazdy do terenów przyległych;
- 9) obiekty małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 10) uzbrojenie techniczne;
- 11) urządzenia pomocnicze.

3. Dla ulicy 1KDG ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę od 5,0 m do 19,0 m;
- 2) skrzyżowania z ulicami: 9KDL, 19KDD - jako zwykłe;
- 3) skrzyżowania z ulicami 2KDZ i 6KDL - jako skanalizowane.

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

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

6. Utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie i funkcjonowanie terenów w granicach pasa drogowego.

7. Dopuszcza się stacje transformatorowe i urządzenie reklamowe, za wyjątkiem ich lokalizacji w pasie rozdziału jezdni.

8. Ustala się zakaz realizacji zatok parkingowych, za wyjątkiem zatok autobusowych, przystankowych oraz dla służb publicznych i awaryjnych; dopuszcza się parkingi dostępne z dublera lub z terenów przyległych przy zachowaniu wszystkich elementów drogowych określonych w ust. 2.

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

§ 32. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Wojska Polskiego, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „Z” – zbiorcza w ciągu drogi gminnej nr 101408B, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania od 20,10 do 23,85 m, o powierzchni około 1,85 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDZ**.

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

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) drogi rowerowe lub ciągi pieszo - rowerowe;
- 4) zieleńce oddzielające jezdnię od chodników i dróg rowerowych;
- 5) zatoki i wiaty autobusowe;
- 6) zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 7) zjazdy do terenów przyległych;
- 8) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 9) uzbrojenie techniczne;
- 10) urządzenia pomocnicze.

3. Dla ulicy 2KDZ ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę od 10,0 m do 16,0 m;
- 2) skrzyżowania z ulicami: 1KDG, 3KDL, 4KDL jako skanalizowane;

3) skrzyżowania z ulicami: 34KDD i 11KDD jako zwykłe.

4. Dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów.

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

6. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych na warunkach zarządcy drogi i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych.

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

§ 33. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Bydgoskiej, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” - lokalna w ciągu drogi gminnej nr 101252B, o szerokości w liniach rozgraniczających od 20,00 do 47,37 m, o powierzchni około 1,93 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDL**.

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

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) drogi rowerowe lub ciągi pieszo - rowerowe;
- 4) zieleńce oddzielające jezdnię od chodników i dróg rowerowych;
- 5) zatoki i wiaty autobusowe;
- 6) parkingi;
- 7) zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 8) zjazdy do terenów przyległych;
- 9) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 10) uzbrojenie techniczne;
- 11) urządzenia pomocnicze.

3. Dla ulicy 3KDL ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę od 3,0 m do 18,0 m;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 2KDZ jako skanalizowane;
- 3) skrzyżowanie z ulicą 5KDL jako średnie rondo;
- 4) skrzyżowania z ulicami: 13KDL i 20KDD jako zwykłe.

4. Dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów.

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

6. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych dostępnych z terenów przyległych, na warunkach zarządcy drogi i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych.

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

§ 34. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Warszawskiej, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” - lokalna w ciągu drogi gminnej nr 101264B, o szerokości w liniach rozgraniczających od 16,75 do 46,25 m o powierzchni około 1,83 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KDL**.

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

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;

- 3) drogi rowerowe lub ciągi pieszo - rowerowe;
- 4) zieleńce oddzielające jezdnię od chodników i dróg rowerowych;
- 5) zatoki i wiaty autobusowe;
- 6) zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 7) zjazdy do terenów przyległych;
- 8) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 9) uzbrojenie techniczne;
- 10) urządzenia pomocnicze.

3. Dla ulicy 4KDL ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczającej ulicę od 3,0 m do 10,0 m;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 2KDZ jako skanalizowane;
- 3) skrzyżowanie z ulicą 5KDL i 6KDL - jako skanalizowane lub zwykłe;
- 4) skrzyżowania z ulicami: 28KDD, 21KDD, 1KR, 9KDL, 13KDL, 7KDD, 8KDD, jako zwykłe.

4. Dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów.

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

6. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych na warunkach zarządcy drogi i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych.

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

§ 35. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicę Poznańskiej, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” – lokalna w ciągu drogi gminnej nr 101353B, o szerokości w liniach rozgraniczających od 24,80 do 46,10 m, o powierzchni około 0,67 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **5KDL**.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 5KDL należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) drogi rowerowe lub ciągi pieszo - rowerowe;
- 4) zieleńce oddzielające jezdnię od chodników i dróg rowerowych;
- 5) zatoki i wiaty autobusowe;
- 6) zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 7) zjazdy do terenów przyległych;
- 8) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 9) uzbrojenie techniczne;
- 10) urządzenia pomocnicze.

3. Dla ulicy 5KDL ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę od 5,0 m do 10,0 m;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 3KDL jako średnie rondo;
- 3) skrzyżowania z ulicami: 20KDD i 7KDD jako zwykłe;
- 4) skrzyżowanie z ulicą 4KDL jako zwykłe lub skanalizowane.

4. Dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów.

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

6. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych na warunkach zarządcy drogi i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych.

7. Obsługa terenów przyległych ograniczona, zakaz wjazdu na działki indywidualne; dopuszcza się jedynie w sytuacjach braku zapewnienia dojazdu z innej strony na warunkach i za zgodą zarządcy drogi.

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

§ 36. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Krakowskiej, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” – lokalna w ciągu drogi gminnej nr 101316B, o szerokości w liniach rozgraniczających od 24,82 do 46,12 m, o powierzchni około 1,39 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **6KDL**.

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

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) drogi rowerowe lub ciągi pieszo - rowerowe;
- 4) zieleńce oddzielające jezdnię od chodników i dróg rowerowych;
- 5) zatoki i wiaty autobusowe;
- 6) zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 7) zjazdy do terenów przyległych;
- 8) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 9) uzbrojenie techniczne;
- 10) urządzenia pomocnicze.

3. Dla ulicy 6KDL ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczającej ulicę od 5,0 m do 15,0 m;
- 2) skrzyżowania z ulicami 4KDL i 1KDG - jako skanalizowane lub zwykłe;
- 3) skrzyżowania z ulicami: 8KDD, 14KDL, 22KDL, 23KDL jako zwykłe.

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

5. Zjazd na teren 1U-P lokalizować na warunkach zarządcy drogi, na wysokości skrzyżowania z ulicą Ełcką.

6. Dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów, za wyjątkiem zjazdu na teren 1U-P, który przeznaczona jest do likwidacji, po wykonaniu nowego zjazdu zgodnie z ustępem 5.

7. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych na warunkach zarządcy drogi i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych.

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

§ 37. 1. Ustala się linie rozgraniczające dla zespołu ulic: Łomżyńskiej w ciągu drogi gminnej nr 101328B, Skierniewickiej w ciągu drogi gminnej nr 101264B, Leszczyńskiej w ciągu drogi gminnej nr 101322B, Zielonogórskiej w ciągu drogi gminnej nr 101386B, Konińskiej w ciągu drogi gminnej nr 101313B, Włocławskiej w ciągu drogi gminnej nr 101379B, Ciechanowskiej w ciągu drogi gminnej nr 101290B, Ostrołęckiej w ciągu drogi gminnej nr 101345B, Piłskiej w ciągu drogi gminnej nr 101349B i Płockiej w ciągu drogi gminnej nr 101351B, wyznaczające pasy dróg publicznych klasy „D” - dojazdowych o szerokości w liniach rozgraniczających od 10,00 do 41,45 m, oznaczonych na rysunku planu symbolem **7KDD**, o łącznej powierzchni około 1,53 ha.

2. W granicach pasa drogowego należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) place manewrowe;
- 4) zjazdy do terenów przyległych;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne;
- 7) urządzenia pomocnicze.

3. Dla zespołu ulic 7KDD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczającej ulicę od 3,0 m do 14,0 m;
- 2) skrzyżowania z ulicami: 4KDL, 5KDL, 13KDL, 12KDD, 5KP jako zwykłe.

4. Dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów.

5. Dopuszcza się realizację miejsc parkingowych przy jezdni na warunkach zarządcy drogi i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych.

6. Dopuszcza się zagospodarowanie terenów wolnych od ciągów komunikacyjnych pod miejsca parkingowe lub zielen z małą architekturą.

7. Dopuszcza się wykonanie wspólnej nawierzchni jezdni i chodników.

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

§ 38. 1. Ustala się linie rozgraniczające dla zespołu ulic: Chełmskiej w ciągu drogi gminnej nr 101288B, Radomskiej w ciągu drogi gminnej nr 101356B, Krośnieńskiej w ciągu drogi gminnej nr 101317B, Piotrkowskiej w ciągu drogi gminnej nr 101350B, Kieleckiej w ciągu drogi gminnej nr 101312B, Nowosądeckiej w ciągu drogi gminnej nr 101339B, Łódzkiej w ciągu drogi gminnej nr 101229B i Krakowskiej w ciągu drogi gminnej nr 101316B, wyznaczające pasy dróg publicznych klasy „D” - dojazdowych o szerokości w liniach rozgraniczających od 8,41 do 40,71 m, oznaczonych na rysunku planu symbolem **8KDD**, o łącznej powierzchni około 1,28 ha.

2. W granicach pasa drogowego należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) place manewrowe;
- 4) zjazdy do terenów przyległych;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne;
- 7) urządzenia pomocnicze.

3. Dla zespołu ulic 8KDD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczającej ulicę od 1,0 m do 10,0 m;
- 2) skrzyżowania z ulicami: 4KDL, 6KDL jako zwykłe.
4. Dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów.
5. Dopuszcza się realizację miejsc parkingowych przy jezdni na warunkach zarządcy drogi i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych.
6. Dopuszcza się zagospodarowanie terenów wolnych od ciągów komunikacyjnych pod miejsca parkingowe lub zieleń z małą architekturą.
7. Dopuszcza się wykonanie wspólnej nawierzchni jezdni i chodników.
8. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 7.

§ 39. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Lubelskiej, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” – lokalna w ciągu drogi gminnej nr 101325B, o szerokości w liniach rozgraniczających od 14,62 do 30,70 m, o powierzchni około 0,70 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **9KDL**.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 9KDL należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 5) zjazdy do terenów przyległych;
- 6) uzbrojenie techniczne;
- 7) urządzenia pomocnicze.

3. Dla ulicy 9KDL ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę nie mniejszej niż 5,0 m;
- 2) skrzyżowania z ulicami: 1KDG, 4KDL, 10KDD, 11KDD, 32KDD, 33KDD, 14KDL jako zwykłe.
4. Dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów.
5. Dopuszcza się realizację miejsc parkingowych przy jezdni na warunkach zarządcy drogi i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych.
6. Zjazdy na tereny przyległe, zgodnie z ustawą o drogach publicznych, przepisami wykonawczymi oraz warunkami wydanymi przez zarządcę drogi.
7. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 7.

§ 40. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Augustowskiej, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „D” – dojazdowa w ciągu drogi gminnej nr 101279B, o szerokości w liniach rozgraniczających od 5,00 m do 20,85 m, o powierzchni około 0,21 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **10KDD**.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 10KDD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) zjazdy do terenów przyległych;
- 5) uzbrojenie techniczne;

6) urządzenia pomocnicze.

3. Dla ulicy 10KDD ustala się następujące parametry:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę od 2,0 m do 5,0 m;

2) skrzyżowania z ulicami: 9KDL, 11KDD jako zwykłe.

4. Dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów.

5. Dopuszcza się wykonanie wspólnej nawierzchni jezdni i chodników.

6. Parkowanie należy realizować w granicach działek budowlanych.

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

§ 41. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Rzeszowskiej, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „D” – dojazdowa w ciągu drogi gminnej nr 101361B o szerokości w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 20,0 m, o powierzchni około 0,14 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **11KDD**.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 11KDD należy zrealizować docelowo:

1) jezdnię;

2) chodniki;

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

4) zjazdy do terenów przyległych;

5) uzbrojenie techniczne;

6) urządzenia pomocnicze.

3. Dla ulicy 11KDD ustala się następujące parametry:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę od 5,0 m do 7,0 m;

2) skrzyżowania z ulicami: 2KDZ, 10KDD, 9KDL jako zwykłe.

4. Dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów.

5. Dopuszcza się wykonanie wspólnej nawierzchni jezdni i chodników.

6. Parkowanie należy realizować w granicach działek budowlanych.

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

§ 42. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Siedleckiej, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „D” – dojazdowa w ciągu drogi gminnej nr 101362B, o szerokości w liniach rozgraniczających od 14,55 m do 19,60 m, o powierzchni około 0,33 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **12KDD**.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 12KDD należy zrealizować docelowo:

1) jezdnię;

2) chodniki;

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

4) zieleni towarzyszącą;

5) zjazdy do terenów przyległych;

6) uzbrojenie techniczne;

7) urządzenia pomocnicze.

3. Dla ulicy 12KDD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę od 4,0 m do 10,0 m;
- 2) skrzyżowania z ulicą: 13KDL i 7KDD jako zwykłe.
 4. Dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów.
 5. Dopuszcza się wykonanie wspólnej nawierzchni jezdni i chodników.
 6. Dopuszcza się realizację miejsc parkingowych przy jezdni na warunkach zarządcy drogi i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych.
 7. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 7.

§ 43. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Białostockiej, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” – lokalna w ciągu drogi gminnej nr 101281B, o szerokości w liniach rozgraniczających od 20,00 do 45,30 m, o powierzchni około 0,89 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **13KDL**.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 13KDL należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) zielen towarzyszącą;
- 5) zjazdy do terenów przyległych;
- 6) uzbrojenie techniczne;
- 7) urządzenia pomocnicze.

3. Dla ulicy 13KDL ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę od 4,0 m do 12,0 m;
- 2) skrzyżowania z ulicami: 3KDL, 4KDL, 7KDD, 5KP - jako zwykłe.
 4. Dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów.
 5. Dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej oraz zatok parkingowych na warunkach zarządcy drogi i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych.
6. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 7.

§ 44. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Ełckiej, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” – lokalna w ciągu drogi gminnej nr 101295B, o szerokości w liniach rozgraniczających od 18,00 m do 31,05 m, o powierzchni około 0,63 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **14KDL**.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 14KDL należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) zielen towarzyszącą;
- 5) zjazdy do terenów przyległych;
- 6) uzbrojenie techniczne;
- 7) urządzenia pomocnicze.

3. Dla ulicy 14KDL ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę nie mniejszej niż 5,0 m;
- 2) skrzyżowania z ulicami: 6KDL, 9KDL, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD - jako zwykłe.

4. Dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów.

5. Dopuszcza się realizację miejsc parkingowych przy jezdni na warunkach zarządcy drogi i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych.

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

§ 45. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulic: Gołdapskiej w ciągu drogi gminnej nr 101300B, o powierzchni około 0,10 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **15KDD**, Giżyckiej w ciągu drogi gminnej nr 101299B, o powierzchni około 0,11 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **16KDD**, Oleckiej w ciągu drogi gminnej nr 101341B, o powierzchni około 0,10 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **17KDD**, Węgorzewskiej w ciągu drogi gminnej nr 101376B, o powierzchni około 0,10 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **18KDD**, wyznaczające pasy dróg publicznych klasy „D” – dojazdowych o szerokości w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 15,18 m.

2. W granicach pasa drogowego należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) place manewrowe;
- 4) zjazdy do terenów przyległych;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne;
- 7) urządzenia pomocnicze.

3. Dla ulic: 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę od 3,0 m do 5,0 m;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 14KDL jako zwykłe.

4. Dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów.

5. Dopuszcza wykonanie wspólnej nawierzchni jezdni i chodników.

6. Parkowanie należy realizować w granicach działek budowlanych.

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

§ 46. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Giżyckiej w ciągu drogi gminnej nr 101299B, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „D” – dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających około 10,0 m o powierzchni około 0,11 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **19KDD**.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 19KDD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) zjazdy do terenów przyległych;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne;
- 6) urządzenia pomocnicze.

3. Dla ulicy 19KDD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę nie mniejszej niż 5,0 m;
- 2) skrzyżowania z ulicami: 1KDG i 14KDL jako zwykłe.

4. Dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów.

5. Dopuszcza wykonanie wspólnej nawierzchni jezdni i chodników.

6. Parkowanie należy realizować w granicach działek budowlanych.

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

§ 47. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy (bez nazwy), wyznaczające pas drogi publicznej klasy „D” – dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających od 15,0 m do 30,06 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem **20KDD**, o powierzchni około 0,49 ha.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 20KDD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) zjazdy do terenów przyległych;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) zielen towarzyszącą;
- 6) uzbrojenie techniczne;
- 7) urządzenia pomocnicze.

3. Dla ulicy 20KDD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę od 5,0 m do 12,0 m;
- 2) skrzyżowanie z ulicami: 3KDL, 5KDL jako zwykłe.

4. Dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów.

5. Dopuszcza się realizację miejsc parkingowych na warunkach zarządcy drogi i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych.

6. Dopuszcza się wykonanie wspólnej nawierzchni jezdni i chodników.

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

§ 48. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Gorzowskiej w ciągu drogi gminnej nr 101301B, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „D” – dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających od 10,0 do 27,0 m, o powierzchni około 0,41 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **21KDD**.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 21KDD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) zjazdy do terenów przyległych;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) zielen towarzyszącą;
- 6) uzbrojenie techniczne;
- 7) urządzenia pomocnicze.

3. Dla ulicy 21KDD ustala się następujące parametry:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę od 3,0 m do 5,0 m;

2) skrzyżowanie z ulicą 4KDL jako zwykłe.

4. Dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów.

5. Dopuszcza się realizację miejsc parkingowych na warunkach zarządcy drogi i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych.

6. Dopuszcza się wykonanie wspólnej nawierzchni jezdni i chodników.

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

§ 49. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Katowickiej w ciągu drogi gminnej nr 101310B, wyznaczające pasy dróg publicznych klasy „L” – lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 27,14 m o powierzchni około 0,34 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **22KDL**, o powierzchni około 0,09 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **30KDL**.

2. W granicach pasa drogowego ulicy należy zrealizować docelowo:

1) jezdnię;

2) chodniki;

3) zjazdy do terenów przyległych;

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

5) zielen towarzyszącą;

6) uzbrojenie techniczne;

7) urządzenia pomocnicze.

3. Dla ulic 22KDL, 30KDL ustala się następujące parametry:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę nie mniejszej niż 5,0 m;

2) skrzyżowanie z ulicami: 6KDL, 28KDD i 29KDD jako zwykłe.

4. Dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów.

5. Dopuszcza się realizację miejsc parkingowych na warunkach zarządcy drogi i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych.

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

§ 50. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Częstochowskiej w ciągu drogi gminnej nr 101291B, wyznaczające pas dróg publicznych klasy „L” – lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 24,11 m, o powierzchni około 0,39 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **23KDL**, o powierzchni około 0,12 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **31KDL**.

2. W granicach pasa drogowego ulicy należy zrealizować docelowo:

1) jezdnię;

2) chodniki;

3) zjazdy do terenów przyległych;

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

5) zielen towarzyszącą;

6) uzbrojenie techniczne;

7) urządzenia pomocnicze.

3. Dla ulicy 23KDL i 31KDL ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę nie mniejszej niż 5,0 m;
- 2) skrzyżowania z ulicami: 6KDL, 29KDD, 28KDD, 27KDD, 26KDD, 25KDL, 24KDD - jako zwykle.

4. Dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów.

5. Dopuszcza się realizację miejsc parkingowych na warunkach zarządcy drogi i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych.

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

§ 51. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulic: Kaliskiej w ciągu drogi gminnej nr 101309B, powierzchni około 0,17 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **24KDD**, Opolskiej w ciągu drogi gminnej nr 101343B, o powierzchni około 0,18 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **25KDD**, Wałbrzyskiej w ciągu drogi gminnej nr 101373B, o powierzchni około 0,20 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **26KDD**, Legnickiej w ciągu drogi gminnej nr 101321B, o powierzchni około 0,20 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **27KDD**, wyznaczające pasy dróg publicznych klas „D” – dojazdowych o szerokości w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 23,77 m.

2. W granicach pasa drogowego należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) place manewrowe;
- 4) zjazdy do terenów przyległych;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne;
- 7) urządzenia pomocnicze.

3. Dla ulic: 24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę nie mniejszej niż 5,0 m;
- 2) skrzyżowania z ulicami: 23KDL, 31KDL jako zwykle.

4. Dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów.

5. Parkowanie należy realizować w granicach działek budowlanych.

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

§ 52. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Wrocławskiej w ciągu drogi gminnej nr 101281B, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „D” – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających od 14,64 m do 27,06 m, o powierzchni około 0,46 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **28KDD**.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 28KDD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) place manewrowe;
- 4) zjazdy do terenów przyległych;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) zielen towarzyszącą;
- 7) uzbrojenie techniczne;

8) urządzenia pomocnicze.

3. Dla ulicy 28KDD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę nie mniejszej niż 5,0 m ;
- 2) skrzyżowania z ulicami: 4KDL, 22KDL, 30KDL, 23KDL i 31KDL - jako zwykłe.

4. Dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów.

5. Dopuszcza się realizację miejsc parkingowych na warunkach zarządcy drogi i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych.

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

§ 53. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Hławskiej w ciągu drogi gminnej nr 101500B, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „D” – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających od 10,0 do 18,0 m, o powierzchni około 0,36 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **29KDD**.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 29KDD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) place manewrowe;
- 4) zjazdy do terenów przyległych;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne;
- 7) urządzenia pomocnicze.

3. Dla ulicy 29KDD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę nie mniejszej niż 5,0 m;
- 2) skrzyżowania z ulicami: 30KDL i 31KDL jako zwykłe.

4. Dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów.

5. Parkowanie należy realizować w granicach działek budowlanych.

6. Dopuszcza się wykonanie wspólnej nawierzchni jezdni i chodników.

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

§ 54. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Przemyskiej w ciągu drogi gminnej nr 101354B, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „D” – dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających od 10,0 do 21,12 m, o powierzchni około 0,13 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **32KDD**.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 32KDD, należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) plac manewrowy;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) zjazdy do terenów przyległych;
- 6) uzbrojenie techniczne;
- 7) urządzenia pomocnicze.

3. Dla ulicy 32KDD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę od 3,0 m do 5,0 m;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 9KDL jako zwykłe.
4. Dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów.
5. Dopuszcza się wykonanie wspólnej nawierzchni jezdni i chodników.
6. Parkowanie należy realizować w granicach działek budowlanych.
7. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 7.

§ 55. 1. Ustala się linie rozgraniczające:

- 1) ulicy Tarnowska w ciągu drogi gminnej nr 101371B, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „D” – dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających od 10,0 do 23,0 m, o powierzchni około 0,10 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **33KDD**;
- 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, o szerokości w liniach rozgraniczających od 4,0 do 15,0 m, o powierzchni około 0,02 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KR**.

2. W granicach pasu drogowego należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) plac manewrowy;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) zjazdy do przyległych terenów;
- 6) uzbrojenie techniczne;
- 7) urządzenia pomocnicze.

3. Dla ulicy 33KDD i 1KR ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę nie mniejszej niż od 5,0 m;
- 2) skrzyżowanie ulicy 33KDD z ulicą 9KDL jako zwykłe;
- 3) skrzyżowanie 1KR z ulicą 4KDL jako zwykłe.
4. Dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów.
5. Dopuszcza się wykonanie wspólnej nawierzchni jezdni i chodników.
6. Parkowanie należy realizować w granicach działek budowlanych.
7. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 7.

§ 56. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Sopockiej w ciągu drogi gminnej nr 101418B, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „D” – dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających od 11,0 do 20,0 m, o powierzchni około 0,56 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **34KDD**.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 34KDD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) plac manewrowy;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;

- 5) zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 6) zjazdy do terenów przyległych;
- 7) uzbrojenie techniczne;
- 8) urządzenia pomocnicze.

3. Dla ulicy 34KDD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę od 5,0 m do 7,0 m;
- 2) skrzyżowania z ulicy 2KDZ - jako zwykłe.

4. Dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących zjazdów.

5. Dopuszcza się realizację miejsc parkingowych przy jezdni na warunkach zarządcy drogi i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych.

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

7. Utrzymuje się istniejącą zieleń wysoką, z dopuszczeniem jej przebudowy, uzupełnienia nowymi nasadzeniami i małą architekturą.

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

§ 57. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pasy publicznej komunikacji pieszo - rowerowej, o szerokości w liniach rozgraniczających od 4,50 do 33,70 m, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KP** o powierzchni około 0,05 ha, **2KP** o powierzchni około 0,02 ha, **3KP** o powierzchni około 0,02 ha, **4KP** o powierzchni około 0,01 ha, **5KP** o powierzchni około 0,32 ha.

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

- 1) utwardzoną nawierzchnię dla ruchu pieszo - rowerowego o szerokości minimum:
 - a) 3,50 m dla 4KP,
 - b) 4,50 m dla 1KP, 2KP, 3KP, 5KP;
- 2) obiektów i urządzenia małej architektury;
- 3) urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) uzbrojenie techniczne, za wyjątkiem elementów naziemnych zawężających ciągi pieszo - rowerowe;
- 5) zieleń urządzoną;
- 6) oświetlenie terenu;
- 7) urządzenia pomocnicze.

3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu od 3,0 m do 14,0 m od linii rozgraniczających ciągi pieszo - rowerowe.

4. Zakaz parkowania i wykonywania wjazdów na przyległe działki.

5. Dopuszcza się wykorzystanie komunikacji pieszo - rowerowej oznaczonej na rysunku planu symbolami: 1KP, 2KP, 3KP, 5KP, do przejazdu samochodów uprzywilejowanych.

6. Skrzyżowania z ulicami: 34KDD, 3KDL, 12KDD, 13KDL i 7KDD - jako zwykłe.

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

§ 58. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, o łącznej powierzchni około 19,20 ha oznaczonej na rysunku planu symbolami: **1MNW** o powierzchni około 0,41 ha, **2MNW** o powierzchni około 0,73 ha, **3MNW** o powierzchni około 0,96 ha, **4MNW** o powierzchni około 0,74 ha, **5MNW** o powierzchni około 0,54 ha, **6MNW** o powierzchni około 2,07 ha, **7MNW** o powierzchni około 1,95 ha, **8MNW** o powierzchni około 2,44 ha, **9MNW** o powierzchni około 0,35 ha, **10MNW** o powierzchni około 0,89 ha, **11MNW** o powierzchni około 0,47 ha, **12MNW** o powierzchni około 1,33 ha, **13MNW** o powierzchni około 0,62 ha, **14MNW** o powierzchni około 0,63 ha, **15MNW** o powierzchni około 0,80 ha, **16MNW** o powierzchni około 0,92 ha, **17MNW** o powierzchni około 1,08 ha, **18MNW** o powierzchni około 0,99 ha, **19MNW** o powierzchni około 1,28 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się funkcję mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
- 2) budynków gospodarczych, garażowych, altan ogrodowych i wiat;
- 3) budowli oraz urządzeń budowlanych uzupełniających;
- 4) miejsc postojowych, placów utwardzonych;
- 5) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 6) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;
- 7) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 8) infrastruktury technicznej.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwe jest:

- 1) dotychczasowe użytkowanie terenów, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych;
- 2) modernizacja, przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, wymiana istniejących obiektów zgodnie z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu i przepisami szczegółowymi;
- 3) utrzymanie istniejącej zabudowy bliźniaczej z możliwością jej przekształceń;
- 4) uzupełnienie terenów nowymi budynkami i urządzeniami, zgodnie z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu i przepisami szczegółowymi.

5. Ustala się, że na jednej działce budowlanej, może zostać zrealizowany 1 budynek mieszkalny, dwa budynki uzupełniające (garaż, budynek gospodarczy), dwie wiaty, altanka ogrodowa oraz inne obiekty uzupełniające, w tym małej architektury.

6. Nie dopuszcza się zmiany funkcji istniejących budynków gospodarczych i garażowych na cele mieszkaniowe; nie dotyczy wbudowanych w budynki mieszkalne.

7. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę od 3,0 m do 10,0 m;
- 2) obiekty mieszkalne i obiekty im towarzyszące w obrębie działki powinny być realizowane we współczesnej formie architektonicznej, w skali istniejących budynków na sąsiednich terenach, zharmonizowane pod względem architektonicznym, w szczególności w zakresie zachowania kąta nachylenia połaci dachowych, kolorystyki i rodzaju pokrycia dachu;
- 3) obsługę komunikacyjną zapewnić z dróg publicznych i dojazdowych: 4KDL, 6KDL, 9KDL, 14KDL, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDL, 23KDL, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD, 28KDD, 29KDD, 30KDL, 31KDL, 32KDD, 33KDD, 34KDD oraz z obszaru ulicy Raczkowskiej (poza granicami terenu opracowania), zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) wysokość zabudowy mieszkalnej ustala się do 9,5 m;
- 5) wysokość zabudowy gospodarczej, garażowej, altan i wiat ustala się do 4,5 m;

- 6) obowiązują dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° w zabudowie mieszkaniowej i od 25° do 45° w zabudowie uzupełniającej; nie dotyczy przebudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz projektowanych przylegających do istniejących budynków, dla których można kontynuować istniejące spadki i geometrię dachów;
- 7) pokrycie dachu w tonacjach czerwieni, brązów, szarości lub grafitu; nie dotyczy zadaszeń tarasów, które mogą być pokryte innymi materiałami niż dach budynku, do którego przylegają oraz wiat i altan;
- 8) kolorystyka pokrycia budynków w obrębie jednej nieruchomości powinna być jednakowa;
- 9) dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 25° oraz płaskie w przypadku realizacji garaży w formie wbudowanej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego;
- 10) dopuszcza się obiekty gospodarcze i garażowe o dachach jednospadowych, usytuowane na granicy działki jako przyległe do istniejących obiektów o kącie nachylenia mniejszym niż 25°, w tym płaskie; dopuszczalna różnica wysokości obiektów w granicy do 1,0 m ze spadkiem połaci dachowych do wnętrza działki;
- 11) dopuszcza się dachy płaskie, dwu lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 45° na gankach, tarasach, lukarnach i elementach dobudowanych do budynków mieszkalnych;
- 12) dopuszcza się dachy zielone na obiektach pomocniczych i wysuniętych częściach budynku, w poziomie parteru, poza jego główną bryłę;
- 13) dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych;
- 14) dopuszcza się budowę budynków w granicy działek, przy szerokości działek do 16,0 m lub jako przyległych do budynków już istniejących;
- 15) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami, oknami połaciowymi lub łamanymi, poniżej kalenicy głównej dachu;
- 16) dopuszcza się instalacje towarzyszące zabudowie, wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 50kW;
- 17) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i szeregowej; nie dotyczy budynków istniejących;
- 18) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych do 0,9 m, dla funkcji usługowych na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych, nie wyżej niż 0,6 m od średniego poziomu terenu przy elewacji frontowej; przy rozbudowie lub dobudowie możliwa jest kontynuacja istniejącego poziomu parteru budynku;
- 19) działki wydzielone pod zabudowę powinny posiadać dostęp do dróg publicznych lub wewnętrznych;
- 20) ustala się powierzchnię zabudowy do 30%;
- 21) ustala się powierzchnię terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place) do 20%;
- 22) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną minimum 50%;
- 23) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,7.

8. Zabudowa w ramach terenów oznaczonych symbolami MNW musi uwzględniać wszelkie ograniczenia wynikające z jego położenia w granicach powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Suwałki oraz powierzchni ograniczających zabudowę od radiolinii teletransmisyjnej RTCN Suwałki/Krzemieniucha - SLR Kamień, zgodnie z ustaleniami § 9 i 11 uchwały.

9. Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 30 pkt 9 - 11 uchwały, wskaźnik miejsc parkingowych wymienionych w § 30 należy odnosić do nowych inwestycji oraz rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania obiektów.

10. Miejsca parkingowe należy lokalizować wyłącznie w granicach terenu, nie dopuszcza się bilansowania miejsc parkingowych z terenami dróg publicznych i terenami sąsiednimi.

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

§ 59. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej o łącznej powierzchni około 2,99 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolami: **1MNB** o powierzchni około 0,97 ha, **2MNB** o powierzchni około 0,54 ha, **3MNB** o powierzchni około 0,41 ha, **4MNB** o powierzchni około 0,53 ha, **5MNB** o powierzchni około 0,54 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się funkcję mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych w granicach działek; na działkach skrajnych dopuszcza się zabudowę wolno stojącą;
- 2) budynków gospodarczych, garażowych w granicy działek z podobną zabudową na działkach sąsiednich lub w granicy z działką, z którą zbliźniaczony jest budynek mieszkalny; dopuszcza się na działkach skrajnych zabudowę wolno stojącą;
- 3) altan ogrodowych i wiat;
- 4) budowli oraz urządzeń budowlanych uzupełniających;
- 5) miejsc postojowych, placów utwardzonych;
- 6) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 7) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;
- 8) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 9) infrastruktury technicznej.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwe jest:

- 1) dotychczasowe użytkowanie terenów, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych;
- 2) modernizacja, przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, wymiana istniejących obiektów zgodnie z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu i przepisami szczegółowymi;
- 3) uzupełnienie terenów nowymi budynkami i urządzeniami, zgodnie z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu i przepisami szczegółowymi.

5. Ustala się, że na jednej działce budowlanej, może zostać zrealizowany 1 budynek mieszkalny, dwa budynki uzupełniające (garaż, budynek gospodarczy), dwie wiaty, altanka ogrodowa oraz inne obiekty uzupełniające, w tym małej architektury.

6. Nie dopuszcza się zmiany funkcji istniejących budynków gospodarczych i garażowych na cele mieszkaniowe; nie dotyczy wbudowanych w budynek mieszkalny.

7. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę nie mniejszej niż 5,0 m;
- 2) w projektach budowlanych, należy pokazać relacje i powiązania projektowanego budynku z istniejącą zabudową w granicy; projektowany budynek powinien kontynuować formy i detale architektoniczne zastosowane w istniejących budynkach sąsiednich;
- 3) obiekty mieszkalne i obiekty im towarzyszące w obrębie działki powinny być realizowane we współczesnej formie architektonicznej, w skali istniejących budynków na sąsiednich terenach i być zharmonizowane pod względem architektonicznym, w szczególności w zakresie zachowania kąta nachylenia połaci dachowych, kolorystyki i rodzaju pokrycia;
- 4) obsługę komunikacyjną zapewnić z dróg publicznych i dojazdowych: 9KDL, 10KDD, 11KDD, 14KDL, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) wysokość zabudowy mieszkalnej ustala się do 9,5 m;
- 6) wysokość zabudowy gospodarczej, garażowej, altan i wiat do 4,5 m;

- 7) obowiązują dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° w zabudowie mieszkaniowej i od 25° do 45° w zabudowie uzupełniającej; nie dotyczy przebudowy, rozbudowy i dobudowy do istniejących budynków, dla których można zachować istniejące spadki i geometrię dachów;
- 8) pokrycie dachu w tonacjach czerwieni, brązów, szarości lub grafitu, jednakowe dla obu zbliżniaczonych budynków; nie dotyczy zadaszeń tarasów, które mogą być pokryte innymi materiałami niż dach budynku, do którego przylegają oraz wiat i altan;
- 9) dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 25° oraz płaskie w przypadku realizacji garażu w formie dobudowanej do budynku mieszkalnego;
- 10) dopuszcza się obiekty gospodarcze i garażowe, usytuowane na granicy działki o kącie nachylenia mniejszym niż 25°, w tym płaskie; dopuszczalna różnica wysokości obiektów w granicach do 1,0 m ze spadkiem połaci dachowych do wnętrza działki;
- 11) dopuszcza się dachy płaskie, dwu lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 45° na gankach, tarasach, lukarnach i elementach dobudowanych do budynków mieszkalnych;
- 12) dopuszcza się dachy zielone na obiektach pomocniczych i wysuniętych częściach budynku, w poziomie parteru, poza jego główną bryłę;
- 13) dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych;
- 14) dopuszcza się budowę budynków w granicy działek, przy szerokości działek do 16,0 m lub jako przyległych do budynków już istniejących;
- 15) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami, oknami połaciowymi lub łamanymi, poniżej kalenicy głównej dachu;
- 16) dopuszcza się instalacje towarzyszące zabudowie, wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 50kW;
- 17) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej szeregowej lub grupowej; nie dotyczy zabudowy istniejącej;
- 18) dopuszcza się utrzymanie istniejącej wolno stojącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością jej przekształceń;
- 19) zakaz zmiany funkcji istniejących budynków gospodarczych i garażowych na cele mieszkaniowe; nie dotyczy budynków wbudowanych w budynek mieszkalny;
- 20) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych do 0,9 m, dla funkcji usługowych na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych, nie wyżej niż 0,6 m od średniego poziomu terenu przy elewacji frontowej; przy rozbudowie lub dobudowie możliwa jest kontynuacja istniejącego poziomu parteru budynku;
- 21) działki wydzielone pod zabudowę powinny posiadać dostęp do dróg publicznych lub wewnętrznych;
- 22) ustala się powierzchnię zabudowy do 40%;
- 23) ustala się powierzchnię terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place) do 30%;
- 24) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną minimum 30%;
- 25) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0.

8. Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 30 pkt 9 - 11 uchwały, wskaźnik miejsc parkingowych wymienionych w § 30 należy odnosić do nowych inwestycji oraz rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania obiektów.

9. Miejsca parkingowe lokalizować wyłącznie w granicach działek, nie dopuszcza się bilansowania miejsc parkingowych z terenami dróg publicznych i terenami sąsiednimi.

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

§ 60. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej o łącznej powierzchni około 7,20 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolami: **1MNS** o powierzchni około 0,18 ha, **2MNS** o powierzchni około 0,24 ha, **3MNS** o powierzchni około 0,19 ha, **4MNS** o powierzchni około 0,26 ha, **5MNS** o powierzchni około 0,27 ha, **6MNS** o powierzchni około 0,27 ha, **7MNS** o powierzchni około 0,19 ha, **8MNS** o powierzchni około 0,30 ha, **9MNS** o powierzchni około 0,26 ha, **10MNS** o powierzchni około 0,27 ha, **11MNS** o powierzchni około 0,29 ha, **12MNS** o powierzchni około 0,39 ha, **13MNS** o powierzchni około 0,36 ha, **14MNS** o powierzchni około 0,34 ha, **15MNS** o powierzchni około 0,35 ha, **16MNS** o powierzchni około 0,17 ha, **17MNS** o powierzchni około 0,36 ha, **18MNS** o powierzchni około 0,52 ha, **19MNS** o powierzchni około 0,43 ha, **20MNS** o powierzchni około 0,40 ha, **21MNS** o powierzchni około 0,52 ha, **22MNS** o powierzchni około 0,45 ha, **23MNS** o powierzchni około 0,19 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach wymienionych w ust. 1, ustala się funkcję mieszkaniową jednorodzinną szeregową lub grupową.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie zwartej, w granicach działek; dla działek skrajnych ustala się zabudowę przyległą tylko do budynku w szeregu;
- 2) budynków gospodarczych, garażowych wbudowanych w bryłę budynków mieszkalnych lokalizowanych w granicy działek;
- 3) altan i wiat;
- 4) budowli i urządzeń budowlanych uzupełniających;
- 5) miejsc postojowych, placów utwardzonych;
- 6) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 7) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;
- 8) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 9) infrastruktury technicznej.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwe jest:

- 1) dotychczasowe użytkowanie terenów, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych;
- 2) modernizacja, przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, wymiana istniejących obiektów zgodnie z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu i przepisami szczegółowymi;
- 3) uzupełnienie terenów nowymi budynkami i urządzeniami, zgodnie z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu i przepisami szczegółowymi.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę od 1,0 m do 20,0 m;
- 2) projektowane obiekty powinny być spójne, co do form architektonicznych i zastosowanych materiałów, stanowiąc jednolity kompleks zabudowy;
- 3) w projektach budowlanych należy pokazać relacje i powiązania projektowanego budynku z istniejącą zabudową w granicach z sąsiednimi działkami; projektowany budynek powinien kontynuować formy i detale architektoniczne zastosowane w istniejących budynkach sąsiednich;
- 4) obsługę komunikacyjną zapewnić z dróg publicznych i dojazdowych: 4KDL, 5KDL, 7KDD, 8KDD, 12KDD, 13KDL, zgodnie z rysunkiem planu; zakaz wykonywania zjazdów do konturów oznaczonych na rysunku planu symbolami 7MNS, 11MNS z ulicy 5KDL na indywidualne działki budowlane;
- 5) wysokość zabudowy, ustala się do 9,5 m, za wyjątkiem konturów oznaczonych na rysunku planu symbolami 7MNS, 11MNS;
- 6) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, oznaczonej na rysunku planu symbolami 7MNS, 11MNS ustala się od dwóch do trzech kondygnacji naziemnych, w tym ostatnia w poddaszu, lecz nie mniej niż 9,0 m i nie więcej niż 10,5 m;

- 7) wysokość zabudowy gospodarczej, garażowej, altan i wiat do 4,5 m;
- 8) obowiązują dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° w zabudowie mieszkaniowej i od 25° do 45° w zabudowie uzupełniającej; nie dotyczy przebudowy, rozbudowy i dobudowy do istniejących budynków, dla których można zachować istniejące spadki i geometrię dachów;
- 9) pokrycie w tonacjach czerwieni, brązów, szarości lub grafitu, jednolite lub zbliżone kolorystycznie w szeregu zabudowy; nie dotyczy zadaszeń tarasów, które mogą być pokryte innymi materiałami niż dach budynku, do którego przylegają;
- 10) dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 25° oraz płaskie w przypadku realizacji garażu w formie dobudowanej do budynku mieszkalnego;
- 11) dopuszcza się dachy zielone na obiektach pomocniczych i wysuniętych częściach budynku, w poziomie parteru, poza jego główną bryłę;
- 12) dopuszcza się budynki gospodarcze i garażowe, usytuowane na granicy działki z dachem o kącie nachylenia mniejszym niż 25°, w tym płaskim, gdy istniejący w granicy działki sąsiedni budynek ma kąt dachu mniejszy niż 25 stopni, dopuszczalna różnica wysokości obiektów w granicach do 1,0 m ze spadkiem połaci dachowych do wnętrza działki;
- 13) dopuszcza się dachy płaskie, dwu lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, na gankach, tarasach, lukarnach i elementach dobudowanych do budynków mieszkalnych lub wysuniętych poza główną bryłę budynku w poziomie parteru;
- 14) dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych;
- 15) dopuszcza się altany i wiaty;
- 16) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami, oknami połaciowymi lub łamanymi, poniżej kalenicy głównej dachu;
- 17) dopuszcza się instalacje towarzyszące zabudowie, wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 50kW;
- 18) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej w formie zabudowy bliźniaczej i wolno stojącej;
- 19) zakaz zmiany funkcji istniejących budynków gospodarczych i garażowych na cele mieszkaniowe; nie dotyczy wbudowanych w budynki mieszkalne;
- 20) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych do 0,9 m, dla funkcji usługowych na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych, nie wyżej niż 0,6 m od średniego poziomu terenu przy elewacji frontowej; przy rozbudowie lub dobudowie możliwa jest kontynuacja istniejącego poziomu parteru budynku;
- 21) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe do frontu działki z tolerancją wynikającą z geometrii działki;
- 22) działki wydzielone pod zabudowę powinny posiadać dostęp do dróg publicznych lub wewnętrznych;
- 23) ustala się powierzchnię zabudowy do 45%;
- 24) ustala się powierzchnię terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place) do 30%;
- 25) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego minimum 25%;
- 26) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 1,4.
- 27) w zabudowie istniejącej, na dzień wejścia w życie niniejszej uchwały, w przypadku gdy istniejąca powierzchnia zabudowy i powierzchnia terenów utwardzonych przekracza wskaźniki określone w punktach 23 i 24, powierzchnie te należy rozpatrywać łącznie, tj. powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona nie mogą przekroczyć 75%.

6. Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 30 pkt 9 - 11 uchwały, wskaźnik miejsc parkingowych wymienionych w § 30 należy odnosić do nowych inwestycji oraz rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania obiektów.

7. Miejsca parkingowe lokalizować wyłącznie w granicach działek, nie dopuszcza się bilansowania miejsc parkingowych z terenami dróg publicznych i terenami sąsiednimi.

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

§ 61. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej o łącznej powierzchni około 4,74 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolami: **1MN** o powierzchni około 0,69 ha, **2MN** o powierzchni około 0,55 ha, **3MN** o powierzchni około 0,53 ha, **4MN** o powierzchni około 0,79 ha, **5MN** o powierzchni około 1,68 ha, **6MN** o powierzchni około 0,50 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub bliźniaczą.

3. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i bliźniaczych;
- 2) budynków usługowych lub mieszkalno - usługowych o powierzchni całkowitej części usługowej do 400 m²;
- 3) budynków gospodarczych, garażowych, altan ogrodowych i wiat;
- 4) budowli i urządzeń budowlach uzupełniających;
- 5) miejsc postojowych, placów utwardzonych;
- 6) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 7) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;
- 8) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 9) infrastruktury technicznej.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwe jest:

- 1) dotychczasowe użytkowanie terenów, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych;
- 2) modernizacja, przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, wymiana istniejących obiektów zgodnie z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu i przepisami szczegółowymi;
- 3) utrzymanie funkcjonowania istniejących usług;
- 4) prowadzenie działalności gospodarczej nieuciążliwej dla funkcji mieszkalnej, w tym handlowej do 100 m² powierzchni sprzedażowej;
- 5) uzupełnienie terenów nowymi budynkami i urządzeniami, zgodnie z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu i przepisami szczegółowymi.

5. Ustala się, że na jednej działce budowlanej, może zostać zrealizowany 1 budynek mieszkalny lub mieszkalno - usługowy, 1 budynek usługowy, 3 budynki uzupełniające (garaż, budynek gospodarczy), 3 wiaty, 2 altanki ogrodowe oraz inne obiekty uzupełniające, w tym małej architektury.

6. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicy Raczkowskiej (droga poza granicą planu) i ulic: 14KDL, 15KDD, 6KDL, 20KDD, 29KDD, 4KDL, 9KDL, 10KDD, 11KDD, 2KDZ od 3,0 m do 12,0 m;
- 2) obiekty mieszkalne i obiekty im towarzyszące w obrębie działki powinny być realizowane we współczesnej formie architektonicznej, w skali istniejących budynków na sąsiednich terenach, zharmonizowane pod względem architektonicznym, w szczególności w zakresie zachowania kąta nachylenia połaci dachowych, kolorystyki i rodzaju pokrycia;
- 3) obsługę komunikacyjną zapewnić z obszaru ulicy Raczkowskiej (poza granicami terenu opracowania), zgodnie z rysunkiem planu oraz z ulic: 2KDZ, 9KDL, 10KDD, 11KDD, 14KDL, 15KDD, 4KDL, 6KDL, 20KDD, 29KDD;

- 4) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej oraz mieszkalno-usługowej, ustala się do 9,5 m;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, garażowej, wiat i altan do 4,5 m;
- 6) obowiązują dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° w zabudowie mieszkaniowej lub mieszkalno-usługowej i od 25° do 45° w zabudowie uzupełniającej; nie dotyczy przebudowy, rozbudowy i dobudowy do istniejących budynków, dla których można kontynuować istniejące spadki i geometrię dachów;
- 7) pokrycie w tonacjach czerwieni, brązów, szarości lub grafitu; nie dotyczy zadaszeń tarasów, które mogą być pokryte innymi materiałami niż dach budynku do którego przylegają;
- 8) dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 25° oraz płaskie w przypadku realizacji garaży w formie dobudowanej do budynku mieszkalnego;
- 9) dopuszcza się dachy zielone na obiektach pomocniczych i wysuniętych częściach budynku w poziomie parteru, poza jego główną bryłę;
- 10) dopuszcza się obiekty gospodarcze i garażowe, usytuowane na granicy działki o kącie nachylenia mniejszym niż 25°, w tym płaskie, gdy będą przylegać do budynku o innej geometrii dachu; dopuszczalna różnica wysokości obiektów w granicach do 1,0 m ze spadkiem do wnętrza działki;
- 11) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych, nie wyżej niż 0,9 m od średniego poziomu terenu przy wejściu w elewacji frontowej, dla funkcji usługowych na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych, nie wyżej niż 0,6 m od średniego poziomu terenu przy wejściu w elewacji frontowej; przy rozbudowie lub dobudowie możliwa jest kontynuacja istniejącego poziomu parteru budynku;
- 12) dopuszcza się dachy płaskie, dwu lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, na gankach, tarasach, lukarnach i elementach dobudowanych do budynków mieszkalnych;
- 13) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami, oknami połaciowymi lub łamanymi, poniżej kalenicy głównej dachu;
- 14) dopuszcza się dachy zielone na budynkach pomocniczych oraz nad podziemnymi kondygnacjami budynku lub na części parteru wysuniętej poza główny obrys budynku;
- 15) dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych;
- 16) dopuszcza się budowę budynków w granicy działek, przy szerokości działek do 16,0 m lub jako przyległych do budynków już istniejących;
- 17) dopuszcza się instalacje towarzyszące zabudowie, wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 50kW;
- 18) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej szeregowej lub grupowej;
- 19) zakaz zmiany funkcji istniejących budynków gospodarczych i garażowych na cele mieszkaniowe; nie dotyczy wbudowanych w budynki mieszkalne;
- 20) dopuszcza się zmianę funkcji budynków na cele usługowe nieuciążliwe, przy czym wielkość usług ogranicza się do 400 m² powierzchni całkowitej, dopuszcza się funkcję handlową o powierzchni sprzedaży do 100 m²;
- 21) ustala się powierzchnię zabudowy do 35%;
- 22) ustala się powierzchnia terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place) do 35%;
- 23) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego minimum 30%;
- 24) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,9.

7. Zabudowa w ramach terenów oznaczonych symbolami MN musi uwzględniać wszelkie ograniczenia wynikające z jego położenia w granicach powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Suwałki, zgodnie z ustaleniami § 11 uchwały.

8. Nakaz zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 30 pkt 9 - 11 uchwały, wskaźnik miejsc parkingowych wymienionych w § 30 należy odnosić do nowych inwestycji oraz rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania obiektów.

9. Miejsca parkingowe lokalizować wyłącznie w granicach działek, nie dopuszcza się bilansowania miejsc parkingowych z terenami dróg publicznych i terenami sąsiednimi.

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

§ 62. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług o łącznej powierzchni około 3,05 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolami: **1MN-U** o powierzchni około 0,49 ha, **2MN-U** o powierzchni około 0,68 ha, **3MN-U** o powierzchni około 1,13 ha, **4MN-U** o powierzchni około 0,75 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się funkcję mieszkaniową jednorodziną lub usługową.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

- 1) usług wbudowanych w budynki mieszkalne lub w budynki pomocnicze;
- 2) wolnostojących budynków mieszkalno - usługowych lub usługowych o powierzchni całkowitej części usługowej do 1000 m², w tym handlowej do 400 m² powierzchni sprzedażowej, przy czym sumuje się powierzchnię usługową i handlową we wszystkich budynkach zlokalizowanych na terenie działki i która nie może przekroczyć 1100 m² powierzchni całkowitej;
- 3) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie:
 - a) wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach: 1MN-U, 2MN-U, 4MN-U,
 - b) wolnostojącej lub szeregowej na terenie 3MN-U;
- 4) budynków gospodarczych, garażowych, altan ogrodowych i wiat;
- 5) budowli i urządzeń budowlach uzupełniających;
- 6) miejsc postojowych, placów utwardzonych;
- 7) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 8) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;
- 9) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 10) infrastruktury technicznej.

4. Możliwe jest:

- 1) dotychczasowe użytkowanie terenów, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych;
- 2) modernizacja, przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, wymiana istniejących obiektów zgodnie z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu i przepisami szczegółowymi;
- 3) zmiana funkcji usług na inne usługi nieuciążliwe lub wprowadzenie nowych niekolidujących z przeznaczeniem podstawowym;
- 4) uzupełnienie terenów nowymi budynkami i urządzeniami, zgodnie z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu i przepisami szczegółowymi.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę od 2,0 m do 18,0 m;
- 2) obiekty powinny być realizowane we współczesnej formie architektonicznej, w skali istniejących budynków na sąsiednich terenach,
- 3) w projektach budowlanych dotyczących zabudowy w granicy należy pokazać relacje i powiązania projektowanego budynku z istniejącą zabudową w granicach z sąsiednimi działkami; projektowany

budynek powinien kontynuować formy i detale architektoniczne zastosowane w istniejących budynkach sąsiednich;

- 4) obsługę komunikacyjną zapewnić z dróg publicznych i dojazdowych: 2KDZ, 3KDL, 4KDL, 9KDL, 11KDD, 32KDD, 33KDD, 34KDD, 20KDD oraz z obszaru ulicy Raczkowskiej (poza granicami terenu opracowania), zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) wysokość zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej do 9,5 m, a mieszkalno-usługowej do 10,5 m;
- 6) wysokość zabudowy usługowej wolnostojącej do 9,0 m;
- 7) wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat i altan do 4,5 m
- 8) obowiązują dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° w zabudowie mieszkaniowej lub mieszkalno-usługowej i od 25° do 45° w zabudowie uzupełniającej, nie dotyczy przebudowy, rozbudowy i dobudowy do istniejących budynków, dla których można kontynuować istniejące spadki i geometrię dachów;
- 9) pokrycie dachu w tonacjach czerwieni, brązów, szarości lub grafitu;
- 10) dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 25° oraz płaskie w przypadku realizacji usług lub garaży w formie dobudowanej do budynku mieszkalnego;
- 11) dopuszcza się kąt nachylenia mniejszy niż 25°, w tym dachy płaskie dla budynków w granicy działki, jeśli przylegać będzie do istniejącego; dopuszczalna różnica wysokości obiektów w granicach do 1,0 m ze spadkiem do wnętrza działki;
- 12) dopuszcza się dachy płaskie, dwu lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, na gankach, tarasach, lukarnach i elementach dobudowanych do budynków mieszkalnych i usługowych;
- 13) dopuszcza się dachy zielone na budynkach pomocniczych, usługowych oraz nad podziemnymi kondygnacjami budynku mieszkalnego lub na części parteru wysuniętej poza główny obrys budynku;
- 14) dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usług;
- 15) dopuszcza się budowę budynków w granicy działek, przy szerokości działek do 16,0 m lub jako przyległych do budynków już istniejących;
- 16) dopuszcza się realizację garaży i parkingów wbudowanych w podziemia, obsługujących użytkowników obiektów;
- 17) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami, oknami połaciowymi lub łamanymi, poniżej kalenicy głównej dachu;
- 18) dopuszcza się instalacje towarzyszące zabudowie, wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 50kW;
- 19) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych do 0,9 m, dla funkcji usługowych na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych, nie wyżej niż 0,6 m od średniego poziomu terenu przy elewacji frontowej; przy rozbudowie lub dobudowie możliwa jest kontynuacja istniejącego poziomu parteru budynku;
- 20) działki wydzielone pod zabudowę powinny posiadać dostęp do dróg wewnętrznych;
- 21) ustala się powierzchnię zabudowy do 40%;
- 22) ustala się powierzchnia terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place) do 35%;
- 23) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego minimum 25%;
- 24) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 1,2.

6. Zabudowa w ramach terenów oznaczonych symbolami MN-U musi uwzględniać wszelkie ograniczenia wynikające z jego położenia w granicach powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Suwałki oraz powierzchni ograniczających zabudowę od radiolinii teletransmisyjnej RTCN Suwałki/Krzemieniucha - SLR Kamień, zgodnie z ustaleniami § 9 i 11 uchwały.

7. Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 30 pkt 9 - 11 uchwały, wskaźnik miejsc parkingowych wymienionych w § 30 należy odnosić do nowych inwestycji oraz rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania obiektów; nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych istniejących i zmniejszania ich ilości na potrzeby nowych inwestycji.

8. Miejsca parkingowe lokalizować wyłącznie w granicach działek, nie dopuszcza się bilansowania miejsc parkingowych z terenami dróg publicznych i terenami sąsiednimi.

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

§ 63. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej szeregowej lub grupowej lub usług o łącznej powierzchni około 0,65 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolami: **1MNS-U** o powierzchni około 0,30 ha, **2MNS-U** o powierzchni około 0,34 ha, **3MNS-U** o powierzchni około 0,01 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, na terenach wymienionych w ust. 1, ustala się funkcję mieszkaniową szeregową lub grupową lub usługową lub mieszkalno - usługową w zabudowie zwartej w granicy działek.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

- 1) funkcji mieszkalnej jednorodzinnej lub wielorodzinnej lub mieszkalno-usługowej w zabudowie zwartej;
- 2) funkcji usług nieuciążliwych;
- 3) funkcji gospodarczej i garażowej, wyłącznie jako wbudowanej w budynki;
- 4) budowli i urządzeń budowlanych uzupełniających;
- 5) miejsc postojowych, placów utwardzonych;
- 6) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 7) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;
- 8) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 9) infrastruktury technicznej.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwe jest:

- 1) dotychczasowe użytkowanie terenów, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych;
- 2) modernizacja, przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, wymiana istniejących obiektów zgodnie z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu i przepisami szczegółowymi;
- 3) prowadzenie działalności gospodarczej nieuciążliwej;
- 4) zmiana funkcji usług na inne usługi nieuciążliwe lub na cele mieszkalne;
- 5) uzupełnienie terenów nowymi budynkami i urządzeniami, zgodnie z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu i przepisami szczegółowymi.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę od 3,0 m do 10,0 m;
- 2) w projektach budowlanych należy pokazać relacje i powiązania projektowanego budynku z istniejącą zabudową w granicach z sąsiednimi działkami; projektowany budynek powinien kontynuować formy i detale architektoniczne zastosowane w istniejących budynkach sąsiednich;
- 3) obiekty powinny być zharmonizowane pod względem architektonicznym, w szczególności w zakresie zachowania geometrii dachu i kolorystyki;
- 4) obsługę komunikacyjną zapewnić z dróg publicznych: 3KDL, 5KDL, 12KDD, 13KDL zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) wysokość zabudowy dla terenów: 1MNS-U, 2MNS-U ustala się do czterech kondygnacji, łącznie z poddaszem – od 12,0 m do 16,0 m w kalenicy; wysokość do okapu do 11,0 m; wysokość zabudowy dla

terenu 3MNS-U ustala się do czterech kondygnacji, łącznie z poddaszem – od 11,0 m do 15,50 m w kalenicy; wysokość do okapu do 10,0 m;

- 6) wysokość wiat i altan ustala się do 4,5 m;
- 7) dachy dwuspadowe, na segmentach skrajnych dopuszcza się wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° w zabudowie mieszkaniowej i od 25° do 45° w zabudowie uzupełniającej, nie dotyczy przebudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz zadaszeń, lukarn, wejść do budynków, tarasów, wiat i garaży i elementów dobudowanych, dla których można stosować dachy płaskie lub jednospadowe do 45°;
- 8) pokrycie w kolorze czerwonym, czerwono-brązowym, brązowym, szarym lub grafitu;
- 9) dopuszcza się dachy zielone nad podziemnymi kondygnacjami budynku lub na części parteru wysuniętej poza główny obrys budynku;
- 10) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 11) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami, oknami połaciowymi lub łamanymi, poniżej kalenicy głównej;
- 12) dopuszcza się instalacje towarzyszące zabudowie, wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 50kW;
- 13) poziom posadowienia parterów budynków do 0,9 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym, przy rozbudowie lub dobudowie możliwa jest kontynuacja istniejącego poziomu parteru budynku;
- 14) ustala się powierzchnię zabudowy do 50%;
- 15) ustala się powierzchnię terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place) do 30%;
- 16) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego minimum 20%;
- 17) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,8 do 1,6.

6. Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 30 pkt 9 - 11 uchwały, wskaźnik miejsc parkingowych wymienionych w § 30 należy odnosić do nowych inwestycji oraz rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania obiektów; nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych istniejących i zmniejszania ich ilości na potrzeby nowych inwestycji.

7. Dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych z terenami dróg publicznych i terenami sąsiednimi.

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

§ 64. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1U, o powierzchni około 1,45 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 1U, ustala się funkcję usługową, w tym handlową do 2000 m² powierzchni sprzedażowej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwe jest:

- 1) dotychczasowe użytkowanie terenu, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, w tym prowadzenie działalności gospodarczej i produkcyjnej, do czasu realizacji obiektów wymienionych w ust. 4;
- 2) modernizacja, przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, wymiana istniejących obiektów i zmiana ich funkcji zgodnie z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu i przepisami szczegółowymi;
- 3) zmiana funkcji na cele usługowe, rzemieślnicze oraz handlowe o powierzchni sprzedażowej do 2000 m² w jednym budynku; zmiana profilu produkcji, której uciążliwość musi zamykać w granicach działki;
- 4) uzupełnienie terenu nowymi budynkami i urządzeniami związanymi z funkcją podstawową lub dopuszczalną;
- 5) budowa urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 6) lokalizowanie innych obiektów i urządzeń niż wymienione w ust. 4 związanych z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu lub stanowiących jego uzupełnienie.

4. Dopuszcza się realizację:

- 1) obiektów o funkcji usługowej, w tym handlowej do 2000 m² powierzchni sprzedażowej;
- 2) obiektów warsztatów samochodowych lub salonów samochodowych;
- 3) obiektów wystawienniczych i magazynowych;
- 4) obiektów zamieszkania zbiorowego;
- 5) budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat o wysokości do 6,0 m;
- 6) altan o wysokości nieprzekraczającej 4,5 m;
- 7) budowli i urządzeń budowlanych uzupełniających;
- 8) miejsc postojowych, placów utwardzonych;
- 9) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 10) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;
- 11) urządzeń służących utrzymaniu porządku, w tym miejsc na pojemniki służące selektywnej zbiórce odpadów;
- 12) infrastruktury technicznej;
- 13) innych obiektów usługowych, które nie wprowadzają ograniczeń w zabudowie terenów przyległych.

5. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z usługami; przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków do 30% więcej niż ich obecna kubatura i powierzchnia całkowita, liczona łącznie dla wszystkich budynków na działce lub wymianę na nowe budynki o tej samej funkcji lub zgodnej z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem o parametrach zgodnych z ustaleniami szczegółowymi tego terenu.

6. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających:
 - a) ulicę 2KDZ nie mniejszej niż 10,0 m,
 - b) ulicę 3KDL nie mniejszej niż 5,0 m,
- 2) dojazd i dojście od strony ulic: 2KDZ, 3KDL;
- 3) gabaryty projektowanych obiektów i urządzeń budowlanych powinny wynikać z technologii produkcji lub wykonywanych usług, przy czym wysokość obiektów należy ograniczyć do 10,0 m;
- 4) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych rozwiązań konstrukcyjnych i materiałów wykończeniowych;
- 5) nie ustala się geometrii i rodzaju pokrycia dachu; pokrycie dachowe dostosować do konstrukcji i kąta nachylenia dachu; dopuszcza się dachy zielone, przy czym ich powierzchnię nie można wliczyć do powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) elewację od strony ulic, oznaczonych symbolami 2KDZ, 3KDL należy traktować jako uprzywilejowane;
- 7) dopuszcza się realizację garaży i parkingów, obsługujących użytkowników obiektów zlokalizowanych na tym terenie;
- 8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 9) ustala się zakaz realizacji stacji paliw płynnych; dopuszcza się stacje gazowe;
- 10) ustala się powierzchnię zabudowy do 40%;
- 11) ustala się powierzchnię terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place, itp.) do 45%;
- 12) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego minimum 15%;
- 13) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 1,1;

14) w zabudowie istniejącej, na dzień wejścia w życie niniejszej uchwały, w przypadku gdy istniejąca powierzchnia zabudowy i powierzchnia terenów utwardzonych przekracza wskaźniki określone w punktach 10 i 11, powierzchnie te należy rozpatrywać łącznie, tj. powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona nie mogą przekroczyć 85%.

7. Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 30 pkt 9 -11 uchwały; wskaźnik miejsc parkingowych wymienionych w § 30 należy odnosić do nowych inwestycji, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów; nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych istniejących i zmniejszania ich ilości na potrzeby nowych inwestycji.

8. Miejsca parkingowe lokalizować wyłącznie w granicach działek, nie dopuszcza się bilansowania miejsc parkingowych z terenami dróg publicznych i terenami sąsiednimi.

9. Zabudowa w ramach terenu 1U, musi uwzględniać ograniczenia wynikające z jego położenia w granicach powierzchni ograniczających zabudowę od radiolinii teletransmisyjnej RTCN Suwałki/Krzemieniucha - SLR Kamień, zgodnie z ustaleniami § 9 uchwały.

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

§ 65. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 2U, o powierzchni około 0,62 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 2U ustala się funkcję usługową z zakresu mechaniki i diagnostyki samochodowej, w tym myjnię.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwe jest:

- 1) dotychczasowe użytkowanie terenu, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, do czasu realizacji obiektów wymienionych w ust. 4;
- 2) modernizacja, przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, wymiana istniejących obiektów i zmiana ich funkcji zgodnie z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu i przepisami szczegółowymi;
- 3) zmiana funkcji na cele usługowe nieuciążliwe oraz handlowe o powierzchni sprzedażowej do 2000 m² w jednym budynku;
- 4) realizacja funkcji mieszkaniowej jako uzupełniającej, wbudowanej w budynek usługowy lub jako budynki wolnostojące, przy czym powierzchnia całkowita części mieszkalnej we wszystkich budynkach nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej usług;
- 5) uzupełnienie terenu nowymi budynkami i urządzeniami związanymi z funkcją podstawową, dopuszczalną i uzupełniającą;
- 6) budowa urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 7) lokalizowanie innych obiektów i urządzeń niż wymienione w ust. 4 związanych z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu lub stanowiących jego uzupełnienie.

4. Dopuszcza się realizację:

- 1) obiektów o funkcji usługowej, w tym handlowej do 2000 m² powierzchni sprzedażowej;
- 2) salonów samochodowych, warsztatów obsługi technicznej pojazdów, diagnostyki i napraw pojazdów, wymiany i wulkanizacji opon, myjni samochodowych;
- 3) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
- 4) lokali mieszkalnych w budynkach usługowych;
- 5) obiektów zamieszkania zbiorowego;
- 6) obiektów wystawienniczych i magazynowych;
- 7) budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat, w tym myjni o wysokości do 6,0 m;
- 8) altan o wysokości nieprzekraczającej 4,5 m;
- 9) budowli i urządzeń budowlanych uzupełniających;

- 10) miejsc postojowych, placów utwardzonych;
- 11) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 12) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;
- 13) urządzeń służących utrzymaniu porządku, w tym miejsc na pojemniki służące selektywnej zbiórce odpadów;
- 14) infrastruktury technicznej;
- 15) innych obiektów usługowych, niekolidujących z funkcją podstawową, dopuszczalną lub uzupełniającą i które nie wprowadzają ograniczeń w zabudowie terenów przyległych.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających:
 - a) ulicę 2KDZ nie mniejszej niż 10,0 m,
 - b) ulicę 4KDL nie mniejszej niż 5,0 m,
 - c) ulicę 10KDD nie mniejszej niż 2,0 m,
 - d) ulicę 9KDD nie mniejszej niż 5,0 m;
- 2) dojazd i dojście od strony ulic: 2KDZ, 4KDL;
- 3) wysokość budynków usługowych należy ograniczyć do 10,0 m, a budynków mieszkalnych do 9,5 m;
- 4) wysokość wiat ustala się do 6,0 m, a budynków garażowych, gospodarczych i altan do 4,5 m;
- 5) dachy wysokie dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° w zabudowie mieszkaniowej i do 45° w zabudowie usługowej i uzupełniającej; nie dotyczy przebudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz zadaszeń, lukarn, wejść do budynków, tarasów i elementów dobudowanych, dla których można stosować dachy płaskie lub jednospadowe do 45°; nie dotyczy wiat, dla których nie określa się geometrii i rodzaju pokrycia dachów;
- 6) dopuszcza się dachy zielone na obiektach pomocniczych i wysuniętych częściach budynku poziomie parteru, poza jego główną bryłę;
- 7) pokrycie w kolorze czerwonym, czerwono-brązowym, brązowym, szarym lub grafitu jednolite w obrębie terenu;
- 8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 9) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami, oknami połaciowymi lub łamanymi, poniżej kalenicy głównej;
- 10) dopuszcza się realizację garaży i parkingów, obsługujących użytkowników obiektów zlokalizowanych na tym terenie;
- 11) elewację od strony ulicy oznaczonej symbolem 2KDZ należy traktować jako uprzywilejowaną;
- 12) ustala się zakaz realizacji stacji paliw płynnych i gazowych;
- 13) ustala się powierzchnię zabudowy do 40%;
- 14) ustala się powierzchnię terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place, itp.) do 45%;
- 15) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego minimum 15%;
- 16) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2.

6. Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 30 pkt 9 - 11 uchwały, wskaźnik miejsc parkingowych wymienionych w § 30 należy odnosić do nowych inwestycji, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów; nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych istniejących i zmniejszania ich ilości na potrzeby nowych inwestycji.

7. Miejsca parkingowe lokalizować wyłącznie w granicach działek, nie dopuszcza się bilansowania miejsc parkingowych z terenami dróg publicznych i terenami sąsiednimi.

8. Zabudowa w ramach terenu 2U, musi uwzględniać ograniczenia wynikające z jego położenia w granicach powierzchni ograniczających zabudowę od radiolinii teletransmisyjnej RTCN Suwałki/Krzemieniucha - SLR Kamień, zgodnie z ustaleniami § 9 uchwały.

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

§ 66. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 3U, o powierzchni około 0,30 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 3U, ustala się funkcję usługową z zakresu zamieszkania zbiorowego.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwe jest:

- 1) dotychczasowe użytkowanie terenu, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, do czasu realizacji obiektów wymienionych w ust. 4;
- 2) modernizacja, przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, wymiana istniejących obiektów i zmiana ich funkcji zgodnie z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu i przepisami szczegółowymi;
- 3) realizacja funkcji mieszkalnej wielorodzinnej;
- 4) realizacja funkcji usługowej, w tym handlowej;
- 5) uzupełnienie terenu nowymi budynkami i urządzeniami związanymi z funkcją podstawową i dopuszczalną;
- 6) budowa urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 7) lokalizowanie innych obiektów i urządzeń niż wymienione w ust. 4 związanych z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu lub stanowiących jego uzupełnienie.

4. Dopuszcza się realizację:

- 1) funkcji usługowej, w tym handlowej do 800 m² powierzchni sprzedażowej;
- 2) funkcji gastronomicznej;
- 3) usług uzupełniających przeznaczenie podstawowe z zakresu obsługi ludności: administracji, bankowości, zdrowia, kultury i oświaty oraz innych usług nieuciążliwych;
- 4) obiektów gospodarczych i garażowych, altan i wiat o wysokości do 4,5 m;
- 5) budowli i urządzeń budowlanych uzupełniających;
- 6) miejsc postojowych, placów utwardzonych;
- 7) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 8) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;
- 9) urządzeń służących utrzymaniu porządku, w tym miejsc na pojemniki służące selektywnej zbiórce odpadów;
- 10) infrastruktury technicznej.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających:
 - a) ulicę 4KDL nie mniejszej niż 5,0 m,
 - b) ulicę 6KDL nie mniejszej niż 10,0 m,
 - c) ulicę 22KDL nie mniejszej niż 5,0 m;
- 2) dojazd i dojście od strony ulic: 4KDL, 6KDL, 22KDL;
- 3) wysokość zabudowy podstawowej i dopuszczalnej do 12,0 m;
- 4) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych rozwiązań konstrukcyjnych i materiałów wykończeniowych;

- 5) nie ustala się geometrii dachu;
- 6) dopuszcza się dachy zielone, na budynkach pomocniczych i wysuniętych elementach budynku w poziomie parteru oraz na jego kondygnacjach podziemnych;
- 7) pokrycie dachowe dostosować do konstrukcji i kąta nachylenia dachu;
- 8) dopuszcza się realizację garaży i parkingów, obsługujących użytkowników obiektów zlokalizowanych na tym terenie;
- 9) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 10) ustala się zakaz realizacji stacji paliw płynnych i gazowych;
- 11) ustala się powierzchnię zabudowy do 35%;
- 12) ustala się powierzchnię terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place, itp.) do 45%;
- 13) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego minimum 20%;
- 14) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2.

6. Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 30 pkt 9 - 11 uchwały, wskaźnik miejsc parkingowych wymienionych w § 30 należy odnosić do nowych inwestycji, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów; nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych istniejących i zmniejszania ich ilości na potrzeby nowych inwestycji.

7. Miejsca parkingowe lokalizować wyłącznie w granicach terenu, nie dopuszcza się bilansowania miejsc parkingowych z terenami dróg publicznych i terenami sąsiednimi.

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

§ 67. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **4U**, o powierzchni około 0,18 ha;
- 2) **5U**, o powierzchni około 0,12 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach wymienionych w ust. 1, ustala się funkcję handlową, o powierzchni sprzedażowej do 1200 m².

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwe jest:

- 1) dotychczasowe użytkowanie terenów, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych;
- 2) modernizacja, przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, wymiana istniejących obiektów i zamiana ich funkcji zgodnie z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu i przepisami szczegółowymi;
- 3) zmiana funkcji handlowej na inne usługi nieuciążliwe niekolidujące z przeznaczeniem podstawowym;
- 4) uzupełnienie o funkcję mieszkalną do 30% powierzchni całkowitej budynków usługowych;
- 5) uzupełnienie terenów nowymi budynkami i urządzeniami związanymi z funkcją podstawową;
- 6) budowa urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 7) lokalizowanie innych obiektów i urządzeń związanych z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu lub stanowiących jego uzupełnienie.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających:
 - a) ulicę 2KDZ od 10,0 m do 16,0 m,
 - b) ulicę 11KDD nie mniej niż 7,0 m;
- 2) dojazd i dojście od strony ulic 2KDZ i 11KDD;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy ustala się do 9,50 m;

- 4) maksymalną wysokość budynków garażowych, gospodarczych, wiat i altan ustala się do 4,5 m;
- 5) architektura obiektów w konturze oznaczonym na rysunku planu symbolem 4U powinna nawiązywać do zabudowy pokoszarowej, w tym poprzez wykonanie elementów elewacji z detalami nawiązującymi do elewacji zabytkowych budynków pokoszarowych z żółtej cegły klinkierowej i być realizowana zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 5;
- 6) dachy wysokie do 35 stopni, kryte blachą płaską na rąbek stojący w kolorze utlenionej miedzi, zieleni, grafitu lub płaskie lub zielone dla zabudowy w konturze 4U; w zabudowie 5U dachy wysokie od 35 do 45 stopni w kolorze utlenionej miedzi, zieleni, grafitu z dopuszczeniem dachów płaskich i jednospadowych o nachyleniu do 45 stopni na lukarnach, tarasach i wysuniętych elementach budynku w poziomie parteru oraz płaskich lub zielonych na budynkach pomocniczych; dla wiat, altan nie ustala się geometrii dachu i rodzaju pokrycia;
- 7) elewację od strony ulicy Wojska Polskiego należy traktować jako uprzywilejowaną;
- 8) poziom posadowienia parterów budynków na wysokości nie wyższej niż 0,6 m nad poziomem terenu;
- 9) dopuszcza się realizację garaży i parkingów, obsługujących użytkowników obiektów na tym terenie;
- 10) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 11) ustala się zakaz realizacji stacji paliw płynnych i gazowych;
- 12) ustala się powierzchnię zabudowy do 40%;
- 13) ustala się powierzchnię terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place, itp.) do 45%;
- 14) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego minimum 15%;
- 15) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2;
- 16) w zabudowie istniejącej, na dzień wejścia w życie niniejszej uchwały, w przypadku gdy istniejąca powierzchnia zabudowy i powierzchnia terenów utwardzonych przekracza wskaźniki określone w punktach 12 i 13, powierzchnie te należy rozpatrywać łącznie, tj. powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona nie mogą przekroczyć 85%.

5. Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 30 pkt 9 - 11 uchwały, wskaźnik miejsc parkingowych wymienionych w § 30 należy odnosić do nowych inwestycji oraz rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów; nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych istniejących i zmniejszania ich ilości na potrzeby nowych inwestycji.

6. Miejsca parkingowe związane z funkcją mieszkalną lokalizować wyłącznie w granicach działek; dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych z terenami dróg publicznych do 50% wymaganych bilansem;

7. Zabudowa w ramach terenu 5U, musi uwzględniać ograniczenia wynikające z jego położenia w granicach powierzchni ograniczających zabudowę od radiolinii teletransmisyjnej RTCN Suwałki/Krzemieniucha - SLR Kamień, zgodnie z ustaleniami § 9 uchwały.

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

§ 68. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW-U** o powierzchni około 3,70 ha;

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 1MW-U, ustala się funkcję mieszkalną wielorodzinną.

3. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego, ustala się funkcję usługową, w tym handlową wbudowaną w partery budynków frontowych.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwe jest:

- 1) dotychczasowe użytkowanie terenów, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych;
- 2) adaptacja obiektów budowlanych i urządzeń technicznych na potrzeby przeznaczenia podstawowego z możliwością ich modernizacji i przebudowy, w celu poprawienia ich estetyki i wartości użytkowej;

- 3) uzupełnienie terenów nowymi budynkami i urządzeniami związanymi z funkcją podstawową;
- 4) zmiana funkcji usług towarzyszących na inne usługi nieuciążliwe z zakresu obsługi ludności;
- 5) budowa urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym celu publicznego.

5. Dopuszcza się realizację:

- 1) lokali użytkowych o powierzchni całkowitej do 700 m² oraz handlowych do 300 m² powierzchni sprzedażowej; łączna powierzchnia usługowa, w tym handlowa do 1100 m² powierzchni całkowitej w jednym budynku;
- 2) garaży wbudowanych w budynki lub jako zespoły garażowe wolno stojące; nie dopuszcza się obiektów o konstrukcji blaszanej i kontenerów;
- 3) miejsc postojowych;
- 4) dróg dojazdowych, parkingów, placów manewrowych;
- 5) zieleni izolacyjnej i towarzyszącej;
- 6) urządzeń sportu, rekreacji, placów zabaw dla dzieci;
- 7) obiektów i urządzeń małej architektury i urządzeń podwórkowych (śmietniki, trzepaki, itp.);
- 8) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 9) infrastruktury technicznej;
- 10) budowli i urządzeń pomocniczych.

6. Ustala się następujące warunki zabudowy i realizacji budynków:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę 2KDZ nie mniejszej niż 16,0 m;
- 2) dojazd i dojście od strony ulicy 2KDZ;
- 3) architektura nowych budynków powinna nawiązywać do zabudowy pokoszarowej, poprzez:
 - a) wykonanie elementów elewacji z detalami nawiązującymi do elewacji zabytkowych budynków pokoszarowych,
 - b) stosowanie kąt nachylenia dachów i układów głównych połaci,
 - c) zwartą, prostokątną główną bryłę z pilastrami, gzymsami,
 - d) inne warunki określone w rozdziale 5;
- 4) elewację od strony ulicy 2KDZ, należy traktować jako uprzywilejowaną;
- 5) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów i urządzeń o funkcjach niezwiązanych i kolidujących z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;
- 6) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem ogródków gastronomicznych związanych z lokalami w budynkach;
- 7) dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków pomocniczych, ich przebudowę i remonty bez prawa nadbudowy, dopuszcza się podniesienie połaci celem wyrównania wysokości budynków w zespole; należy zachować jednolitą kolorystykę elewacji i pokrycie dachu w całym zespole, dopuszcza się budowę nowych budynków o tej samej funkcji w miejsce istniejących;
- 8) dopuszcza się lokalizację innych obiektów i urządzeń niż wymienione w ust. 5 wspomagających lub towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu;
- 9) należy zachować istniejący wartościowy drzewostan, wycinka drzew ze względów sanitarnych w sytuacji zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia oraz przy kolizji z zabudową;
- 10) tereny niezabudowane i nieutwardzone, poza układem ciągów jezdnych i pieszych, zagospodarować zielenią;

- 11) wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się do 16,0 m;
- 12) wysokość zabudowy garażowej, gospodarczej, wiat, altan ustala się do 4,5 m;
- 13) dachy o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci od 8° ÷ 30° , dopuszcza się dachy płaskie i zielone na wysuniętych poza główną bryłę częściach budynku w poziomie parteru oraz na kondygnacjach podziemnych, przy czym powierzchnie tarasów i stropodachu kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego nie zalicza się do bilansu powierzchni biologicznie czynnej; na lukarnach oraz budynkach pomocniczych dopuszcza się dachy płaskie oraz jednospadowe lub dwuspadowe o nachyleniu połaci do 30° ; zakaz stosowania okapów, rynny powinny być oparte na gzymsie lub ukryte w dachu;
- 14) pokrycie dachów wysokich z blachy płaskiej, powlekanej na rąbek stojący w kolorze zielonym, utlenionej miedzi, grafitowym lub antracytowym;
- 15) układ kalenic głównych równoległy do ulicy Wojska Polskiego;
- 16) ustala się powierzchnię zabudowy do 32%;
- 17) ustala się powierzchnię terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place, itp.) do 38%;
- 18) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego na minimum 30%;
- 19) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,4 do 2,2.

7. Dla budynków ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia Rozdziału 5 § 18 uchwały.

8. Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 30 pkt 9 - 11 uchwały, wskaźnik miejsc parkingowych wymienionych w § 30 należy odnosić do nowych inwestycji oraz rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania obiektów; nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych istniejących i zmniejszania ich ilości na potrzeby nowych inwestycji.

9. Nie dopuszcza się bilansowania miejsc parkingowych z terenami dróg publicznych.

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

§ 69. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **2MW-U** o powierzchni około 1,92 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 2MW-U, przewiduje się:

- 1) funkcję mieszkaniową wielorodzinną lub mieszkaniową wielorodzinną z usługami;
- 2) adaptację istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych bez prawa ich rozbudowy i nadbudowy, za wyjątkiem wiatrolapów, które mogą podlegać przekształceniom;
- 3) miejsc postojowych i urządzeń komunikacji wewnętrznej;
- 4) zieleni izolacyjnej i urządzonej;
- 5) obiektów i urządzeń małej architektury i urządzeń podwórkowych (śmietniki, trzepaki itp.);
- 6) urządzeń służących utrzymaniu porządku, w tym miejsc na pojemniki służące selektywnej zbiórce odpadów;
- 7) urządzeń sportu i rekreacji, placu zabaw dla dzieci;
- 8) infrastruktury technicznej;
- 9) budowli i urządzeń pomocniczych.

3. Nakaz lokalizacji usług nieuciążliwych, w tym handlowych w parterze budynku położonego w narożniku ulicy Bydgoskiej (2KDZ) i Poznańskiej (5KDL), z zakresu obsługi ludności, w tym usług publicznych, o powierzchni całkowitej części usługowej do 1000 m² oraz handlowej o łącznej powierzchni sprzedażowej do 1000 m² (łącznie część usługowa i handlowa do 2000 m² powierzchni całkowitej).

4. Ustala się następujące warunki architektoniczne i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających:
 - a) ulicę 3KDL nie mniejszej niż 10,0 m,
 - b) ulicę 5KDL nie mniejszej niż 7,0 m,
 - c) ulicę 20KDD nie mniejszej niż 5,0 m.
- 2) wszystkie budynki w granicach terenu 2MW-U powinny być spójne pod względem form architektonicznych i zastosowanych materiałów elewacyjnych, tworząc jednolity kompleks zabudowy;
- 3) przestrzeń niezabudowaną należy urządzić zielenią niską i wysoką z elementami małej architektury służącej wypoczynkowi mieszkańców;
- 4) obsługa komunikacyjna od strony ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 20KDD;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy do kalenicy ustala się do 14,00 m;
- 6) dachy wysokie, wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci do 35°;
- 7) dopuszcza się stropodachy i dachy płaskie lub zielone z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność lub retencję wody deszczowej nad podziemnymi kondygnacjami budynku lub na części parteru wysuniętej poza główny obrys budynku, przy czym do bilansu powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią ziemną nad kondygnacjami nadziemnymi.
- 8) architektura obiektów współczesna;
- 9) miejsca postojowe należy realizować w poziomie terenu lub w formie parkingów podziemnych;
- 10) minimum 20% miejsc postojowych należy wykonać jako ogólnodostępne, poza ogrodzeniem osiedla;
- 11) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów i urządzeń o funkcjach niezwiązanych i kolidujących z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;
- 12) ustala się powierzchnię zabudowy do 30 %;
- 13) ustala się powierzchnię terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place, chodniki, itp.) do 35 %;
- 14) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego na minimum 35%;
- 15) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,4 do 2,2.

5. Miejsca postojowe, należy zapewnić według ustaleń zawartych w § 30 pkt 9 - 11 uchwały; dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych, związanych z usługami z terenami dróg publicznych: 3KDL i 5KDL na warunkach zarządcy drogi;

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

§ 70. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zieleni urządzonej, publicznej o łącznej powierzchni około 1,86 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **1ZP** o powierzchni około 1,01 ha;
- 2) **2ZP** o powierzchni około 0,85 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, na terenach wymienionych w ust. 1 przewiduje się:

- 1) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania;
- 2) ogólnodostępną zielenią miejską o funkcji rekreacyjno - wypoczynkowej.

3. Dopuszcza się budowę:

- 1) obiektów i urządzeń małej architektury (np. ławki, siedziska, stałe zadaszenia nad siedziskami, deszczochrony, urządzenia zabawowe i rekreacji);
- 2) instalacji przestrzennych, w tym zabawowych, pomników, figur ogrodowych, tablic oraz związanych z imprezami masowymi lub lokalnymi piknikami odbywającymi się na tym terenie;
- 3) obiektów lęgowych i schronień dla zwierząt;

- 4) zbiorników i urządzeń retencyjnych, oczek wodnych;
- 5) obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjno – wypoczynkowych (np.: boisko sportowe, boiska trawiaste, siłownie zewnętrzne, korty tenisowe) z towarzyszącą jej zabudową na potrzeby szatni, sanitariatów i obsługi o wysokości do 6,0 m;
- 6) altan o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 50 m² i wysokości do 4,5 m;
- 7) ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo - rowerowych oraz placów i urządzeń terenowych przeznaczonych do wypoczynku;
- 8) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 9) infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia terenu;
- 10) budowli i urządzeń pomocniczych, w tym z zakresu OC;
- 11) innych obiektów, w tym tymczasowych związanych z funkcją tego terenu.

4. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń o funkcjach niezwiązanych z przeznaczeniem terenu;
- 2) zakaz likwidacji istniejących zadrzewień, z wyjątkiem sytuacji wynikających z stanu sanitarnego oraz potrzeb realizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz rozsączkowania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 4) zakaz budowy stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 5) zakaz lokalizacji garaży i wiat garażowych oraz budynków gospodarczych;
- 6) zakaz instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem służących do obsługi infrastruktury i obiektów na tym terenie;
- 7) zakaz urządzania i składowania wszelkiego rodzaju odpadów;
- 8) zakaz wydobywania kopalin.

5. Dopuszcza się prowadzenie ciągów rowerowych i pieszych.

6. Obsługa komunikacyjna terenów poprzez istniejące drogi publiczne i dojazdowe.

7. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną na minimum 80% powierzchni terenu.

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

§ 71. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zieleni urządzonej i izolacyjnej niepublicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **3ZP** o powierzchni około 0,68 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 3ZP przewiduje się:

- 1) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania jako ogrody przydomowe;
- 2) zieleni urządzonej i izolacyjną uzupełniającą przyległą zabudowę mieszkaniową;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury (np.: ławki, siedziska, stałe zadaszenia nad siedziskami, deszczochrony, urządzenia zabawowe i rekreacji);
- 4) altany i wiaty o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m² i wysokości do 4,50 m oraz instalacje ogrodowe, w tym tunele i szklarnie do uprawy warzyw i kwiatów;
- 5) placów i urządzeń terenowych przeznaczonych do wypoczynku;
- 6) urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) oświetlenia terenu, urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń pomocniczych.

3. Dla terenu 3ZP ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń o funkcjach niezwiązanych z przeznaczeniem terenu;

- 2) zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających naturalne ukształtowanie terenu;
 - 3) zakaz lokalizacji garaży, wiat garażowych oraz budynków gospodarczych;
 - 4) zakaz urządzania i składowania wszelkiego rodzaju odpadów, za wyjątkiem kompostowników związanych z uprawą roślin;
 - 5) zakaz wydobywania kopalin;
 - 6) zakaz budowy stacji bazowych telefonii komórkowej.
4. Obsługa komunikacyjna terenów poprzez tereny przyległe.
 5. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną na minimum 80% powierzchni terenu.
 6. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 7.

§ 72. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren infrastruktury technicznej lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **4I-ZP**, o powierzchni około 0,80 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 4I-ZP przewiduje się:

- 1) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania jako teren infrastruktury technicznej związany z obsługą, budową i utrzymaniem podziemnego zbiornika retencyjnego i nadziemnym boiskiem;
- 2) zbiorniki (otwarte lub zamknięte) i inne obiekty i urządzenia na potrzeby retencjonowania i odprowadzania do ziemi wód opadowych i roztopowych;
- 3) boiska i urządzenia sportowe;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury (np.: ławki, siedziska, wiaty, stałe zadaszenia nad siedziskami, deszczochrony, urządzenia zabawowe i rekreacji);
- 5) sieci, instalacje i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym oświetlenie terenu;
- 6) ścieżki spacerowe z urządzeniami infrastruktury towarzyszącej;
- 7) instalacje przestrzenne;
- 8) zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 9) urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 10) budowle i urządzenia pomocnicze, w tym z zakresu OC.

3. Dla terenu 4I-ZP ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną z ulicy Krakowskiej (6KDL);
- 2) zapewnienie przejścia do boiska sportowego;
- 3) możliwość rozbudowy i budowy nowych systemów odprowadzania i gromadzenia wód opadowych;
- 4) zakaz budowy obiektów kubaturowych;
- 5) zakaz lokalizacji garaży, wiat garażowych oraz budynków gospodarczych;
- 6) zakaz realizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem służących obsłudze infrastruktury na tym terenie;
- 7) zakaz urządzania i składowania wszelkiego rodzaju odpadów, za wyjątkiem kompostowników związanych z uprawą roślin;
- 8) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń o funkcjach niezwiązanych z przeznaczeniem terenu;
- 9) zakaz budowy stacji bazowych telefonii komórkowej.

4. Dopuszcza się zbiorniki przeciwpożarowe.

5. Nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej; dopuszcza się wycinkę istniejących drzew w sytuacji wynikającej z potrzeb uporządkowania terenu na cele zagospodarowania zielenią urządzoną i izolacyjną oraz kolizje przy realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, budową obiektów retencyjnych lub ze względów sanitarnych.

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

§ 73. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zieleni izolacyjnej niepublicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **5ZP**, o powierzchni około 6,34 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 5ZP przewiduje się:

- 1) utrzymanie istniejących zadrzewień;
- 2) zieleni izolacyjną i urządzoną;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury (np.: ławki, siedziska, wiaty, stałe zadaszenia nad siedziskami, deszczochrony, urządzenie zabawowe i rekreacji);
- 4) ciągi piesze, rowerowe lub pieszo - rowerowe oraz place i urządzenia terenowe przeznaczone do wypoczynku;
- 5) urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) oświetlenia terenu, urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) budowli i urządzeń pomocniczych;
- 8) budowli ochronnych z zakresu OC.

3. Dopuszcza się na terenie 5ZP możliwość budowy:

- 1) zbiorników (otwartych lub zamkniętych), urządzeń na potrzeby retencjonowania i odprowadzania do ziemi wód opadowych i roztopowych oraz zbiorników przeciwpożarowych;
- 2) obiektu handlowego na działkach nr 32640/18, 32640/5, 32640/20 w granicach wyznaczonych nieprzekraczalną linią zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu i na poniższych warunkach:
 - a) powierzchnia zabudowy od 400 m² do 2000 m²,
 - b) powierzchnia sprzedażowa do 1000 m²,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy ustala się do 9,0 m do górnej krawędzi elewacji,
 - d) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych,
 - e) dach płaski ukryty za attyką;
- 3) parkingów obsługujących obiekt, o którym mowa w ust. 3 pkt 2, oraz parkingów związanych z obsługą terenu 1U-P, przy czym należy je realizować wokół ww. obiektu w odległości do 70 m, licząc od wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy na terenie 5ZP lub linii zabudowy wyznaczonych dla teren 1U-P.

4. Dla terenu 5ZP ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji garaży i wiat garażowych;
- 2) dopuszcza się parkingi, w tym zadaszone;
- 3) zakaz instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem związanych z projektowanymi na terenie 1U-P i 5ZP obiektami; nie mogą one powodować olśnienia dla lądujących samolotów;
- 4) zakaz urządzania i składowania, a w szczególności odpadów technologicznych, wytworzonych produktów na terenie 1U-P, surowców do produkcji, przeznaczonych do sprzedaży towarów oraz składowania i złomowania przedmiotów przeznaczonych do recyklingu oraz surowców wtórnych, metali i innych;
- 5) zakaz wydobywania kopalin;

- 6) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń o funkcjach niezwiązanych z podstawowym lub dopuszczonym przeznaczeniem terenu;
 - 7) zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających naturalne ukształtowanie terenu;
 - 8) zakaz odprowadzania jakichkolwiek ścieków i rozsączkowania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
 - 9) zakaz budowy stacji bazowych telefonii komórkowej;
 - 10) ustala się powierzchnię biologicznie czynną na minimum 80% powierzchni terenu, dopuszcza się utwardzenia terenu do 20% powierzchni terenu, dopuszcza się zabudowę do 2000 m² powierzchni zabudowy obiektem, o którym mowa w ust.3 pkt 2.
5. Dopuszcza się prowadzenie ciągów rowerowych i pieszych, budowę urządzeń sportowych i rekreacyjnych, placów zabaw, obiektów małej architektury oraz wiat i altan rekreacyjnych o wysokości do 4,5 m.
6. Dopuszcza się instalacje przestrzenne.
7. Dopuszcza się urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni osiedlowej i ich włączenie w przestrzeń publiczną.
8. Nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej; dopuszcza się wycinkę drzew w sytuacji wynikającej z potrzeb uporządkowania terenu na cele zagospodarowania zielenią urządzoną i izolacyjną oraz kolizje w przypadku realizacji sieci infrastruktury technicznej lub ze względów sanitarnych.
9. Dopuszcza się podział terenu w celu:
- 1) wydzielenia terenu inwestycji, o których mowa w ust. 3 pkt 1, 2 na podstawie projektu zagospodarowania lub po realizacji inwestycji na podstawie zainwestowania;
 - 2) uzupełnienia zagospodarowania przyległych działek budowlanych na cele zieleni urządzonej i izolacyjnej;
 - 3) wydzielenia terenu ogólnodostępnego na potrzeby zieleni osiedlowej.
10. Dopuszcza się bilansowanie z terenem 1U-P powierzchni biologicznie czynnej do 30% powierzchni terenu 5ZP.
11. Nakaz nasadzeń zielenią izolacyjną wysoką w pasie szerokości minimum 10 m, licząc od granic terenu oznaczonego symbolem 6MN, wzdłuż północnej granicy terenu w postaci rzędów drzew wysokich i średniowysokich wraz z krzewami.
12. Obsługa komunikacyjna obiektu, o którym mowa w ust. 3 pkt 2 z ronda w ulicy Raczkowskiej.
13. Obsługa komunikacyjna terenu z ulic: Krakowskiej, Raczkowskiej oraz z terenu 1U-P.
14. Zabudowa w ramach terenu 5ZP musi uwzględniać wszelkie ograniczenia wynikające z jego położenia w granicach powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Suwałki, zgodnie z ustaleniami § 11 uchwały.
15. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 7.
- § 74. 1.** Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zieleni urządzonej publicznej, o powierzchni ok. 0,02 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **6ZP**.
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się teren zieleni urządzonej.
 3. Dostęp do urządzeń technicznych z ulicy 34KDD.
 4. Ustala się zakaz:
 - 1) budowy obiektów budowlanych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i małej architektury (np. ławki, siedziska, stałe zadaszenia nad siedziskami i stojakami dla rowerów, deszczochronów);
 - 2) grodzenia terenu;
 - 3) lokalizowania parkingów.

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

§ 75. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren usług lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U-ZP**, o powierzchni około 1,56 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 1U-ZP ustala się funkcję oświatową lub zdrowotną lub parkową.

3. Na terenie 1U-ZP ustala się realizację:

- 1) obiektów i urządzeń z zakresu usług oświaty, zdrowia (np.: szkoła, przedszkole, żłobek, przychodnia, ośrodek rehabilitacyjny);
- 2) terenowych obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjno – wypoczynkowych (np.: boisko sportowe, boiska trawiaste, korty tenisowe, itp.);
- 3) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 4) budynków uzupełniających, wiat i altan o wysokości do 6,0 m;
- 5) placów wypoczynkowych wyposażonych w urządzenia zabawowe dla dzieci;
- 6) miejsc postojowych i urządzeń komunikacji wewnętrznej;
- 7) urządzeń rekreacyjnych;
- 8) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 9) urządzeń służących utrzymaniu porządku, w tym miejsc na pojemniki służące selektywnej zbiórce odpadów;
- 10) obiektów, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej;
- 11) instalacji przestrzennych.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja:

- 1) innych obiektów i urządzeń niż wymienione w ust. 3, związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu, w tym celu publicznego;
- 2) usług uzupełniających przeznaczenie podstawowe z zakresu gastronomii, rekreacji, administracji, kultury, sportu oraz sakralnych; dopuszcza się lokale handlowe wbudowane w budynki podstawowe, przy czym powierzchnię sprzedażową lokalu ogranicza się do 100 m².

5. Ustala się następujące warunki architektoniczne i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających:
 - a) ulicę 4KDL nie mniejszej niż 10,0 m,
 - b) ulicę 5KDL nie mniejszej niż 10,0 m,
 - c) ulicę 20KDD nie mniejszej niż 5,0 m;
- 2) obsługą komunikacyjną z ulic 20KDD, 4KDL, 5KDL;
- 3) architekturę obiektów projektować w sposób zapewniający ład przestrzenny i właściwą ekspozycję od drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDL, 5KDL;
- 4) projektowane obiekty na terenie 1U-ZP powinny być spójne co do form architektonicznych i zastosowanych materiałów, stanowiąc jednolity kompleks zabudowy;
- 5) wysokość obiektów do trzech kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 12 m;
- 6) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych rozwiązań konstrukcyjnych i materiałów wykończeniowych;
- 7) projektowane obiekty powinny być o wyróżniającej architekturze w wysokich standardach wykończenia elewacji, stanowiąc dominantę;
- 8) nie ustala się geometrii dachu;

- 9) pokrycie dachowe dostosować do konstrukcji i kąta nachylenia dachu;
- 10) poziom posadowienia do 60 cm nad naturalny poziom terenu przy wejściu głównym, z uwzględnieniem potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami i niepełnosprawnościami;
- 11) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem sezonowych ogrodów gastronomicznych, obiektów wystawienniczych oraz związanych z plenerowymi imprezami;
- 12) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej i innych niż wyżej określone;
- 13) zakaz realizacji stacji paliw płynnych i gazowych;
- 14) dopuszcza się podział i łączenie istniejących działek lub korygowanie ich granic w zależności od zapotrzebowania terenu o określonej powierzchni, zgodnie z przepisami § 19 uchwały i przepisami szczególnymi;
- 15) dopuszcza się realizację garaży i parkingów wyłącznie jako towarzyszących zabudowie usługowej i wbudowanych w budynki, obsługujących użytkowników obiektów; nie dopuszcza się budowy zespołów garażowych i budynków garażowych wolno stojących;
- 16) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 17) ustala się powierzchnię zabudowy do 30%;
- 18) ustala się powierzchnię terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place, itp.) do 30%;
- 19) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego minimum 40%;
- 20) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 1,1.

6. Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, w tym również miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z § 30 pkt 9 - 11 uchwały; dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z terenami dróg publicznych.

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

§ 76. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren usług lub produkcji, o powierzchni około 10,12 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U-P**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 1U-P, ustala się funkcję usługową, w tym handlową o powierzchni sprzedażowej do 2000 m² lub przemysłową.

3. Na terenie 1U-P, ustala się realizację:

- 1) obiektów centrum logistycznego i dystrybucyjnego;
- 2) obiektów o funkcji handlowej do 2000 m² powierzchni sprzedażowej w każdym budynku;
- 3) obiektów i instalacji recyklingu i demontażu;
- 4) obiektów przemysłowych;
- 5) obiektów magazynowych, hurtowni wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 6) obiektów mechaniki pojazdowej, lakierni, salonów samochodowych;
- 7) obiektów wystawienniczych, hal namiotowych, w tym tymczasowych;
- 8) obiektów gospodarczych, garażowych i wiat o wysokości do 6,0 m, jako uzupełniających zabudowę o funkcji podstawowej;
- 9) portierni o powierzchni zabudowy do 35 m² i wysokości do 4,5 m;
- 10) parkingów samochodów osobowych i ciężarowych, w tym podziemnych i wielopoziomowych;
- 11) placów składowych, baz przedsiębiorstw;
- 12) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;
- 13) urządzeń służących utrzymaniu porządku, w tym miejsc na pojemniki służące selektywnej zbiórce odpadów;

- 14) urządzeń i obiektów pomocniczych oraz technicznych, których wysokość powinna wynikać z potrzeb technologicznych, lecz nie wyżej niż 40,0 m;
- 15) obiektów, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej;
- 16) instalacji fotowoltaicznych, w tym o mocy powyżej 500 kW;
- 17) instalacji przestrzennych.

4. Dopuszcza się:

- 1) modernizację, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę istniejących obiektów i zmianę ich funkcji zgodnie z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu i przepisami szczegółowymi;
- 2) uzupełnienie nowymi budynkami i urządzeniami związanymi z funkcją podstawową;
- 3) budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz parkingów i placów;
- 4) lokalizowanie innych obiektów i urządzeń niż wymienione w ust. 3 związanych z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu lub stanowiących jego uzupełnienie.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających:
 - a) pasa drogowego ulicy Raczkowskiej (droga poza granicą planu) nie mniejszej niż 15,0 m,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 1KDG nie mniejszej niż 15,0 m i 19,0 m,
 - c) terenu oznaczonego symbolem 6KDL nie mniejszej niż 15,0 m,
 - d) terenu oznaczonego symbolem 5ZP nie mniejszej niż 5,0 m;
- 2) dojazd i dojście od strony:
 - a) ulicy Raczkowskiej (droga poza obszarem planu),
 - b) ulicy Krakowskiej (6KDL) poprzez jeden zjazd publiczny z prawo i lewoskrętem.
- 3) utrzymuje się zjazd z ulicy 14KDG, wyłącznie jako pożarowy;
- 4) utrzymuje się istniejący zjazd z ulicy 6KDL na działce nr 32638/23, wyłącznie do czasu realizacji nowego zjazdu, obsługującego teren 1U-P, na warunkach zarządcy drogi;
- 5) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej obsługującej wydzielone działki budowlane na terenie 1U-P, o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8,0 m, zakończonej placem manewrowym do zawracania o wymiarach minimum 25,0 m x 25,0 m lub przejazdowej; skrzyżowanie drogi wewnętrznej z ulicą Krakowską (6KDL) jako zwykłe;
- 6) dopuszcza się podział i łączenie istniejących działek lub korygowanie ich granic w zależności od zapotrzebowania terenu o określonej powierzchni, zgodnie z przepisami § 19 uchwały i przepisami szczególnymi;
- 7) dopuszcza się podział na działki budowlane na podstawie projektu zagospodarowania terenu, przy zapewnieniu ich zagospodarowania i zabudowy zgodnie z ustaleniami planu oraz dostępu do drogi wewnętrznej;
- 8) niezależnie od ustaleń planu podział nieruchomości może nastąpić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) działki nowo wydzielone powinny posiadać dostęp do ulic Krakowskiej i Raczkowskiej poprzez istniejące zjazdy lub z nowo projektowanej drogi wewnętrznej, o której mowa w ust. 5 pkt 2 lit. b) i pkt. 5;
- 10) granice nowo powstających działek budowlanych, o ile nie wynika to z projektu zagospodarowania należy wyznaczyć prostopadle do linii rozgraniczającej ulicy 1KDG lub do drogi wewnętrznej, o której mowa w ust. 5 pkt 5 z tolerancją wynikającą z geometrii działek;
- 11) szerokość frontu działki, tj. od strony drogi wewnętrznej, z której będzie wjazd na działkę ustala się na minimum 50,0 m;

- 12) dopuszcza się regulacje pomiędzy właścicielami nieruchomości, w celu uzyskania odpowiednich parametrów działek inwestycyjnych; nie dotyczy podziału realizowanego na podstawie zainwestowania lub projektu zagospodarowania, o którym mowę w pkt 7;
- 13) wskaźnik dotyczący szerokości frontu działek nie dotyczy przypadków uzupełnienia zagospodarowania działek sąsiednich oraz działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz parkingi oraz podziałów wykonywanych na podstawie projektu zagospodarowania lub zainwestowania;
- 14) dopuszcza się obiekty tymczasowe związane z podstawową i dopuszczalną funkcją terenu;
- 15) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 16) dopuszcza się realizację garaży i parkingów podziemnych, wbudowanych w budynku lub wolno stojących, obsługujących użytkowników obiektów;
- 17) dopuszcza się realizację stacji paliw płynnych i gazowych oraz myjnie samochodowe;
- 18) dopuszcza się instalacje wytwarzające energię elektryczną, w tym o mocy powyżej 500kW, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii i prawa energetycznego i zgodnie z zapisami uchwały;
- 19) dopuszcza się prowadzenie recylingu i demontażu, przy czym wysokość składowania poza budynkami, wiatami i halami namiotowymi ogranicza się do 4,5 m;
- 20) nakaz stosowania osłon przesłaniających widok, w tym ogrodzeń pełnych, wokół placów składowych, od strony dróg publicznych i zabudowy mieszkaniowej;
- 21) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych oraz kwalifikowanych jako mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych, za wyjątkiem wymienionych w pkt 19;
- 22) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 23) zakaz realizacji funkcji mieszkaniowej, oświatowej, zdrowotnej i innych wymagających ochrony akustycznej;
- 24) zakaz lokalizacji przedsięwzięć stanowiących zagrożenie dla wód podziemnych;
- 25) ustala się powierzchnię zabudowy do 35%, w granicach działki o numerze geodezyjnym 32638/23 do 30%;
- 26) ustala się powierzchnię terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place) do 45%, w granicach działki o numerze geodezyjnym 32638/23 do 50%;
- 27) ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% terenu; dopuszcza się bilansowanie z terenem SZP do 50% jego powierzchni, będącego w dyspozycji inwestora i objętego jednym pozwoleniem;
- 28) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,1;
- 29) gabaryty projektowanych obiektów i urządzeń budowlanych, w tym wysokość powinny wynikać z technologii produkcji lub wykonywanych usług, przy czym wysokość obiektów należy ograniczyć do 16,0 m; nie dotyczy obiektów i urządzeń towarzyszących zabudowie usługowej lub produkcyjnej, których wysokość wynika z potrzeb technologicznych, lecz nie wyżej niż 40,0 m;
- 30) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych konstrukcji i materiałów;
- 31) nie ustala się geometrii dachu, dachy o różnych formach odpowiednio do potrzeb technologicznych; w przypadku realizacji dachów z kalenicami nakaz usytuowania kalenicy głównej obiektów równoległe do co najmniej jednej granicy działki, z tolerancją wynikającą z geometrii działek;
- 32) w zabudowie istniejącej, na dzień wejścia w życie niniejszej uchwały, w przypadku gdy istniejąca powierzchnia zabudowy i powierzchnia terenów utwardzonych przekracza wskaźniki określone w punktach 25 i 26, powierzchnie te należy rozpatrywać łącznie, tj. powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona nie mogą przekroczyć 80%.

6. Zabudowa w ramach terenu 1U-P musi uwzględniać wszelkie ograniczenia wynikające z jego położenia w granicach powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Suwałki, zgodnie z ustaleniami § 11 uchwały.

7. Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, w tym również miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z § 30 pkt 9 - 11 uchwały; nie dopuszcza się bilansowania miejsc parkingowych z terenami publicznymi; wskaźnik miejsc parkingowych wymienionych w § 30 należy odnosić do nowych inwestycji oraz rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania obiektów.

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

§ 77. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) 1IE o powierzchni około 0,005 ha;
- 2) 2IE o powierzchni około 0,008 ha;
- 3) 3IE o powierzchni około 0,003 ha;
- 4) 4IE o powierzchni około 0,009 ha;
- 5) 5IE o powierzchni około 0,01 ha;
- 6) 6IE o powierzchni około 0,007 ha;
- 7) 7IE o powierzchni około 0,008 ha;
- 8) 8IE o powierzchni około 0,012 ha;
- 9) 9IE o powierzchni około 0,007 ha;
- 10) 10IE o powierzchni około 0,013 ha;
- 11) 11IE o powierzchni około 0,005 ha;
- 12) 12IE o powierzchni około 0,007 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach wymienionych w ustępie 1, przewiduje się adaptację istniejących lub realizację nowych obiektów stacji transformatorowych.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest likwidacja istniejących stacji i wykorzystanie terenu stacji na inne cele, zgodnie z funkcją terenu przyległego.

4. Dojazdy do urządzeń technicznych z istniejącego układu komunikacyjnego.

5. Stacje transformatorowe niezbędne do obsługi poszczególnych obiektów mogą być lokalizowane w granicach wszystkich terenów wyznaczonych w planie, zgodnie z przepisami szczególnymi, przy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej.

6. Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych wbudowanych w bryłę budynku.

Rozdział 9. USTALENIA KOŃCOWE

§ 78. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia uchwał Nr XXVII/284/2012 z dnia 24 października 2012 r. Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu osiedla Powstańców Wielkopolskich i Hańcza części południowej w Suwałkach (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2012 r., poz. 3535) oraz Nr XXI/257/2016 z dnia 29 czerwca 2016 r. Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami Mariana Buczka, Leśną i Poznańską w Suwałkach (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2016 r., poz. 3148).

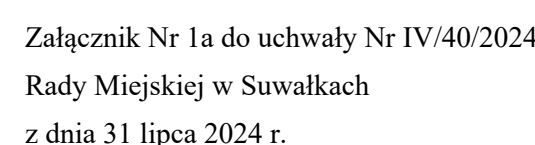
§ 79. Ustala się jednorazową stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5% (słownie: pięć procent) dla nowoprojektowanych terenów dróg publicznych, terenów zieleni urządzonej i terenów usług lub zieleni urządzonej oraz 30% (słownie: trzydzieści procent) dla pozostałych terenów.

§ 80. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

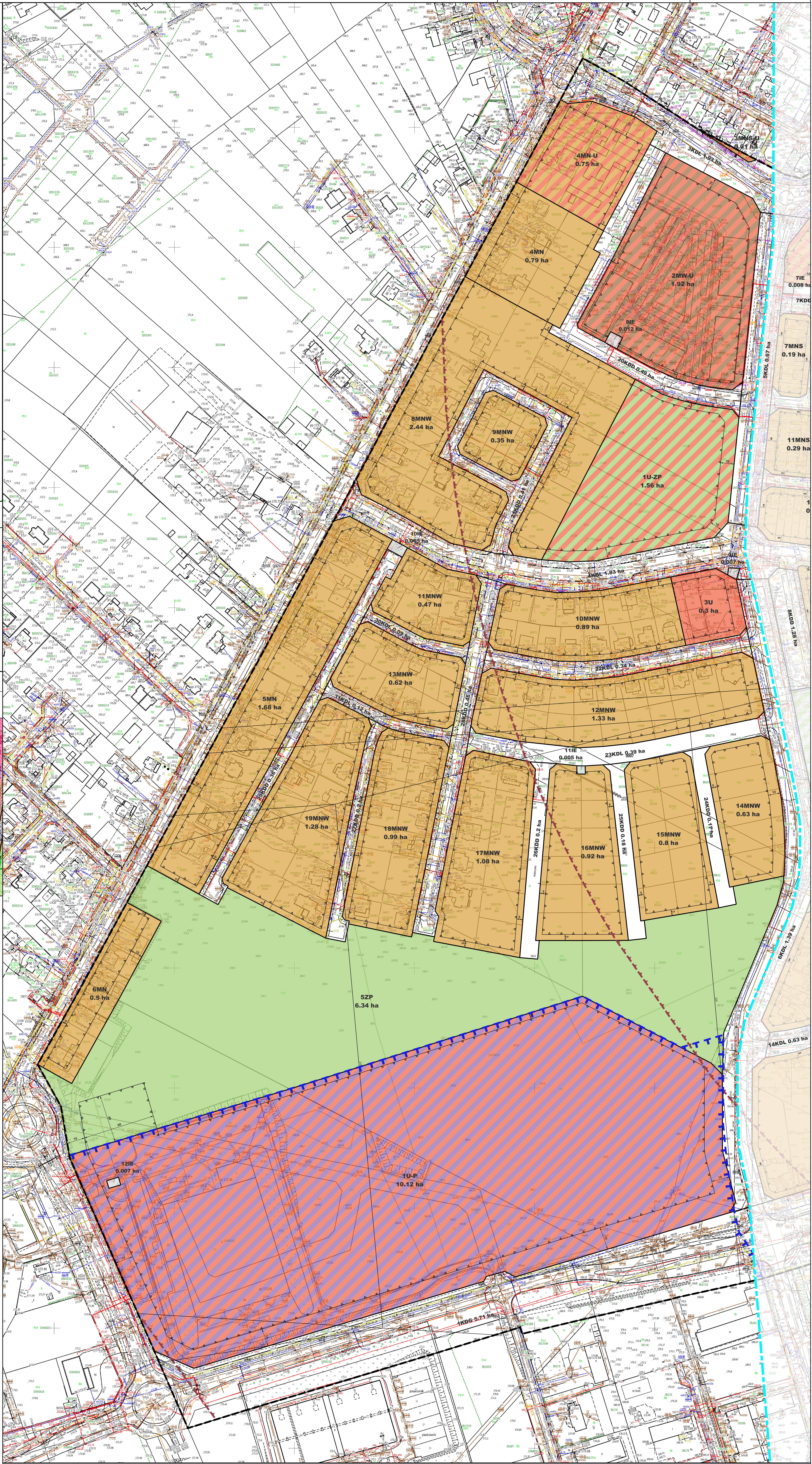
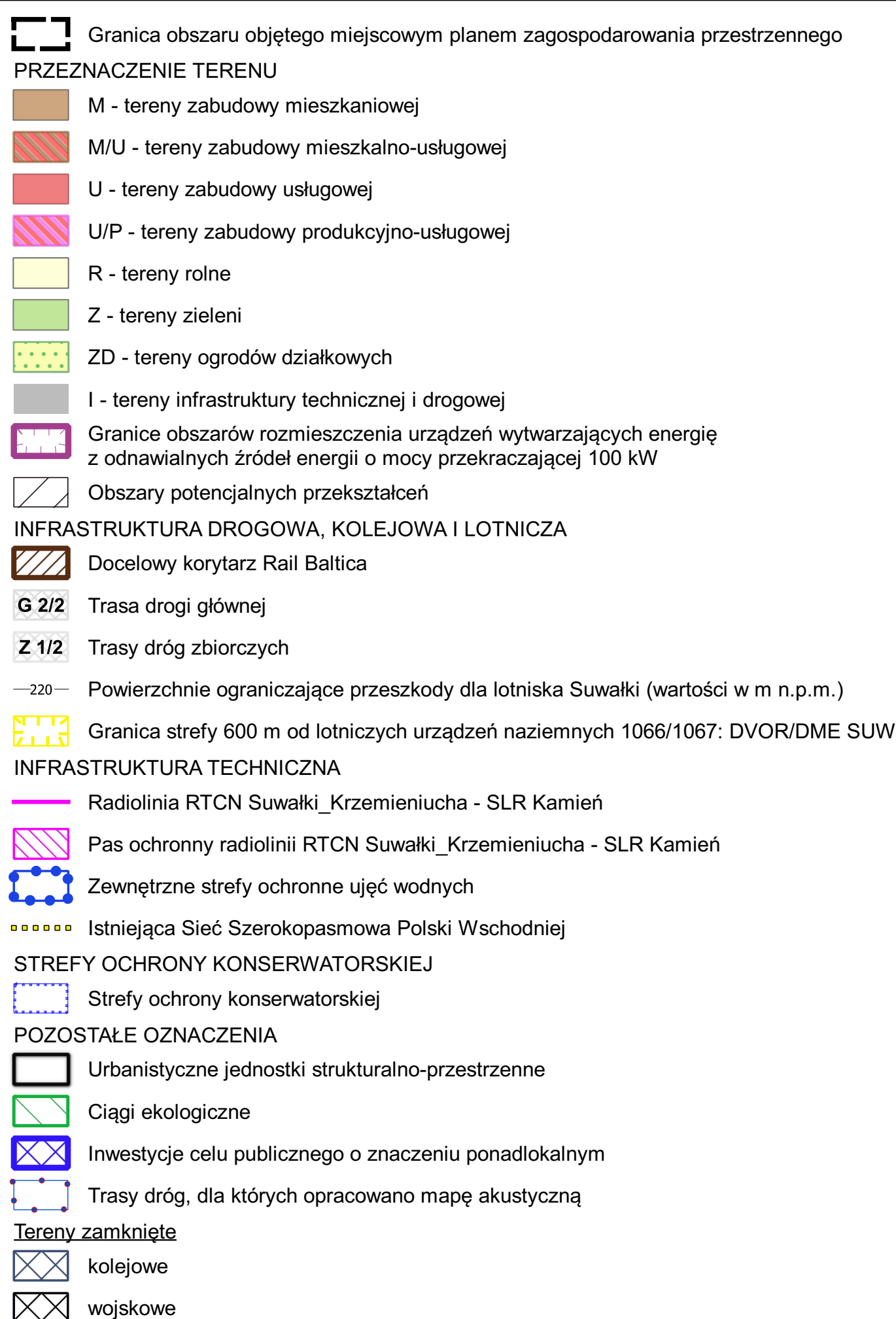
**Przewodniczący Rady
Miejskiej w Suwałkach**

Zdzisław Przełomiec

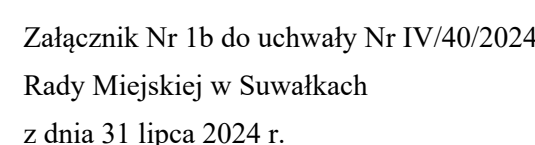


— LINIA PODZIAŁU ARKUSZY

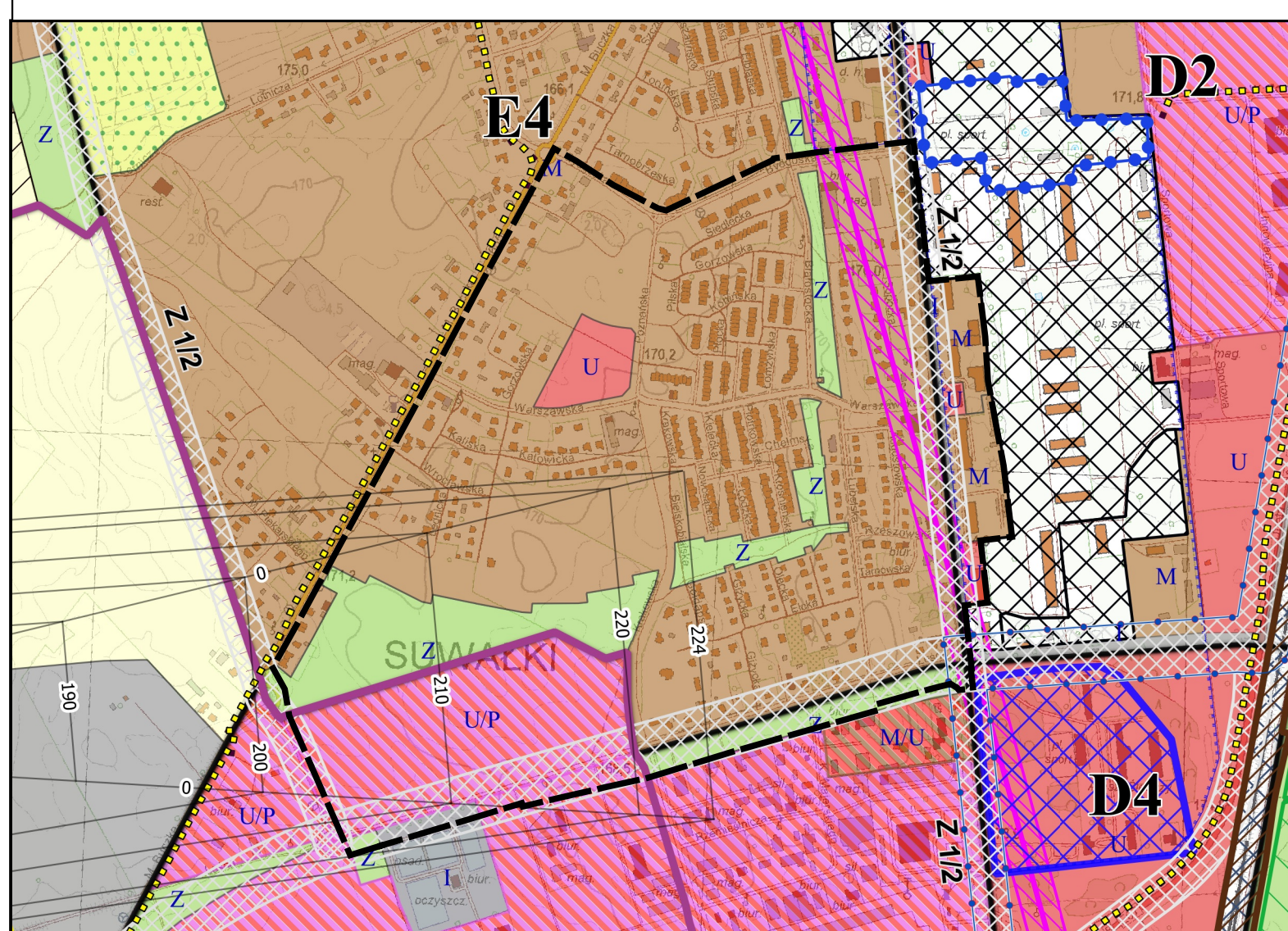
Wyrys z rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r.



Część graficzną planu miejscowego sporządzono na mapie zasadniczej w postaci wektorowej, w układzie współrzędnych PL-2000 strefa 8, pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego PL.PZGiK.7656



Wyrys z rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach



Wzrost obszaru budowlanego jest zgodny z planem zagospodarowania przestrzennego

PRZYZNACZENIE TERENU

- M - tereny zabudowy mieszkaniowej
- M/U - tereny zabudowy mieszkaino-usługowej
- U - tereny zabudowy usługowej
- U/P - tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
- R - tereny rolne
- Z - tereny zieleni
- ZD - tereny ogrodów działkowych
- I - tereny infrastruktury technicznej i drogowej
- Granice obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW
- Obszary potencjalnych przekształceń

INFRASTRUKTURA DROGOWA, KOLEJOWA I LOTNICZA

- Docelowy korytarz Rail Baltica
- Trasa drogi głównej
- Trasy drogi zbiorczych

—220— Powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska Suwałki (wartości w n.p.m.)

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- Radiołinia RTN Suwałki_Krzemieniucho - SLR Kamiień
- Pas ochrony radiołinii RTCN Suwałki_Krzemieniucho - SLR Kamiień
- Zewnętrzne strefy ochronne ujęć wódnych

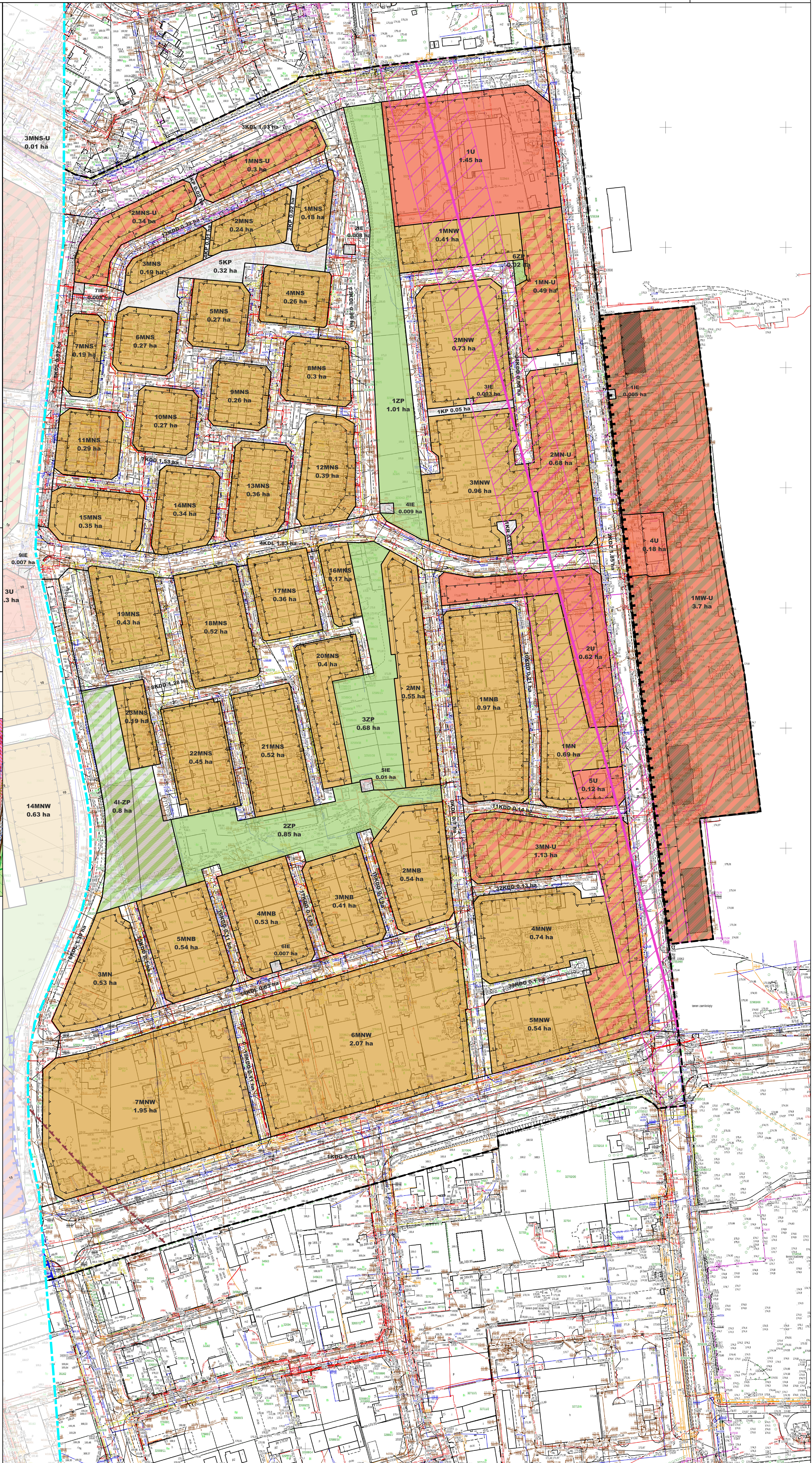
! Istniejąca Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej

STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

- Strefy ochrony konserwatorskiej

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- Urbanistyczne jednostki strukturalno-przestrzenne
- Ciągi ekologiczne
- Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym
- Trasy drogi dla których opracowano mapę akustyczną
- Tereny zamknięte
- kolejowe
- wojskowe



Część graficzną planu miejscowego sporządzono na mapie zasadniczej w postaci wektorowej, w układzie współrzędnych PL-2000 strefa 8, pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego PL.PZGIK.7656

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/40/2024

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 31 lipca 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Hańcza w części ograniczonej ulicami: Leśną, Raczkowską, Bydgoską, Wojska Polskiego oraz terenem wojskowym zamkniętym 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, 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 przestrzennego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, 1113, 1501, 1506, 1719, 1890, 1688, 1906, 2029 i z 2024 r. poz. 834) rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

- 1) wydzielenia działek budowlanych z terenu 5ZP, graniczącego z terenem 15MNW i przeznaczenia ich pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą;
- 2) dopuszczenia budowy wolnostojącego budynku handlowo – usługowego z salą sprzedaży do 1000 m² lub/i zabudowy wielorodzinnej na terenie oznaczonym symbolem 1U-ZP;
- 3) zastąpienia zapisu § 19 ust. 1 pkt 27 tekstu projektu planu cyt. „nakaz usytuowania kalenicy głównej obiektów równoległe do linii zabudowy, z tolerancją wynikającą z geometrii działek, tj. prostopadle względem wzdłużnych granic działek;” na zapis cyt.: „nakaz usytuowania kalenicy głównej obiektów równoległe do co najmniej jednej granicy działki, z tolerancją wynikającą z geometrii działek, tj. prostopadle względem wzdłużnych granic działek;
- 4) całkowitego usunięcia w części graficznej rysunku projektu planu nieprzekraczalnej linii zabudowy w granicach konturu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem 1U-P od strony terenu oznaczonego symbolem 5ZP;
- 5) uwzględnienia granic i przeznaczenia terenu zieleni izolacyjnej niepublicznej oznaczonego na rysunku planu symbolem 5ZP zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego z roku 2012 i 2016;
- 6) przeznaczenia działki o nr 32445/76, położonej w konturze 4MNW-U pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną szeregową.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IV/40/2024

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 31 lipca 2024 r.

Sposób realizacji oraz zasad finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Hańcza w części ograniczonej ulicami: Leśną, Raczkowską, Bydgoską, Wojska Polskiego oraz terenem wojskowym zamkniętym w Suwałkach, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IV/40/2024
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, 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 zagospodarowania przestrzennego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) ujawnione zostaną po kliknięciu na ikonę

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Hańcza w części ograniczonej ulicami: Leśną, Raczkowską, Bydgoską, Wojska Polskiego oraz terenem wojskowym zamkniętym 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późniejszymi zmianami), w oparciu o uchwałę intencyjną Nr XLVIII/614/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 lipca 2022 r. 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 określone w art. 17 pkt 6 lit. a i b ww. ustawy.

Obszar w granicach planu miejscowego, stanowi wyodrębnioną jednostkę mieszkaniową, o powierzchni około 91,80 ha. Teren ten położony jest w południowo - zachodniej części miasta, w sąsiedztwie ważnych tras komunikacyjnych i projektowanego lotniska. Ograniczony jest: od północy ulicą Bydgoską, od południa i południowego zachodu ulicą Leśną, od zachodu ulicą Raczkowską, od wschodu ulicą Wojska Polskiego i terenem zamkniętym wojskowym.

W granicach obszaru objętego planem występuje przeważnie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, uzupełniona zabudową usługową i handlową zlokalizowaną przy ulicach Wojska Polskiego i Raczkowskiej. Przy ulicy Leśnej zlokalizowane jest centrum logistyki i dystrybucji. Znajdują się tu grunty położone w strefie oddziaływania lotniska, wymagające podjęcia działań dążących do uwzględnienia ograniczeń i zakazów w zagospodarowaniu i zabudowie tych terenów (dotyczy to m.in. ograniczeń wysokości zabudowy, uwzględnienia stref hałasu, itp.). Wśród budynków usytuowanych na obszarze, przy ulicy Wojska Polskiego są obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Suwałk i w rejestrze zabytków. Ustanowiona jest ponadto granica strefy ochrony konserwatorskiej objęta wojewódzką ewidencją zabytków. Przez omawiany teren przebiega trasa radiolini teletransmisyjnej RTCN Suwałki/Krzemieniucha - SLR Kamień.

Na obszarze objętym planem obowiązują obecnie ustalenia:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu osiedla Powstańców Wielkopolskich i Hańcza części południowej w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XXVII/284/2012 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 24 października 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 22 listopada 2013 r., poz. 3535),
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami Mariana Buczka, Leśną i Poznańską w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XXI/257/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 czerwca 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 29 czerwca 2016 r., poz. 3148).

Z ustaleń obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu osiedla Powstańców Wielkopolskich i Hańcza części południowej w Suwałkach wynika, iż obszary objęte granicami opracowania planu przeznaczone są pod: komunikację publiczną, oznaczoną symbolami: 1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 9KD, 10KD, 11KD, 12KD, 13KD, 14KD, 17KD, 18KD, 19KD, 20KD, 21KD, 22KD, 23KD, 24KD, 25KD, 26KD, 27KD, 28KD, 29KD, 30KD, 32KD, 33KD, 34KD, 35KD, 38KD; komunikację wewnętrzną, oznaczoną symbolami: 15KDW, 16KDW; komunikację publiczną pieszą i rowerową oznaczoną symbolami: 50KCp, 51KCp, 52KCp, 53KCp, 54KCp, 55KCp; zielenią urządzone, oznaczoną symbolami: 134ZP, 135ZP, 136ZP, 137ZP, 138ZP; zabudowę usługową, oznaczoną symbolami: 126U, 127U, 128U, 132U, 133U; usługi z zielenią urządzone, oznaczony symbolem: 140U,ZP; zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, oznaczoną symbolami: 130MW, 131MW; zabudowę wielorodzinną z usługami,

oznaczoną symbolami: 112MNU, 113MNU, 114MNU, 115MNU, 116MNU, 117MNU, 118MNU, 119MNU, 120MNU; zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczoną symbolami: 56MN, 57MN, 58MN, 59MN, 60MN, 61MN, 62MN, 63MN, 64MN, 65MN, 66MN, 67MN, 68MN, 69MN, 70MN, 72MN, 73MN, 74MN, 75MN, 76MN, 77MN, 78MN, 79MN, 80MN, 81MN, 82MN, 83MN, 84MN, 85MN, 86MN, 87MN, 88MN, 89MN, 90MN, 91MN, 92MN, 93MN, 94MN, 95MN, 96MN, 97MN, 98MN, 99MN, 100MN, 101MN, 102MN, 103MN ha, 111MN; zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, oznaczoną symbolem: 139MW,U; urządzenia elektroenergetyczne, oznaczone symbolami: 143aE, 143bE, 143cE, 143dE, 143eE, 143fE, 143gE, 143hE, 143iE, 143mE. Natomiast z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami Mariana Buczka, Leśną i Poznańską w Suwałkach wynika, iż obszary objęte granicami opracowania planu przeznaczone są pod: komunikację publiczną, oznaczoną symbolami: 1KD, 2KD, 3KD, 4KD; zabudowę magazynową i produkcyjną, oznaczoną symbolem 5P; zielen izolacyjną i urządzonej niepubliczną, oznaczoną symbolem 6Z.

Przystąpienie do sporządzenia planu, zostało wywołane potrzebą aktualizacji ww. dokumentów oraz wnioskami właścicieli działek, którzy zwrócili się o wprowadzenie zmian do obowiązujących planów w zakresie:

- umożliwienia budowy na działce położonej w konturach: 136ZP, 141U,P, 36KD instalacji OZE w postaci nieuciążliwej elektrowni fotowoltaicznej o mocy przekraczającej 100 kW,
- zmiany funkcji działki, położonej w konturze 127U z usługowej na mieszkalno- usługową i umożliwienia budowy domu mieszkalnego z wjazdem od ulicy Lubelskiej (22KD),
- zmiany przebiegu ulicy Sopockiej i umożliwienia nowego podziału terenów, położonych w konturach: 126U, 13MN, 11KD.

Aktualizacja ustaleń obowiązujących planów i opracowanie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego były niezbędne w celu umożliwienia realizacji ww. inwestycji i właściwego zagospodarowania obszaru objętego planem poprzez określenie warunków i zasad zagospodarowania terenów w granicach objętych uchwałą, w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne i przestrzenne. Nastąpiły zmiany przebiegu linii rozgraniczających między terenami oraz sprecyzowanie ustalonej planem funkcji. Ponadto ustalenia planu wymagały dostosowania do obecnych uwarunkowań i przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz do aktualnego stanu prawnego i własnościowego, w tym wywołanego decyzjami ZRiD dotyczącymi realizacji dróg, które spowodowały konieczność zmian funkcji części terenów.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Hańcza w części ograniczonej ulicami: Leśną, Raczkowską, Bydgoską, Wojska Polskiego oraz terenem wojskowym zamkniętym w Suwałkach umożliwi uporządkowanie obszaru i ustali sposób zagospodarowania terenu oraz zasady realizacji nowej zabudowy.

Celem sporządzenia planu było stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w tym;

- ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu,
- uporządkowanie istniejącego zagospodarowania w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego i własnościowego,
- ustalenie zasad inwestowania i skomunikowania w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne,
- racjonalne wykorzystanie terenów zgodnie z założonymi w studium kierunkami polityki przestrzennej miasta,
- uwzględnienie zadań publicznych, a w szczególności wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i komunikacji publicznej.

Zgodnie z ustaleniami zawartymi na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r., w granicach opracowania planu występują tereny oznaczone jako: M – tereny zabudowy mieszkaniowej; U – tereny zabudowy usługowej; Z –

tereny zieleni; U/P – tereny produkcyjno – usługowe. Ponadto w granicach opracowania planu występują: radiolinia teletransmisyjna RTCN Suwałki/Krzemieniucha - SLR Kamień wraz z pasem ochronnym; istniejąca Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej; powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska Suwałki oraz drogi zbiorcze i główne.

Obszar objęty granicami opracowania zawiera się w granicach wyznaczonych na rysunku studium jednostek podstawowych oznaczonych symbolami: E4, E5, D2. Jak wynika z ustaleń tekstu Studium dla jednostki strukturalnej E4 funkcją dominującą jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Jako funkcje pozostałe wymienia się funkcje: usługową, techniczno-produkcyjną (obiekty produkcyjne, składy i magazyny), centrum logistyczne i transportowe, mieszkaniową wielorodzinną, rekreacyjno-wypoczynkową. Dla jednostki strukturalnej E5 funkcją dominującą jest zabudowa techniczno – produkcyjna. Jako funkcje pozostałe wymienia się funkcje: usługową, istniejącą zabudowę mieszkaniową, urządzenia powodujące ograniczenia wysokości związane z lotniskiem. Jako kierunek zmian dla jednostek: E4 i E5, zakłada się wprowadzenie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikające z projektowanej rozbudowy lotniska, przekształcenia zabudowy istniejącej, wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę poza obszarem oddziaływania lotniska, poprawę wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną, poprawę i uzupełnienie układu drogowego, w tym dróg wewnętrznych i parkingów, zagospodarowanie terenów publicznych pod zielenią osiedlową. Dla jednostki strukturalnej D2 funkcją dominującą jest zabudowa usługowa, mieszkaniowa wielorodzinną. Jako funkcje pozostałe wymienia się zabudowę mieszkaniową jednorodziną, techniczno - produkcyjną, tereny sportu i rekreacji, tereny wojskowe, zielenią urządzoną. Jako kierunek zmian dla tej jednostki zakłada się przebudowę i rozbudowę układu komunikacyjnego i uzbrojenie terenu pod kątem uruchomienia nowych terenów inwestycyjnych, poprawę dostępności do usług, przekształcanie terenów powojennych na cele zabudowy miejskiej.

Przewidywane w opracowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie oraz ustalenie nowych zasad zagospodarowania i skomunikowania działek objętych planem, jest zgodne z ustaleniami zawartymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałki.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze w dniach od 26 kwietnia 2024 r. do 31 maja 2024 r. Uwagi do projektu planu można było składać w nieprzekraczalnym terminie do 17 czerwca 2024 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 14 maja 2024 r. (ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu umieszczone było na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta w Suwałkach oraz w lokalnej prasie Dwutygodnik Suwalski nr 8/286 z dnia 18 kwietnia 2024 r.).

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, w wyznaczonym terminie wniesiono 15 uwag (w tym 10 tożsamej treści), które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Suwałk na posiedzeniu Kolegium Prezydenta Miasta Suwałk w dniu 2 lipca 2024 r. Z wniesionych uwag w całości nie uwzględniono 14 ze zgłoszonych uwag, 1 uwagę uwzględniono w części.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

Poniżej opisano wniesione uwagi i uzasadnienie, co do sposobu ich rozpatrzenia.

1. Dwie odrębne uwagi tożsamej treści zgłosił Pan XY, właściciel działki o numerze geodezyjnym 35602, położonej w konturze oznaczonym na rysunku projektu planu symbolem 5ZP. Dotyczą one wydzielienia działek budowlanych z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5ZP, graniczących z terenem 15MNW i przeznaczenie ich pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą.

Postanowiono o nieuwzględnieniu ww. uwag.

Zgodnie z ustaleniami projektu planu działka o nr 35602, o powierzchni około 1,34 ha, znajduje się w konturze oznaczonym na rysunku planu symbolem 5ZP i przeznaczona jest pod zielenią izolacyjną niepubliczną. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 5ZP, na którym znajduje się ww. działka, ustalono:

- zielen izolacyjną i urządzoną,
- utrzymanie istniejących zadrzewień,
- obiekty i urządzenia małej architektury (np.: ławki, siedziska, wiaty, stałe zadaszenia nad siedziskami, deszczochrony, urządzenia zabawowe i rekreacji),
- ciągi piesze, rowerowe lub pieszo - rowerowe oraz place i urządzenia terenowe przeznaczone do wypoczynku,
- urządzenia służące utrzymaniu porządku,
- oświetlenia terenu, urządzeń infrastruktury technicznej,
- budowli i urządzeń pomocniczych,
- budowli ochronnych z zakresu OC.

W ramach przeznaczenia dopuszczalnego na ww. terenie dopuszczono możliwość budowy zbiorników (otwartych lub zamkniętych), urządzeń na potrzeby retencjonowania i odprowadzania do ziemi wód opadowych i roztopowych oraz zbiorników przeciwpożarowych.

Dopuszczono również urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni osiedlowej i ich włączenie w przestrzeń publiczną.

Ponadto na terenie 5ZP wprowadzono zakaz:

- lokalizacji garaży i wiat garażowych,
- wydobywania kopalin,
- lokalizacji obiektów i urządzeń o funkcjach niezwiązanych z podstawowym lub dopuszczonym przeznaczeniem terenu,
- wykonywania prac ziemnych naruszających naturalne ukształtowanie terenu,
- budowy stacji bazowych telefonii komórkowej;

Powyższe ustalenia w stosunku do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania tego terenu są zgodne ze ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r. Podstawą odrzucenia uwag są ustalenia obowiązującego Studium, według którego przedmiotowa działka położona jest w granicach konturu, oznaczonego symbolem – Z - teren zieleni. Wydzielenie nowych działek z terenu 5ZP i przeznaczenie ich pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jest niezgodne z ww. Studium.

Podstawą do sporządzenia planów miejscowych jest Studium, którego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów. Wynika to wprost z zapisów art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747, z 2023 r. poz. 553). Naruszenie zasad sporządzania Studium, powoduje nieważność uchwały Rady w całości lub w części (art. 28 ust. 1 ww. ustawy). Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń Studium.

W związku z powyższym ustalenia planu w stosunku do przeznaczenia terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5ZP pozostają bez zmian.

2. Pan XY, właściciel działek o numerach geodezyjnych: 32478/16, 32478/8 położonych w konturze oznaczonym na rysunku planu symbolem 1U-ZP, wniósł uwagę dotyczącą możliwości budowy wolnostojącego budynku handlowo – usługowego z salą sprzedaży do 1000 m² lub/i zabudowy wielorodzinnej.

Postanowiono o nieuwzględnieniu ww. uwag.

Zgodnie z ustaleniami tekstu projektu planu działki o numerach geodezyjnych: 32478/16, 32478/8, znajdujące się w konturze oznaczonym na rysunku planu symbolem 1U-ZP, przeznaczone są pod usługi lub zielen urządzoną. Działki te są niezabudowane. W zakresie przeznaczenia podstawowego dla terenu 1U-ZP, na którym znajdują się ww. działki, ustalono funkcję oświatową lub zdrowotną lub parkową i realizację:

- obiektów i urządzeń z zakresu usług oświaty, zdrowia (np.: szkoła, przedszkole, żłobek, przychodnia, ośrodek rehabilitacyjny),

- terenowych obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjno – wypoczynkowych (np.: boisko sportowe, boiska trawiaste, korty tenisowe, itp.),
- obiektów i urządzeń małej architektury,
- budynków uzupełniających, wiat i altan o wysokości do 6,0 m,
- placów wypoczynkowych wyposażonych w urządzenia zabawowe dla dzieci,
- miejsc postojowych i urządzeń komunikacji wewnętrznej,
- urządzeń rekreacyjnych,
- zieleni urządzonej i izolacyjnej,
- urządzeń służących utrzymaniu porządku, w tym miejsc na pojemniki służące selektywnej zbiórce odpadów,
- obiektów, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej,
- instalacji przestrzennych.

W ramach przeznaczenia dopuszczalnego na ww. terenie dopuszczono realizację:

- innych obiektów i urządzeń niż wymienione wyżej, związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu, w tym celu publicznego;
- usług uzupełniających przeznaczenie podstawowe z zakresu gastronomii, rekreacji, administracji, kultury, sportu oraz sakralnych,
- lokali handlowych wbudowanych w budynki podstawowe, przy czym powierzchnię sprzedażową lokalu ogranicza się do 100 m².

Ponadto ustalono na terenie 1U-ZP zakaz:

- realizacji zabudowy mieszkaniowej i innych niż wyżej określone,
- realizacji stacji paliw płynnych i gazowych,
- lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem sezonowych ogrodów gastronomicznych, obiektów wystawienniczych oraz związanych z plenerowymi imprezami;

Powyższe ustalenia w stosunku do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu 1U-ZP, na którym znajdują się przedmiotowe działki są zgodne z ustaleniami: obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu osiedla Powstańców Wielkopolskich i Hańcza części południowej w Suwałkach uchwalonego uchwałą Nr XXVII/284/2012 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 24 października 2013 r. oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r., według którego przedmiotowa działka położona jest w granicach konturu, oznaczonego symbolem -U- zabudowa usługowa.

Przeznaczenie działek, znajdujących się w konturze oznaczonym w projekcie planu symbolem 1U-ZP pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną jest niezgodne z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego i Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r.

Zwiększanie intensywności zabudowy na tym obszarze, w tym budowa wolnostojącego budynku handlowo – usługowego z salą sprzedaży do 1000 m² wewnątrz osiedla zabudowy jednorodzinnej nie zapewni właściwego kształtowania przestrzeni tej części miasta, stworzy utrudnienia funkcjonalne w zagospodarowaniu całości konturu 1U-ZP i pozostałych terenów.

Przyjęte w ustaleniach planu warunki zagospodarowania i realizacji inwestycji, nie naruszają uprawnień i interesu faktycznego właściciela działek, ponieważ obecnie te tereny nie są zabudowane. Podkreślić należy również, iż wnoszący uwagę stał się właścicielem działek nią objętych w lipcu 2018 r. Na omawianym terenie obowiązywały już wówczas ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu osiedla Powstańców Wielkopolskich i Hańcza części południowej w Suwałkach uchwalonego uchwałą Nr XXVII/284/2012 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 24 października 2013 r.

Zauważyć należy, iż ustalenia zawarte w projekcie planu są tożsame z ustaleniami wcześniejszych dokumentów planistycznych obowiązujących na przedmiotowym terenie, które przewidywały na tym obszarze funkcję usługową w tym oświatową, zdrowotną lub parkową.

W związku z powyższym ustalenia planu w stosunku do przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-ZP pozostają bez zmian.

3. D&D DEVCO DUSZAK Sp. k., zgłosiła uwagę do projektu planu dotyczącą działki o numerze geodezyjnym 32638/23, położonej w konturze oznaczonym na rysunku planu symbolem 1U-P w zakresie:

- 1) zmiany warunków zabudowy, określonych dla terenu 1U-P w treści § 76 ust. 5 pkt 25 i 26 tekstu projektu poprzez zwiększenie wskaźnika powierzchni utwardzonej do 50% (w projekcie jest do 45%) oraz zmniejszenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do 30% (w projekcie jest do 35%),
- 2) korektę zapisu § 19 ust. 1 pkt 27 tekstu projektu planu cyt.: „*nakaz usytuowania kalenicy głównej obiektów równolegle do linii zabudowy, z tolerancją wynikającą z geometrii działek, tj. prostopadle względem wzdłużnych granic działek;*” na zapis o treści cyt.: „*nakaz usytuowania kalenicy głównej obiektów równolegle do co najmniej jednej granicy działki, z tolerancją wynikającą z geometrii działek, tj. prostopadle względem wzdłużnych granic działek;*”,
- 3) całkowitego usunięcia w części graficznej rysunku projektu planu nieprzekraczalnej linii zabudowy w granicach konturu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem 1U-P od strony terenu oznaczonego symbolem 5ZP.

Postanowiono o uwzględnieniu uwagi zawartej w pkt 1 i częściowo uwzględnieniu uwagi zawartej w pkt 2, natomiast w pkt 3 wprowadzono korektę linii zabudowy w granicach konturu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem 1U-P od strony terenu oznaczonego symbolem 5ZP.

Ad 3. 1)

Uwzględnienie uwagi w zakresie zmian warunków zabudowy, określonych dla terenu 1U-P (§ 76 ust. 5 pkt 25 i 26 tekstu projektu planu) w odniesieniu do działki o numerze geodezyjnym 32638/23, poprzez zwiększenie wskaźnika powierzchni utwardzonej do 50% (w planie jest do 45%) oraz zmniejszenie maksymalnego wskaźnika pow. zabudowy do 30% (w planie jest do 35%), jest dopuszczalne i pozwala na zachowanie ustalonego w planie na minimum 20% wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. Wprowadzone zmiany do tekstu projektu planu nie naruszają idei planu oraz interesów osób trzecich. Wprowadzona do tekstu planu korekta odnosi się wyłącznie do terenu objętego uwagą zgodnie z wolą jego właściciela w imieniu którego działa D&D DEVCO DUSZAK Sp. k. Wprowadzenie ww. zmian nie wymaga ponowienia procedury planistycznej.

W wyniku uwzględnienia uwagi zawartej w pkt 1, dokonano korekt w tekście projektu planu.

Treść § 76 ust. 5 pkt. 25 tekstu planu otrzymała nowe brzmienie cyt.: „*25) ustala się powierzchnię zabudowy do 35%, w granicach działki o numerze geodezyjnym 32638/23 do 30%;*”.

Treść § 76 ust. 5 pkt. 26 tekstu planu otrzymała nowe brzmienie cyt.: „*26) ustala się powierzchnię terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place) do 45%, w granicach działki o numerze geodezyjnym 32638/23 do 50%;*”.

Ad 3. 2)

Zapisy § 19 ust. 5 pkt 27 tekstu projektu planu cyt.: „*nakaz usytuowania kalenicy głównej obiektów równolegle do linii zabudowy, z tolerancją wynikającą z geometrii działek, tj. prostopadle względem wzdłużnych granic działek;*” stanowią część ustaleń ogólnych mających zastosowanie do wszystkich terenów objętych planem i umożliwiających w ich granicach powstanie nowych budynków. Projekt planu dla terenu 1U-P ustala szczegółowo w § 76 ust. 5 pkt 31 cyt.: „*31) nie ustala się geometrii dachu, dachy o różnych formach odpowiednio do potrzeb technologicznych;*”.

Jak wynika z powyższego, ustalenia projektu planu nie nakazują na terenie 1U-P realizacji konkretnej formy dachów. Uwzględnienie uwagi w zakresie wprowadzenia zmian w treści ustaleń ogólnych zawartych w § 19 ust. 5 pkt 27 jest zatem niezasadne, zmiana ustaleń projektu planu nie

może dotyczyć bowiem wszystkich terenów objętych planem. Zgłoszona uwaga ma charakter indywidualny i odnosi się do jednej działki (32638/23). Uwaga we wnioskowanym zakresie nie może zostać uwzględniona. Natomiast częściowe uwzględnienie uwagi jest możliwe poprzez uszczegółowienie zapisu § 76 ust. 5 pkt 31 i rozszerzenie go o wyjątek dotyczący sytuacji, w której zamiarem inwestora jest wprowadzenie na tym terenie dachów z kalenicą. Powyższe zgodne jest z wolą podmiotu wnoszącego uwagę.

W związku z tym faktem w projekcie planu w części tekstowej została dokonana korekta zapisu § 76 ust. 5 pkt. 31, który otrzymał nowe brzmienie cyt.: „*31) nie ustala się geometrii dachu, dachy o różnych formach odpowiednio do potrzeb technologicznych; w przypadku realizacji dachów z kalenicami nakaz usytuowania kalenicy głównej obiektów równolegle do co najmniej jednej granicy działki;*”. Wprowadzona zmiana do tekstu projektu planu nie narusza idei planu. Nie wymaga ponowienia procedury planistycznej. Poprawie ulegają warunki zagospodarowania w granicach całego konturu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-P. Powyższe nie prowadzi do naruszenia interesów właściciela nieruchomości przyległej do działki o numerze geodezyjnym 32638/23, położonej w granicach terenu 1U-P. Obaj właściciele nieruchomości skorzystać mogą z tej zmiany.

Ad 3. 3).

Zgodnie z ustaleniami projektu planu, linia zabudowy została ustalona zarówno w granicach działek objętych uwagą jak i na innych nieruchomościach zawierających się w granicach konturu 1U-P. Linia zabudowy, o której mowa wyznaczona została w projekcie planu od strony terenu 5ZP. Uwzględnienie uwagi jest możliwe poprzez korektę tej linii, a nie jej całkowitą likwidację. Powyższe nie prowadzi do naruszenia interesów właściciela nieruchomości przyległej do działki o numerze geodezyjnym 32638/23, położonej w granicach terenu 1U-P. Obaj właściciele nieruchomości skorzystać mogą z tej zmiany.

W związku z tym faktem w projekcie planu w części tekstowej została dokonana korekta zapisu § 76 ust. 5 pkt. 1 lit d, który otrzymał nowe brzmienie cyt.:

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

d) terenu oznaczonego symbolem 5ZP nie mniejszej niż 5,0 m,”.

Ponadto na rysunku planu, dokonano korekty przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy w granicach konturu 1U-P od strony terenu 5ZP, ustalając ją w odległości 5,0 m.

Częściowe uwzględnienie uwagi w powyższy sposób nie narusza interesów osób trzecich oraz zasad ładu przestrzennego. Nie wymaga również ponowienia procedury planistycznej i ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Zmiana linii zabudowy nie narusza przepisów ustawy o drogach publicznych. Ustalony w projekcie planu przebieg linii zabudowy od strony terenów zieleni oznaczonej symbolem 5ZP nie jest obligatoryjny i nie wynika z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zmiana przebiegu tej linii w omawianym miejscu nie powoduje potrzeby ponawiania uzgodnień ani ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

4. Właściciele terenów sąsiadujących od północy z terenem oznaczonym w projekcie planu symbolem 5ZP, zgłosili 10 odrębnych uwag tożsamej treści.

Dotyczą one utrzymania zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi:

- 1) granic terenu zieleni izolacyjnej niepublicznej, oznaczonego w projekcie planu symbolem 5ZP (oznaczonego symbolem 136ZP w planie z 2012 r. oraz 6Z w planie z 2016 r.),
- 2) funkcji terenu (przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego), oznaczonego w projekcie planu symbolem 1U-P (oznaczenie 141U,P, 142U,P, 143nE, 36KD i 37KD w planie z 2012 r. oraz 5P w planie z 2016 r.).

Postanowiono o nieuwzględnieniu ww. uwag.

W granicach opracowania planu obowiązują obecnie ustalenia:

- Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu osiedla Powstańców Wielkopolskich i Hańcza części południowej w Suwałkach, uchwalonego uchwałą

Nr XXVII/284/2012 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 24 października 2013 r. Plan ten był opracowany i uchwalony w zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, uchwalonego uchwałą Nr XXII/238/2012 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 maja 2012 r.,

- Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami Mariana Buczka, Leśną i Poznańską w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XXI/257/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 czerwca 2016 r. Plan ten był opracowany i uchwalony w zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, uchwalonego uchwałą Nr XX/232/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r.

Ustalenia projektu opracowanego planu miejscowego zgodne są ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r.

Utrzymanie granic i funkcji terenów w procedowanym planie, zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów i uwzględnienie żądań zgłoszonych w uwadze jest niezgodne z ustaleniami ww. Studium. Ustalenia Studium są bowiem wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów. Wynika to wprost z zapisów art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Naruszenie zasad sporządzania planu, spowoduje nieważność uchwały Rady w całości lub w części (art. 28 ust. 1 ww. ustawy). Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń Studium.

W związku z powyższym ustalenia planu w stosunku do przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5ZP, 1U-ZP pozostają bez zmian.

5. Pan XY, właściciel działki o numerze geodezyjnym 32445/76, położonej w konturze oznaczonym na rysunku projektu planu symbolem 4MN-U, wniósł uwagę dotyczącą przeznaczenia tej działki pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną szeregową oraz ustalenia dla niej: maksymalnego udziału pow. zabudowy 50%, minimalnego udziału pow. biologicznie czynnej 25%, maksymalnej wysokości zabudowy 9,0 m.

Postanowiono o nieuwzględnieniu ww. uwagi.

Zgodnie z obowiązującym planem działka o numerze 32445/76 jest położona w konturze oznaczonym na rysunku planu symbolem 119MNU, przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi. Podkreślić w tym miejscu należy, iż plan ustala formy zabudowy mieszkaniowej jako zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej. Ustalenia szczegółowe projektu planu przewidują dla tego terenu:

- wysokość zabudowy mieszkalno – usługowej do trzech kondygnacji, łącznie z użytkowym poddaszem do 12,0 m, liczoną od naturalnej powierzchni gruntu przy wejściu głównym do kalenicy dachu,
- minimalną szerokość frontu działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami – 25,0 m,
- minimalną wielkość działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 800 m²,
- sumaryczną powierzchnię zabudowy wszystkich obiektów na wydzielonej działce budowlanej do 50 % powierzchni całej działki o funkcji mieszkalno - usługowej, udział terenów zieleni (powierzchnia biologicznie czynna) nie mniej niż 20 %.

Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka jest położona w konturze oznaczonym na rysunku planu symbolem 4MN-U, przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową z dopuszczeniem:

- usług wbudowanych w budynki mieszkalne lub w budynki pomocnicze;
- wolnostojących budynków mieszkalno - usługowych lub usługowych,
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej.

Ponadto projekt planu ustala :

- wysokość zabudowy mieszkalno-usługowej do 10,5 m,
- powierzchnię zabudowy do 40%,
- powierzchnię terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place) do 35%,
- powierzchnię terenu biologicznie czynnego minimum 25%;

Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w formie zabudowy szeregowej jest niezgodne z ustalaniem obowiązującego planu i projektem planu obecnie opracowywanym. W sąsiedztwie wnioskowanej inwestycji brak jest tego typu zabudowy szeregowej. Zwiększenie intensywności zabudowy w sposób wnioskowany w uwadze stoi w sprzeczności z zasadami ładu przestrzennego i ogranicza, a wręcz może uniemożliwiać może właściwe docelowe zagospodarowanie całego konturu 4MN-U.

W związku z powyższym ustalenia planu w stosunku do przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MN-U pozostają bez zmian.

Do projektu planu została wykonana prognoza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu dla budżetu gminy. Z prognozy tej wynika, iż koszt realizacji celów publicznych określonych niniejszym miejscowym planem to kwota ok. 5 691 450 zł, w tym:

- koszty wykupu gruntów – 341 950,00 zł,
- podział geodezyjny i wycena nieruchomości – 4 300,00 zł,
- uzbrojenie i zagospodarowanie terenu – 5 345 200,00 zł,

Przewidywane wpływy związane z realizacją ustaleń planu to kwota ok. 2 945 944,00 zł, w tym:

- sprzedaż gruntów – 1 980 698,00 zł,
- wzrostu podatków od gruntów – 10 428 zł,
- wzrost podatku od budynków – 207 818 zł,
- wzrostu podatków od budowli – 36 000 zł,
- opłaty planistycznej – 711 000 zł.

Wydatki, o których mowa powyżej, realizowane będą zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi Miasta Suwałki. Zrekompensowane będą one w części z podatków od nieruchomości, budynków oraz działalności gospodarczej.

Zgodnie z art. 15 ust. 2, w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego osiedla Hańcza w części ograniczonej ulicami: Leśną, Raczkowską, Bydgoską, Wojska Polskiego oraz terenem wojskowym zamkniętym w Suwałkach, ustalono stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5% (słownie: pięć procent) dla nowoprojektowanych terenów dróg publicznych, terenów zieleni urządzonej i terenów usług lub zieleni urządzonej oraz 30% (słownie: trzydzieści procent) dla pozostałych terenów.

W stosunku do terenu objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia uchwał Nr XXVII/284/2012 z dnia 24 października 2012 r. Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu osiedla Powstańców Wielkopolskich i Hańcza części południowej w Suwałkach (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2012 r., poz. 3535) oraz Nr XXI/257/2016 z dnia 29 czerwca 2016 r. Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami Mariana Buczka, Leśną i Poznańską w Suwałkach (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2016 r., poz. 3148).

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

Uchwalenie planu w zaproponowanym brzmieniu zapewni właściwe kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej tej części miasta.