



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 1 października 2024 r.

Poz. 4336

Podpisany przez:

Krzysztof Stankiewicz

Data: 01.10.2024 14:48:02



UCHWAŁA NR VI/55/2024 RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 25 września 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Osiedla Kolejowego w Suwałkach

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) w związku uchwałą Nr XXXIII/445/2021 z dnia 30 czerwca 2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Osiedla Kolejowego w Suwałkach – Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

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

2. Plan obejmuje obszar położony w północno wschodniej części Miasta o powierzchni ok. 61,50 ha.

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

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

Rozdział 1. **USTALENIA OGÓLNE**

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

- 1) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów oraz form i zasad ochrony konserwatorskiej, z jednoczesną minimalizacją skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze;
- 2) przeznaczenie terenów na potrzeby zabudowy mieszkaniowej wraz z obsługującą infrastrukturą techniczną;
- 3) rewitalizacja środowiska przyrodniczego i kulturowego Miasta;

- 4) porządkowanie istniejącej zabudowy;
- 5) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w granicach objętych planem.

§ 4. W niniejszym planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni terenów biologicznie czynnych w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym MNW, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy, numerujący tereny;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oznaczone na rysunku planu symbolem literowym MNB, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy numerujący tereny;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej oznaczone na rysunku planu symbolem literowym MNS, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy numerujący tereny;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolem literowym MWW, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy numerujący tereny;
- 5) teren zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej z usługami oznaczony na rysunku planu symbolem MNW-U, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy numerujący teren;
- 6) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej lub usług oznaczony na rysunku planu symbolem MN-MW-U, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy numerujący teren;
- 7) teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem U, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy numerujący teren;
- 8) teren usług w zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem U-ZP, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy numerujący teren;

- 9) teren składów, magazynów i usług oznaczony na rysunku planu symbolem PS-U, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy numerujący tereny;
- 10) tereny dróg publicznych zbiorczych oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy numerujący poszczególne tereny;
- 11) tereny dróg publicznych lokalnych oznaczone na rysunku planu symbolem literowym KDL, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy numerujący poszczególne tereny;
- 12) tereny dróg publicznych dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolem literowym KDD, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy numerujący poszczególne tereny;
- 13) tereny komunikacji pieszo-rowerowej oznaczone na rysunku planu symbolem literowym KP-R, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy numerujący tereny;
- 14) teren kolejowy z zielenią urządzoną oznaczony na rysunku planu symbolem literowym KK-ZP, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy, numerujący teren;
- 15) teren kolejowy i usług komunikacyjnych, oznaczony na rysunku planu symbolem KK-U, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy numerujący teren;
- 16) tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych oznaczone na rysunku planu symbolem literowym E, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy numerujący tereny;
- 17) teren pompowni ścieków oznaczony na rysunku planu symbolem K do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy numerujący teren;
- 18) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy, numerujący tereny;
- 19) teren zieleni naturalnej oznaczone na rysunku planu symbolem ZN, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy, numerujący tereny;
- 20) teren parkingu oznaczony na rysunku planu symbolem literowym KP, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy, numerujący teren.

2. Dla każdego z terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, czyli dominujące na danym terenie oraz przeznaczenie dopuszczalne, czyli uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu.

3. W ramach ustalonego w planie przeznaczenia terenów dopuszcza się realizację budowli i urządzeń budowlanych oraz infrastruktury technicznej związanych z obiektami budowlanymi niezbędnych do ich właściwego użytkowania oraz budowli ochronnych.

4. Ograniczenia wysokości zawarte są w ustaleniach szczegółowych, nie dotyczą infrastruktury technicznej (masztów radiokomunikacyjnych, urządzeń instalacyjnych, kominów, masztów na dachach budynków, itp.) oraz sytuacji kontynuacji wysokości istniejących budynków przy ich rozbudowie.

5. W granicach planu dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy do 500 kW, zgodnie z przepisami szczególnymi oraz ustaleniami szczegółowymi tekstu planu.

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

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu (załącznik Nr 1) są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole literowe określające klasy przeznaczenia terenów oraz ich numery porządkowe;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy - ustawa o transporcie kolejowym;
- 6) klasyfikacja ulic;

- 7) granica obszaru wpisanego do rejestru zabytków;
- 8) budynki ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 9) granica strefy ochrony konserwatorskiej

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają znaczenie informacyjne:

- 1) treść numerycznej mapy zasadniczej;
- 2) granica terenów zamkniętych;
- 3) wymiarowanie wyrażone w metrach;
- 4) powierzchnie poszczególnych terenów.

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

- 1) granice stref, w których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów art. 53 ustawy o transporcie kolejowym z dnia 28 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 697 ze zm.):
 - a) granica strefy 20 m od skrajnego toru,
 - b) granica strefy 10 m od obszaru kolejowego;
- 2) granice stref, w których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1247):
 - a) granica strefy 20 m od obszaru kolejowego,
 - b) granica strefy 4 m od obszaru kolejowego;
- 3) przebieg sieci kanalizacji deszczowej DN 800/1000 mm;
- 4) pas ograniczonego użytkowania od sieci kanalizacji deszczowej DN 800/1000 mm;
- 5) przebieg kolektora kanalizacji sanitarnej DN 1000 mm;
- 6) pas ograniczonego użytkowania od kolektora kanalizacji sanitarnej DN 1000 mm;
- 7) przebieg magistrali wodociągowej DN 400 mm;
- 8) pas ograniczonego użytkowania od magistrali wodociągowej DN 400 mm.

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

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszy akt prawa miejscowego uchwalony przez Radę Miejską w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie osiedla Kolejowego w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) tekście planu – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń i informacji wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) ustaleniach planu – należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 6) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych i innych dokumentów;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek, liczoną zgodnie z normą PN-ISO 9836;

- 8) powierzchni zabudowanej należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w poziomie parteru i jego elementy drugorzędne jak m.in. pochylnie, schody, podesty, tarasy, studzienki okien piwnicznych, pilastry, słupy oraz powierzchnię pod wiatami i altanami; do powierzchni tej nie zalicza się utwardzeń terenu stanowiących dojścia, dojazdy i pełniących funkcje miejsc postojowych oraz miejsc gromadzenia odpadów socjalno-bytowych;
- 9) powierzchni użytkowej podstawowej - należy przez to rozumieć sumę części powierzchni kondygnacji budynków netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynku i jest liczona zgodnie z normą PN-ISO 9836; do powierzchni użytkowej podstawowej budynku usługowego nie wlicza się powierzchni użytkowej zapleczy socjalnych, magazynów i komunikacji wewnętrznej budynków;
- 10) 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;
- 11) przeznaczeniu uzupełniającym - 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;
- 12) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, opisane w ustaleniach szczegółowych, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe i którego udział w zagospodarowaniu działki nie jest przeważający i stanowi mniej niż 50% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na niej zlokalizowanych o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 13) przeznaczeniu tymczasowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może występować w wyznaczonym obszarze w ograniczonym czasie, określonym w decyzji administracyjnej, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych i odrębnych;
- 14) zabudowie pomocniczej należy przez to rozumieć zabudowę (budowle, budynki i urządzenia budowlane) związane z funkcją podstawową lub uzupełniającą lub dopuszczalną zapewniające możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, w tym budynki gospodarcze, garażowe, wiaty, parkingi, śmietniki, urządzenia reklamowe, budowle ochronne, instalacje
- 15) 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;
- 16) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte zewnętrzne lico zewnętrznej nadziemnej ściany budynku, przy czym ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą elementów wymienionych w § 8 ustęp 1 pkt 2 tekstu planu;
- 17) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, prowadzoną w budynkach wolnostojących lub w lokalach użytkowych, przy czym:
 - a) działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych poza działką na której jest prowadzona, a w przypadku lokalu użytkowego - poza lokalem;
 - b) działalność ta 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) działalność ta nie może wprowadzać ograniczeń w zabudowie sąsiednich działek;
- 18) kalenicy głównej - należy przez to rozumieć najwyżej położoną kalenicę dachu lub najdłuższą kalenicę w przypadku, gdy dach posiada kalenice o tej samej wysokości;
- 19) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci poniżej 12°;
- 20) dachu wysokim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci głównych od 12° włącznie;

- 21) dachu zielonym - należy przez to rozumieć dach lub stropodach z nawierzchnią umożliwiającą wegetację roślin i retencję wody opadowej;
- 22) 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;
- 23) 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 oraz parkingi;
- 24) 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;
- 25) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością komponowaną w powiązaniu z obiektem lub o walorach krajobrazowych, rekreacyjnych;
- 26) zieleni naturalnej – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością o walorach krajobrazowych, rekreacyjnych;
- 27) 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;
- 28) froncie działki - należy przez to rozumieć granicę działki przyległą do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się wjazd na działkę;
- 29) 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 § 21 ust 4 niniejszej uchwały;
- 30) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny zlokalizowany w oddaleniu od granic działki; za budynek wolnostojący uznaje się też budynek sytuowany w granicy działki, gdy jej szerokość jest mniejsza lub równa 16 m;
- 31) 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 architektonicznego; dopuszcza się wspólną ławę fundamentową;
- 32) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - należy przez to rozumieć budynki (segmenty) zabudowy jednorodzinnej 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;
- 33) drogach wewnętrznych - należy przez to rozumieć drogi wraz chodnikami, parkingami, placami przeznaczone do ruchu pojazdów, niezaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych i niezlokalizowane w pasie drogowym tych dróg, składające się z obiektów inżynierskich, urządzeń oraz instalacji stanowiących całość techniczno - użytkową.

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

3. Pojęcia niezdefiniowane w niniejszej uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami ustawowymi, a w przypadku ich braku z wykładnią językową.

Rozdział 2.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 8. 1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) ustalone na rysunku planu linie zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, nie dotyczą:
 - a) dociepleń budynków istniejących,
 - b) budowli i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem zapewniających mu możliwość użytkowania zgodnie z jego przeznaczeniem, infrastruktury technicznej, w tym parkingów, stacji transformatorowych, urządzeń telekomunikacyjnych i reklam,
 - c) zadaszeń przy budynkach, w tym zadaszeń na słupach o wysięgu maksymalnie do 2,0 m,
 - d) elementów zewnętrznych budynków takich jak: schody, nieobudowane zewnętrzne klatki schodowe, pochylnie, platformy i windy dla niepełnosprawnych, podesty, rampy, tarasy ziemne i ich zadaszenia, oranżerie, balkony, wykusze, gzymsy, pilastry, okapy, żaluzje zewnętrzne, rolety, markizy, osłony okien piwnicznych, słupy oraz nadwieszenia o wysięgu maksymalnie do 2,0 m
 - e) murów oporowych, zjazdów do garaży i podziemnych części budynków
 - f) wolnostojących wiat, altan o powierzchni zabudowy do 35 m² i wysokości do 4,00 m oraz obiektów małej architektury ,
 - g) obiektów, dla których zasady lokalizacji określono odrębnie w ustaleniach szczegółowych;
 - h) rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, które są zlokalizowane poza wyznaczoną linię zabudowy, za wyjątkiem znajdujących się na terenach dróg publicznych;
- 3) ustalone na rysunku planu linie zabudowy odnoszą się do nowych inwestycji, obiekty istniejące nieprzeznaczone do rozbiórki mogą funkcjonować i być przekształcane, za wyjątkiem elementów budynków, np. ganków, znajdujących się w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających pasy dróg publicznych; przy rozbudowie i nadbudowie można kontynuować istniejącą linię zabudowy, o ile jest to zgodne z przepisami odrębnymi.
- 4) zakazuje się sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową lub dopuszczalną funkcją terenu, o ile z ustaleń niniejszego planu nie wynika inaczej;
- 5) projektuje się obsługę komunikacyjną z istniejących dróg publicznych oraz wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do dróg;
- 6) architektura nowych obiektów winna być dostosowana do otoczenia i krajobrazu;
- 7) tereny niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć pod zieleń;

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy zawarte są w ustaleniach szczegółowych tekstu planu.

Rozdział 3.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

§ 9. 1. W celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się następujące zasady:

- 1) realizacja przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych, za wyjątkiem stacji paliw i instalacji recyklingu, lokalizowanych na terenach wyznaczonych planem i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz realizacji inwestycji uciążliwych i działalności gospodarczej lub usługowej, których ewentualne oddziaływanie bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez tą działalność wykracza poza granice obiektu lub działki;
- 4) zakaz tworzenia składowisk wszelkich rodzajów odpadów;
- 5) zasady gospodarki odpadami zgodnie z przepisami szczególnymi i gminnymi;
- 6) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 7) nakaz odprowadzania ścieków socjalno - bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej;
- 8) zakaz wydobywania kopalin;
- 9) zakaz budowy biogazowni i spalarni biomasy pochodzenia zwierzęcego;
- 10) nakaz przestrzegania emisji zanieczyszczeń powietrza wynikających z przepisów szczególnych,
- 11) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach szczególnych,
- 12) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MNW, MNB, MNS, MNW-U, MN-MW-U oraz MWW należących odpowiednio do terenów określonych 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. 542 z późn. zm.), dopuszczalne poziomy hałasu należy przyjmować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112).

Rozdział 4.

USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§ 10. Teren objęty planem usytuowany jest poza granicami wpisanego do rejestru zabytków układu urbanistycznego Suwałk.

§ 11. W granicach planu nie występują stanowiska archeologiczne, wpisane do rejestru zabytków.

§ 12. Na obszarze objętym planem występuje zabytek nieruchomy wpisany do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku z dnia 30 czerwca 1975 r., znak: KL.WKZ-680/13/75, pod nr rej. 363. Zabytek ten, to teren otaczający budynek dworca PKP w Suwałkach (położony na terenie kolejowym zamkniętym, poza granicą obszaru objętego planem), ograniczony od wschodu drogami dojazdowymi (ulicą Kolejową przechodzącą w dwa odgałęzienia biegnące do dworca), od zachodu wzdłuż linii torów (poza granicami planu). Zasięg tego terenu (w granicach planu) wyznacza na rysunku planu granica strefy ochrony konserwatorskiej.

§ 13. W stosunku do terenu wskazanego w § 12 obowiązuje:

- 1) utrzymanie formy zagospodarowania terenu - teren zielony o charakterze parkowym;
- 2) utrzymanie charakteru szaty roślinnej i układu zieleni wysokiej oraz alejek.

§ 14. W granicach planu znajdują się zabytki nieruchome ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków Miasta Suwałki, są to:

- 1) budynek przy ulicy Kolejowej nr 14;
- 2) budynek przy ulicy Kolejowej nr 18;
- 3) budynek przy ulicy Kolejowej nr 24.

§ 15. W stosunku do budynków wymienionych w § 14 obowiązuje zachowanie gabarytów budynków oraz formy architektonicznej, w szczególności wystroju elewacji oraz zachowanie oryginalnej substancji zabytkowej budynków.

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

§ 17. Na obszarze objętym planem zarówno na terenie zabudowanym, jak i niezabudowanym pod powierzchnią gruntu, mogą znajdować się relikty budowli i innych procesów związanych z działalnością człowieka, wartościowe pod względem historycznym, kulturowym, naukowym i wymagające ochrony konserwatorskiej, w związku z powyższym inwestor ma obowiązek powiadomić o każdym znalezisku właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Rozdział 5.

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA ORAZ OCHRONY PRZECIWOPOŻAROWEJ

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

- 1) obiekty budowlane należy projektować, budować lub adaptować do potrzeb obronności 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) projekty budowlane obiektów, w których może przebywać powyżej 15 osób, powinny zawierać analizę pod kątem wymagań w zakresie przygotowania warunków do ochrony ludności na wypadek wojny (opisane jako obrona cywilna) w szczególności w zakresie: planowanych budowli ochronnych, ostrzegania i alarmowania, awaryjnych ujęć wody;
- 3) projekty budowlane obiektów, o których mowa w punkcie 2 powyżej, podlegają uzgodnieniu pod kątem wymagań ochrony ludności na terenie Gminy Miasta Suwałki przez Prezydenta Miasta Suwałki;
- 4) obiekty budowlane należy projektować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych;
- 5) zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków i budowli;
- 6) zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe;
- 7) zagospodarowanie terenu (istniejąca i projektowana komunikacja) powinno umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej.

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

Rozdział 6.

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

§ 19. 1. W granicach terenu objętego planem inwestycjami celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są:

- 1) teren kolejowy z zielenią urządzoną oznaczony na rysunku planu symbolem KK-ZP;
- 2) teren kolejowy i usług komunikacyjnych oznaczony na rysunku planu symbolem KK-U;
- 3) teren dróg publicznych wojewódzkich oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ.

2. Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym są:

- 1) tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDL;
- 2) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDD;
- 3) tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczonych na rysunku symbolami KP-R;
- 4) tereny zielni urządzonej, oznaczone symbolem ZP.

§ 20. 1. Dla części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDL, 33KDD, 34KDD, 1KK-ZP, 2KK-ZP, 1KK-U, 1ZP, 30MNV, 31MNV-U ze względu na ich położenie na styku z terenem kolejowym zamkniętym (działka nr 10484/42), znajdującym się poza granicą planu, obowiązują:

- 1) przepisy art. 53 ustawy o transporcie kolejowym z dnia 28 marca 2003 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 607 z późn. zm.), zgodnie z którymi usytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych może mieć miejsce w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego i wynosić powinno nie mniej niż 10,0 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20,0 m;
- 2) przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1247), zgodnie z którymi:
 - a) roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4,0 m od granicy obszaru kolejowego, przy czym przepisu tego nie stosuje się do robót ziemnych związanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej; roboty ziemne wykonywane w odległości od 4,0 m do 20,0 m od granicy obszaru kolejowego powinny być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury,
 - b) poza lasami drzewa i krzewy mogą być usytuowane w sąsiedztwie linii kolejowej biegnącej po nasypie albo w przekopie albo otoczonej rowami bocznymi - w odległości nie mniejszej niż 6,0 m od skrajnej szyny;
- 3) przepisy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112);
- 4) przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 z późniejszymi zmianami);
- 5) szczególne zasady ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej w sąsiedztwie terenów kolejowych, polegające na stosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu wewnątrz pomieszczeń.

2. Z uwagi na sąsiedztwo infrastruktury kolejowej (położonej poza granicami planu), w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego należy uwzględnić ograniczenia, nakazy i zakazy, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

3. Strefy ochronne zgodne z przepisami, o których mowa w § 20. ust. 1 wyznaczono na rysunku planu.

4. Teren objęty granicami opracowania planu znajduje się w bezpośrednim obszarze realizowanego projektu pn. "Prace na linii E75 na odcinku Białystok - Suwałki - Trakiszki (granica państwa), etap II odcinek Ełk - Trakiszki (granica państwa)". Określenie terenu niezbędnego do realizacji tej inwestycji zostanie zatwierdzone dopiero po wykonaniu projektu. Na etapie opracowania dokumentacji projektowej związanej z uszczegółowieniem rozwiązań może zająć potrzeba wyjścia z pracami poza aktualne granice obszaru kolejowego.

5. Pierwszą linię zabudowy od strony linii kolejowej należy kształtować jako obiekty nie podlegające ochronie akustycznej, takie jak: garaże, budynki gospodarcze, wiaty śmietnikowe, mury, ogrodzenia pełne, itp., o ile dalsze ustalenia planu zezwalają na ich realizację.

Rozdział 7.

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

§ 21. 1. Komunikację terenów objętych planem zapewniają istniejące drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDZ, KDL, KDD i ciągi pieszo-rowerowe KP-R.

2. Zachowuje się istniejące zjazdy z dróg publicznych, z dopuszczeniem ich przebudowy.

3. Dopuszcza się budowę nowych zjazdów na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą dróg.

4. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji systemu komunikacyjnego:

- 1) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, należy przewidywać w granicach terenów objętych inwestycją według poniższych wskaźników:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej;
 - b) 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej
 - c) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej podstawowej obiektu i nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal użytkowy,
 - d) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni sprzedażowej,
 - e) 1 miejsce postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii,
- 2) wskaźniki wymienione w pkt 1 mają zastosowanie w przypadku realizacji nowych inwestycji, w tym przy rozbudowie i nadbudowie obiektów istniejących oraz przy zmianie sposobu użytkowania; utrzymuje się dotychczasową liczbę miejsc postojowych, dopuszcza się zwiększenie liczby miejsc postojowych według potrzeb inwestora, nie dopuszcza się zmniejszenia liczby miejsc postojowych; miejsc postojowych istniejących nie wlicza się do bilansu miejsc postojowych wymaganych przy nowych inwestycjach o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) przy realizacji miejsc do parkowania, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 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 ,
- 4) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ilość miejsc należy zapewnić zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 320 z późniejszymi zmianami);
- 5) parametry techniczne ulic, takie jak: szerokość jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych korygowane w granicach pasa drogowego;
- 6) rozwiązania skrzyżowań ulic określone w planie mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą dróg;
- 7) należy zapewnić dostępność terenów publicznych i usług osobom o szczególnych potrzebach, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 z późniejszymi zmianami); przy realizacji układu drogowego należy wprowadzić urządzenia umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych (obniżenia krawężników przy przejściach dla pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne);
- 8) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych związanych z działalnością usługową i handlową dla potrzeb użytkowników i klientów w granicach działek, z uwzględnieniem przepisów szczególnych; nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych z terenami dróg publicznych, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej.

5. Liczbę miejsc postojowych, o których mowa w ust. 1, zaokrągla się w górę do najbliższej liczby całkowitej.

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

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

- 1) realizację sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;
- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;

- 3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci;
- 4) przebieg i usytuowanie sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) sieci infrastruktury technicznej należy realizować poza jezdniami, o ile nie występują istotne przeciwwskazania;
- 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 oraz urządzeń technicznych niewymienionych 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:
 - a) łącznie z wyznaczeniem strefy o szerokości 3,0 m od osi sieci, na terenach przeznaczonych pod zabudowę, przez które przebiegają:
 - magistrala wodociągowa o średnicy 400 mm,
 - kolektor kanalizacji sanitarnej o średnicy 1000 mm,
 - kanał kanalizacji deszczowej o średnicy 800/1000 mm,
 - b) łącznie z wyznaczeniem strefy o szerokości 3,0 m od osi sieci, na terenach przeznaczonych pod zabudowę, przez które przebiega kanał ciepłowniczy o średnicy 620 mm, 600 mm i 560 mm;
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

2. Dojazdy do urządzeń technicznych przewiduje się z istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego.

§ 23. System zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb socjalno - bytowych należy realizować z istniejących sieci wodociągowych objętych planem w ulicy: Akacjowej, Brzozowej, Bukowej, Cedrowej, Cisowej, Dębowej, Grabowej, Jałowcowej, Jaśminowej, Jesionowej, Jodłowej, Kalinowej, Kasztanowej, Klonowej, Kolejowej, Leszczynowej, Lipowej, Olszowej, Orzechowej, Północnej, Sosnowej, Świerkowej, Topolowej, Wierzbowej, Wiśniowej wodociąg średnicy 100 mm, w ulicy Kolejowej wodociąg średnicy 150/400 mm, w ulicy Północnej wodociąg średnicy 400 mm, w ulicy Świerkowej wodociąg średnicy 100/150 mm;
- 2) wskazane powyżej sieci wodociągowe zasilane są z miejskiego ujęcia wody, zlokalizowanego przy ulicy Gen. Władysława Sikorskiego 14;
- 3) pobór wody do celów przeciwpożarowych realizować bezpośrednio z sieci wodociągowej lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;
- 4) w przypadku konieczności przebudowy, rozbudowy, modernizacji sieci wodociągowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 5) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 6) nie dopuszcza się realizacji indywidualnych ujęć wody.

§ 24. System odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) obowiązuje nakaz odprowadzenia ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejących sieci kanalizacji sanitarnej objętych planem w ulicy Dębowej sieć kanalizacji sanitarnej średnicy 150 mm, w ulicach Akacjowej, Brzozowej, Chabrowej, Kalinowej, Orzechowej, Topolowej, Wierzbowej sieć kanalizacji sanitarnej średnicy 150/200 mm, w ulicach Cedrowej, Cisowej, Grabowej, Jałowcowej, Jodłowej, Olszowej, Sosnowej, Wiśniowej sieć kanalizacji sanitarnej średnicy 200 mm, w ulicach Północnej, Świerkowej sieć kanalizacji sanitarnej średnicy 200/250 mm, w ulicach Bukowej, Jesionowej, Kolejowej,

Leszczynowej sieć kanalizacji sanitarnej średnicy 250 mm, w ulicy Jaśminowej sieć kanalizacji sanitarnej średnicy 150/200/250 mm, w ulicy Kasztanowej sieć kanalizacji sanitarnej średnicy 200/250/400 mm, w ulicy Klonowej sieć kanalizacji sanitarnej średnicy 250/315 mm oraz w ulicy Lipowej sieć kanalizacji sanitarnej średnicy 200/250/300 mm;

- 2) ścieki z terenu opracowania odprowadzać poprzez grawitacyjną sieć kanalizacji sanitarnej w kierunku południowo - wschodnim do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej przy ulicy Sejneńskiej 86;
- 3) w przypadku konieczności przebudowy, rozbudowy, modernizacji sieci kanalizacji sanitarnej należy zarezerwować pas terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 4) kanały sanitarne muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 5) przepompownie ścieków należy traktować jak urządzenia liniowe, które można lokalizować na dowolnym terenie przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 6) dopuszcza się lokalizację kanałów sanitarnych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 7) na terenie objętym planem nie dopuszcza się realizacji szczelnych zbiorników na nieczystości i oczyszczalni ścieków.

§ 25. System odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe z ulic i parkingów należy odprowadzać do gruntu lub do istniejących sieci kanalizacji deszczowej objętych planem w ulicach Cedrowej, Cisowej, Jałowcowej, Wiśniowej oraz w południowej części ulicy Jaśminowej sieć kanalizacji deszczowej średnicy 200 mm, w ulicach Brzozowej, Bukowej, Dębowej, Olszowej, Wierzbowej sieć kanalizacji deszczowej średnicy 300 mm, w ulicy Chabrowej oraz w północnej części ulicy Jaśminowej sieć kanalizacji deszczowej średnicy 315 mm, w ulicy Grabowej sieć kanalizacji deszczowej średnicy 500 mm, w ulicy Jodłowej sieć kanalizacji deszczowej średnicy 250/300/400 mm, w ulicy Kasztanowej sieć kanalizacji deszczowej średnicy 600/800 mm, w ulicy Klonowej sieć kanalizacji deszczowej średnicy 200/300 mm, w ulicy Kolejowej sieć kanalizacji deszczowej średnicy 250/500/600/1000 mm, w ulicy Lipowej sieć kanalizacji deszczowej średnicy 200/300/400 mm, w ulicy Północnej sieć kanalizacji deszczowej średnicy 300/800 mm, w ulicy Świerkowej sieć kanalizacji deszczowej średnicy 315/400 mm, w południowej części ulicy Topolowej sieć kanalizacji deszczowej średnicy 400 mm;
- 2) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz terenów utwardzonych jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez np. bezpośrednie odprowadzenie do ziemi; w przypadku braku możliwości odprowadzenia do ziemi dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 3) w przypadku konieczności przebudowy i rozbudowy, modernizacji sieci kanalizacji deszczowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne
- 4) dopuszcza się lokalizację kanałów deszczowych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 5) dopuszcza się tworzenie otwartych systemów kanalizacji deszczowej mających na celu kompleksowe zarządzanie wodą opadową, poprzez realizację obiektów małej retencji, które naśladują naturę w gromadzeniu, oczyszczaniu i opóźnianiu spływu deszczówki takich, jak na przykład: zagłębienia retencyjne w zieleni, zielone lub retencyjne dachy, niecki trawiaste, ogrody deszczowe i inne podobne obiekty małej retencji miejskiej;
- 6) na całym obszarze objętym planem, w celu zwiększenia retencji dopuszcza się montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych, a także zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód opadowych i roztopowych; i wykorzystywanie do tego celu natury;
- 7) na budynkach garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy zielone lub retencyjne;
- 8) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na teren kolejowy i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających.

§ 26. System zaopatrzenia w ciepło:

- 1) przyjmuje się jako podstawowe zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub sieci gazowej;
- 2) w zabudowie jednorodzinnej dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 3) w kotłowniach indywidualnych dopuszcza się stosowanie źródeł ciepła nieemitujących zanieczyszczeń (energia elektryczna, słoneczna, pompa ciepła i inne);
- 4) nie dopuszcza się zaopatrzenia ze zbiorników na gaz, za wyjątkiem terenów stacji paliw i terenu PS-U.

§ 27. System zaopatrzenia w gaz:

- 1) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych, w chodnikach lub pasach zieleni należy pozostawić rezerwę terenu pod lokalizację przyszłych gazociągów z uwzględnieniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych;
- 2) w przypadku braku miejsca w pasach drogowych dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na działkach prywatnych;
- 3) w ulicach dopuszcza się umieszczenie sieci gazowej w tak zwanych kanałach zbiorczych technologicznych.

§ 28. System gospodarki odpadami:

- 1) wszystkie odpady komunalne z terenu odbierane będą w sposób zorganizowany, zgodnie z przepisami gminnymi;
- 2) na działkach budowlanych należy przewidzieć powierzchnie na 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) zagospodarowanie odpadów przemysłowych i innych niż komunalne, należy do zadań podmiotów je wytwarzających na zasadach określonych w przepisach szczególnych.

§ 29. System zasilania w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców odbywać się będzie ze stacji 110/20 kV za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii średniego napięcia 20kV oraz w oparciu o projektowane i istniejące stacje transformatorowe SN/nn (20/0,4 kV); bezpośrednia obsługa odbiorców odbywać się będzie projektowanymi i istniejącymi liniami niskiego napięcia oraz przyłączami napowietrznymi i kablowymi;
- 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nn na wszystkich obszarach w granicach planu;
- 3) projektowane stacje transformatorowe zasilic liniami kablowymi z miejskiej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 4) wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania;
- 5) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;
- 6) projektowane oświetlenie uliczne i innych terenów publicznych realizować jako wydzieloną sieć kablową zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 7) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 8) trasy adaptowanych w planie istniejących urządzeń elektrycznych mogą ulec zmianie w wyniku ich modernizacji;
- 9) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci.
- 10) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW wyłącznie jako urządzeń towarzyszących zabudowie.

§ 30. System obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci teletechniczne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 2) utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci teletechniczne z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb oraz dopuszcza się realizację nowych, w tym stacji bazowych oraz masztów telefonii komórkowej i radiofonii pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i odrębnych, w tym zawartych w obowiązujących normach i ustaleniach niniejszego planu; nie ustala się wysokości stacji bazowych oraz masztów telefonii komórkowej i radiofonii, gdyż zależna jest ona od pokrycia terenu sygnałem;
- 3) sieci telekomunikacyjne należy realizować za pomocą kanalizacji teletechnicznej i kabli doziemnych lub napowietrznych oraz innych dostępnych operatorowi rozwiązań, zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi;
- 4) przyłącza do poszczególnych budynków wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;
- 5) w przypadku wystąpienia kolizji z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy podjąć działania zmierzające do ich zabezpieczenia i przebudowy zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi;
- 6) przy realizacji ustaleń planu należy zachować od istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej podziemnej i naziemnej odległości zgodne z obowiązującymi normami;
- 7) ustala się, że nowe uzbrojenie terenu w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej realizowane będzie w miarę przyrostu zapotrzebowania na usługi telefoniczne.

Rozdział 8.**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJCOWYM**

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

2. Przy podziale terenu na nowe działki budowlane należy zachować parametry działek zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) szerokość frontów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej min. 16,0 m;
- 2) szerokość frontów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej minimum 12,0 m;
- 3) szerokość frontów dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej minimum 6,0 m;
- 4) szerokość frontów dla zabudowy usługowej i przemysłowej minimum 50,0 m;
- 5) minimalna wielkość działki dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 600 m²;
- 6) minimalna wielkość działki dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej 450 m²;
- 7) minimalna wielkość działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej 250 m²;
- 8) minimalna wielkość działki dla zabudowy usługowej i przemysłowej 1500 m²;
- 9) minimalna szerokość dróg wewnętrznych 8,0 m;
- 10) wydzielone działki winny posiadać bezpośredni dostęp do istniejącego lub projektowanego układu drogowego i mieć front przyległy do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 11) kąt położenia granic działek w stosunku do granic pasów drogowych 90°, z tolerancją wynikającą z parametrów istniejących działek.

3. Dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych parametrach na polepszenie zagospodarowania nieruchomości sąsiednich, na cele dróg wewnętrznych oraz działek pod infrastrukturę techniczną.

4. Dopuszcza się wydzielanie działek na podstawie zainwestowania i na podstawie przepisów szczególnych.

5. Dopuszcza się połączenie działek w ramach jednej własności pod zagospodarowanie przez jednego inwestora w celu uzyskania korzystniejszych warunków użytkowych lub korygowanie ich granic zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym:

- 1) zachowaniem odległości nowo projektowanych budynków od granic działek;
- 2) zachowaniem odległości od ulic, zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

6. Zakazuje się podziału terenu bez zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

7. Utrzymuje się istniejące podziały katastralne i powierzchnie działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, nie dopuszcza się wydzielania z nich nowych działek, jeżeli nie zostaną spełnione warunki określone w ust. 2, nie dotyczy podziałów sądowych i zniesienia współwłasności.

Rozdział 9.

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

§ 32. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas dróg publicznych klasy "Z" zbiorcza w ciągu ulicy Kolejowej i Północnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) 1KDZ - ulica Kolejowa w ciągu drogi wojewódzkiej nr 655, docelowo powiatowa, o powierzchni w granicach opracowania ok. 3,43 ha;
- 2) 2KDZ - ulica Północna w ciągu drogi wojewódzkiej nr 655, docelowo powiatowa, o powierzchni w granicach opracowania ok. 1,59 ha.

2. W granicach pasów drogowych ulic 1KDZ i 2KDZ przewiduje się:

- 1) jezdnię;
- 2) zieleńce oddzielające jezdnie od chodników i dróg rowerowych;
- 3) zatoki autobusowe;
- 4) drogę rowerową lub ciąg pieszo-rowerowy;
- 5) chodniki;
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) uzbrojenie techniczne;
- 8) zieleń izolacyjna od strony zabudowy mieszkaniowej.

3. Dla ulic 1KDZ i 2KDZ ustala się:

- 1) skrzyżowania z ulicami jako zwykłe lub rondo lub z sygnalizacją świetlną wg warunków zarządcy drogi;
- 2) zjazdy na tereny przyległe, zgodnie z ustawą o drogach publicznych, przepisami wykonawczymi oraz warunkami wydanymi przez zarządcę dróg.

§ 33. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pasy dróg publicznych klasy „L” – lokalna w ciągu ulicy Świerkowej i Kolejowej, o szerokościach w liniach rozgraniczających ok. 15,00 ÷ 20,00 m, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) KDL - ulica Świerkowa w ciągu drogi powiatowej nr 2487B, o powierzchni w granicach opracowania ok. 1,47 ha;
- 2) 2KDL - ulica Kolejowa w ciągu drogi gminnej nr 101404B, o powierzchni w granicach opracowania ok. 0,08 ha.

2. W granicach pasów drogowych ulic: należy zrealizować:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) parkingi przyuliczne;

- 4) zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) zjazdy do przyległych terenów;
- 7) drogi rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe;
- 8) urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 9) uzbrojenie techniczne;
- 10) urządzenia pomocnicze.

3. Ustala się:

- 1) skrzyżowania z ulicami, poza KDZ jako zwykłe;
- 2) zjazdy na tereny przyległe, zgodnie z ustawą o drogach publicznych, przepisami wykonawczymi oraz warunkami wydanymi przez zarządcę dróg.

§ 34. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pasy dróg publicznych klasy „D” – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających ok. 10,00 ÷ 20,00 m, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) 1KDD - ulica Klonowa w ciągu drogi gminnej nr 101473B, o powierzchni w granicach opracowania ok. 0,55 ha;
- 2) 2KDD i 3KDD - ulica Brzozowa w ciągu drogi gminnej nr 101426B, o powierzchni w granicach opracowania odpowiednio ok. 0,08 ha i ok. 0,21 ha;
- 3) 4KDD - ulica Jodłowa w ciągu drogi gminnej nr 101438B, o powierzchni w granicach opracowania ok. 0,48 ha;
- 4) 5KDD i 6KDD - ulica Jaśminowa w ciągu drogi gminnej nr 101306B, o powierzchni w granicach opracowania odpowiednio ok. 0,34 ha i ok. 0,24 ha;
- 5) 7KDD i 8KDD - ulica Olszowa w ciągu drogi gminnej nr 101450B, o powierzchni w granicach opracowania odpowiednio ok. 0,18 ha i ok. 0,15 ha;
- 6) 9KDD - ulica Sosnowa w ciągu drogi gminnej nr 101457B, o powierzchni w granicach opracowania ok. 0,22 ha;
- 7) 10KDD - ulica Leszczynowa w ciągu drogi gminnej nr 101443B, o powierzchni w granicach opracowania ok. 0,1 ha;
- 8) 11KDD - ulica Topolowa w ciągu drogi gminnej nr 101462B, o powierzchni w granicach opracowania ok. 0,24 ha;
- 9) 12KDD - ulica Jałowcowa w ciągu drogi gminnej nr 101304B, o powierzchni w granicach opracowania ok. 0,1 ha;
- 10) 13KDD - ulica Kalinowa w ciągu drogi gminnej nr 101308 B, o powierzchni w granicach opracowania ok. 0,13 ha;
- 11) 14KDD - ulica Wiśniowa w ciągu drogi gminnej nr 101378 B, o powierzchni w granicach opracowania ok. 0,14 ha;
- 12) 15KDD - ulica Cisowa w ciągu drogi gminnej nr 101429 B, o powierzchni w granicach opracowania ok. 0,15 ha;
- 13) 16KDD - ulica Cedrowa w ciągu drogi gminnej nr 101427 B, o powierzchni w granicach opracowania ok. 0,2 ha;
- 14) 17KDD i 18KDD - ulica Kasztanowa w ciągu drogi gminnej nr 101440 B, o powierzchni w granicach opracowania odpowiednio ok. 0,76 ha i ok. 0,13 ha;
- 15) 19KDD - ulica Orzechowa w ciągu drogi gminnej nr 101344 B, o powierzchni w granicach opracowania ok. 0,12 ha;

- 16) 20KDD - ulica Chabrowa w ciągu drogi gminnej nr 101287B, o powierzchni w granicach opracowania ok. 0,22 ha;
- 17) 21KDD - sięgacz o powierzchni w granicach opracowania ok. 0,05 ha;
- 18) 22KDD, 23KDD i 24KDD - ulica Lipowa w ciągu drogi gminnej nr 101444B, o powierzchni w granicach opracowania odpowiednio ok. 0,39 ha, ok. 0,38 ha i ok. 0,04 ha;
- 19) 25KDD - ulica Kasztanowa w ciągu drogi gminnej nr 101440 B, o powierzchni w granicach opracowania ok. 0,1 ha;
- 20) 26KDD - ulica Akacjowa w ciągu drogi gminnej nr 101422B, o powierzchni w granicach opracowania ok. 0,22 ha;
- 21) 27KDD - ulica Grabowa w ciągu drogi gminnej nr 101435B, o powierzchni w granicach opracowania ok. 0,42 ha;
- 22) 28KDD - ulica Dębowa w ciągu drogi gminnej nr 101432B, o powierzchni w granicach opracowania ok. 0,09 ha;
- 23) 29KDD - ulica Wrzosowa w ciągu drogi gminnej nr 101436B, o powierzchni w granicach opracowania ok. 0,04 ha;
- 24) 30KDD - ulica Jesionowa w ciągu drogi gminnej nr 101437B, o powierzchni w granicach opracowania ok. 0,13 ha;
- 25) 31KDD - ulica Wierzbowa w ciągu drogi gminnej nr 101453B, o powierzchni w granicach opracowania ok. 0,17 ha;
- 26) 32KDD - ulica Bukowa o powierzchni w granicach opracowania ok. 0,32 ha;
- 27) 33KDD - projektowana ulica o powierzchni w granicach opracowania ok. 0,03 ha;
- 28) 34KDD - ulica Kolejowa o powierzchni w granicach opracowania ok. 0,19 ha.

2. W granicach pasów drogowych ulic wymienionych w ust. 1 należy zrealizować:

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

3. Ustala się następujące parametry:

- 1) skrzyżowania z ulicami lokalnymi oznaczonymi symbolami KDL jako zwykłe;
- 2) zjazdy na tereny przyległe, zgodnie z ustawą o drogach publicznych, przepisami wykonawczymi oraz warunkami wydanymi przez zarządcę dróg.

§ 35. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny komunikacji pieszo-rowerowej o szerokości w liniach rozgraniczających ok. 3,0 m, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) KP-R o powierzchni ok. 0,01 ha;
- 2) 2KP-R o powierzchni ok. 0,02 ha;
- 3) 3KP-R o powierzchni ok. 0,02 ha.

2. W granicach terenów należy zrealizować:

- 1) chodnik lub ciąg pieszo-rowerowy;

2) uzbrojenie techniczne.

3. Dopuszcza się zielen i małą architekturę.

§ 36. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny komunikacji kolejowej w zieleni urządzonej:

- 1) o powierzchni w granicach opracowania ok. 0,34 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KK-ZP,
- 2) o powierzchni w granicach opracowania ok. 0,85 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 2KK-ZP.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów wymienionych w ustępie 1 ustala się tereny kolejowe wraz z budynkami, budowlami i urządzeniami przeznaczonymi do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego w granicach terenów wymienionych w ustępie 1 ustala się tereny zieleni urządzonej, mogący obejmować do 100 % powierzchni;

4. Dla terenów wymienionych w ustępie 1 ze względu na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych zamkniętych i linii kolejowej obowiązują ustalenia § 20 tekstu niniejszej uchwały.

5. Dla terenów wymienionych w ustępie 1 ustala się linie zabudowy od linii rozgraniczającej terenu 1KDZ w odległości od 5,0 m do 31,0 m.

6. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się utrzymanie funkcjonowanie istniejącej zabudowy z dopuszczeniem jej przekształceń, w tym zmiany funkcji i bez zmian parametrów.

7. W stosunku do budynku położonego na terenie 2KK-ZP, wpisanego do ewidencji zabytków i podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych, obowiązują ustalenia rozdziału 4 tekstu niniejszej uchwały.

8. Dopuszcza się altany, wiaty i małą architekturę o wysokości do 3,0 m i powierzchni zabudowy do 25,0 m².

§ 37. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren komunikacji kolejowej i usług komunikacyjnych o powierzchni w granicach opracowania ok. 0,69 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KK-U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu wymienionego w ustępie 1 ustala się tereny kolejowe wraz z budynkami, budowlami i urządzeniami przeznaczonymi do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego w granicach terenu wymienionego w ustępie 1 ustala się teren obsługi podróżnych – Zintegrowane Centrum Przesiadkowe, które może obejmować do 100 % powierzchni terenu.

4. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego ustala się funkcję parkingową.

5. Dla terenu 1KK-U ze względu na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych zamkniętych i linii kolejowej obowiązują ustalenia § 20 tekstu niniejszej uchwały.

6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu dla funkcji dopuszczalnej:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od pasów drogowych;
- 2) powierzchnia zabudowy do 25 % powierzchni terenu;
- 3) powierzchnia zabudowana do 75 %;
- 4) minimum 25% powierzchni terenu należy zagospodarować zielenią urządzoną;
- 5) maksymalną wysokość budynków ustala się do 12,0 m do górnej krawędzi elewacji, lub kalenicy od poziomu terenu przed głównym wejściem w parterze budynku;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0;
- 7) minimalna intensywność zabudowy - 0,01;
- 8) liczba miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 21; nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych z terenem dróg.

7. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) architektura obiektów współczesna bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych;
- 2) nie ustala się geometrii dachów; dachy o różnych formach odpowiednio do potrzeb konstrukcyjnych lub technologicznych;
- 3) pokrycie dachów w odcieniach szarości, zieleni, czerwieni, brązów, grafitu;
- 4) zakaz stosowania na pokrycia dachowe kolorów żółtych, niebieskich i fioletowych;
- 5) od strony drogi 1KDZ elewacja wymaga stosowanie wysokich standardów estetycznych i wykończeniowych, zakaz stosowania blach trapezowych i falistych;
- 6) dopuszcza się instalacje przestrzenne i małą architekturę.

8. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się utrzymanie i funkcjonowanie istniejącej zabudowy bez zmiany jej parametrów.

9. W stosunku do budynku położonego na terenie 1KK-U, wpisanego do ewidencji zabytków i podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych, obowiązują ustalenia rozdziału 4 tekstu niniejszej uchwały.

10. Dopuszcza się altany, wiaty i małą architekturę o wysokości do 3,0 m i powierzchni zabudowy do 25,0 m².

§ 38. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny zabudowy usługowej 1U, o powierzchni ok 0,17 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję usługową nieuciążliwą związaną z obsługą mieszkańców osiedla, w tym oświatową, administracyjną, zdrowotną, handlową o powierzchni sprzedaży do 600 m².

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, możliwa jest lokalizacja:

- 1) usług publicznych,
- 2) jednego lokalu mieszkalnego na potrzeby właściciela obiektu, o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni użytkowej obiektu.

4. Dojazdy z drogi oznaczonej symbolem 2KDZ.

5. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy, ustala się:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, po licu budynku;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni terenu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowana 90% powierzchni terenu;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10 % powierzchni terenu;
- 5) maksymalną wysokość budynków i budowli ustala się do 12,0 m do górnej krawędzi elewacji, od poziomu terenu przed głównym wejściem w parterze budynku;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy - 2;
- 7) minimalna intensywność zabudowy - 0,05;
- 8) liczba miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 21; nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych z terenem przyległej drogi;

6. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) architektura obiektów współczesna bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych;
- 2) dachy płaskie.

§ 39. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny zabudowy usługowej 2U, o powierzchni ok. 0,05 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję handlową o powierzchni sprzedaży do 400 m² lub usługową nieuciążliwą związaną z obsługą mieszkańców osiedla.

3. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego, możliwa jest lokalizacja funkcji mieszkaniowej do 30% powierzchni całkowitej budynków na terenie.

4. Dopuszcza się budowę budynków pomocniczych, altan, wiat i małej architektury.

5. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania nowej zabudowy, ustala się:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, po licu budynku;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni terenu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowana do 75% powierzchni terenu;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25% powierzchni terenu;
- 5) maksymalną wysokość budynków o funkcji podstawowej i uzupełniającej ustala się do 9,5 m do górnej krawędzi elewacji, od poziomu terenu przed głównym wejściem w parterze budynku;
- 6) maksymalna wysokość budynków pomocniczych ustala się do 6,0 m do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy, od średniego poziomu terenu wokół budynku;
- 7) maksymalna wysokość altan i wiat do 3,0 m;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;
- 9) minimalna intensywność zabudowy - 0,05;
- 10) liczba miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 21; dla funkcji usługowej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z terenem przyległej drogi; dla funkcji mieszkalnej obowiązek zapewnienia miejsc w granicach terenu.

6. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) architektura obiektów współczesna bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych;
- 2) dachy płaskie lub wysokie o nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°;
- 3) dla budynków pomocniczych dachy płaskie lub zielone lub wysokie o nachyleniu połaci do 35°;
- 4) dla altan, wiat i zadaszeń wejść nie ustala się geometrii i rodzaju pokrycia dachu;
- 5) dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe lub zielone na obiektach jednokondygnacyjnych oraz wysuniętych w poziomie parteru częściach budynków;
- 6) na lukarnach, wykuszach, wystawkach dopuszcza się dachy płaskie lub dwu lub jednospadowe o nachyleniu połaci do 45°;
- 7) przy dachach wysokich kolorystyka z zakresu: brązów, czerwieni, szarości i grafitu, z wykluczeniem koloru żółtego, niebieskich i fioletowych;
- 8) w obrębie nieruchomości kolorystyka i rodzaj stosowanego pokrycia powinien być spójny;
- 9) zakazuje się stosowania blach nieocynkowanych.

§ 40. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usług 32MNW-U, o powierzchni ok. 1,03 ha.

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

3. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego lub dopuszczalnego ustala się funkcję usługową nieuciążliwą związaną z obsługą mieszkańców osiedla, w tym handlową o powierzchni sprzedaży do 200 m².

4. Dopuszcza się myjnie samochodowe, warsztaty samochodowe, parkingi.

5. Dopuszcza się budowę budynków pomocniczych, altan, wiat i małej architektury.

6. Dojazdy z drogi oznaczonej symbolem 27KDD; dopuszcza się utrzymanie i przebudowę istniejących zjazdów z drogi 1KDZ.

7. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania nowej zabudowy, ustala się:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
 - a) od 5,0 m do 20,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KDZ,
 - b) 5,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 26KDD;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni terenu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowana do 60 % powierzchni terenu;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40 % powierzchni terenu;
- 5) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych ustala się do 9,5 m do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy, od poziomu terenu przed głównym wejściem w parterze budynku;
- 6) maksymalna wysokość budynków pomocniczych ustala się do 6,0 m do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy, od średniego poziomu terenu wokół budynku;
- 7) maksymalna wysokość altan i wiat do 3,0 m;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;
- 9) minimalna intensywność zabudowy - 0,03;
- 10) liczba miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 21; nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych z terenem drogi zbiorczej; dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na potrzeby usług z terenem drogi dojazdowej 27KDD na warunkach zarządcy drogi; dla funkcji mieszkalnej obowiązek zapewnienia miejsc w granicach terenu.

8. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) architektura obiektów współczesna bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych;
- 2) dla zabudowy mieszkalnej i usługowej dachy płaskie lub wysokie o nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°;
- 3) dla zabudowy pomocniczej dachy płaskie lub zielone lub wysokie o nachyleniu połaci do 35°;
- 4) dla altan, wiat i zadaszeń wejść nie ustala się geometrii i rodzaju pokrycia dachu;
- 5) dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe lub zielone na obiektach jednokondygnacyjnych oraz wysuniętych w poziomie parteru częściach budynków;
- 6) na lukarnach, wykuszach, wystawkach dopuszcza się dachy płaskie lub dwu lub jednospadowe o nachyleniu połaci do 45°;
- 7) przy dachach wysokich kolorystyka z zakresu: brązów, czerwieni, szarości i grafitu, z wykluczeniem koloru niebieskich i fioletowych;
- 8) w obrębie nieruchomości kolorystyka i rodzaj stosowanego pokrycia powinien być spójny;
- 9) zakazuje się stosowania blach nieocynkowanych.

§ 41. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług 31MNW-U, o powierzchni ok. 0,08 ha.

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

3. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego lub dopuszczalnego ustala się funkcję usługową nieuciążliwą związaną z obsługą mieszkańców osiedla, która może obejmować do 100% powierzchni całkowitej.

4. Dopuszcza się budowę budynków pomocniczych, altan, wiat i małej architektury.

5. W stosunku do budynku położonego na terenie 31MNW-U, wpisanego do ewidencji zabytków i podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych, obowiązują ustalenia rozdziału 4 tekstu niniejszej uchwały.

6. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania nowej zabudowy, ustala się:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem, że nie dotyczą one budynków pomocniczych;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40 % powierzchni terenu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowana do 80 % powierzchni terenu;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20 % powierzchni terenu;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy mieszkalnej i usługowej ustala się do 7,5 m do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy, od poziomu terenu przed głównym wejściem w parterze budynku;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy pomocniczej ustala się do 3,0 m do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy, od średniego poziomu terenu wokół budynku;
- 7) maksymalna wysokość altan i wiat do 3,0 m;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0;
- 9) minimalna intensywność zabudowy - 0,07;
- 10) liczba miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 21; nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych z terenem dróg.

7. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) zachować formę i wystrój elewacji budynku ewidencyjnego, dopuszcza się jego przekształcenia na warunkach konserwatorskich;
- 2) dachy wysokie o nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°;
- 3) do zabudowy pomocniczej dachy płaskie lub zielone lub wysokie o nachyleniu połaci do 35°;
- 4) dla altan, wiat i zadaszeń wejść i tarasów nie ustala się geometrii i rodzaju pokrycia dachu;
- 5) na lukarnach, wykuszach, wystawkach dopuszcza się dachy płaskie lub dwu lub jednospadowe o nachyleniu połaci do 45°;
- 6) przy dachach wysokich kolorystyka z zakresu: brązów, czerwieni, szarości i grafitu, z wykluczeniem koloru niebieskich i fioletowych;
- 7) w obrębie nieruchomości kolorystyka i rodzaj stosowanego pokrycia powinien być spójny;
- 8) zakazuje się stosowania blach nieocynkowanych.

8. Dla terenu 31MNW-U ze względu na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych zamkniętych i linii kolejowej obowiązują ustalenia § 20 tekstu niniejszej uchwały.

§ 42. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług 33MNW-U, o powierzchni ok. 0,07 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję mieszkaniową jednorodziną.

3. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego ustala się funkcję usługową nieuciążliwą związaną z obsługą mieszkańców osiedla, w tym handlową o pow. sprzedaży do 100 m² w poziomie parteru;

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję zamieszkania zbiorowego, która może obejmować 100% powierzchni całkowitej oraz realizację małej architektury i altan.

5. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania nowej zabudowy, ustala się:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne po licu budynku, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 % powierzchni terenu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowana do 80 % powierzchni terenu;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20 % powierzchni terenu;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy ustala się do 9,5 m do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy, od poziomu terenu przed głównym wejściem w parterze budynku;

- 6) maksymalna wysokość altan i wiat do 3,0 m;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;
- 8) minimalna intensywność zabudowy - 0,07;
- 9) liczba miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 21; dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z terenem przyległych dróg.

6. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) dachy płaskie lub wysokie o nachyleniu głównych połaci od 20° do 35°;
- 2) do altan i zadaszeń wejść i tarasów nie ustala się geometrii i rodzaju pokrycia dachu;
- 3) na lukarnach, wykuszach, wystawkach dopuszcza się dachy płaskie lub dwu lub jednospadowe o nachyleniu połaci do 35°;
- 4) przy dachach wysokich kolorystyka z zakresu: brązów, czerwieni, szarości i grafitu, z wykluczeniem koloru niebieskich i fioletowych;
- 5) w obrębie nieruchomości kolorystyka i rodzaj stosowanego pokrycia powinien być spójny;
- 6) zakazuje się stosowania blach nieocynkowanych.

§ 43. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, wielorodzinnej lub usług 1MNW-MW-U, o powierzchni ok. 0,16 ha.

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

3. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego ustala się funkcję usługową nieuciążliwą związaną z obsługą mieszkańców osiedla, w tym handlową o pow. sprzedaży do 100 m² w poziomie parteru.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję zamieszkania zbiorowego, która może obejmować 100% powierzchni całkowitej; dopuszcza się wiaty, altany i małą architekturę.

5. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania nowej zabudowy, ustala się:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50 % powierzchni terenu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowana do 75 % powierzchni terenu;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25 % powierzchni terenu;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy ustala się do 11,5 m do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy; od poziomu terenu przed głównym wejściem w parterze budynku;
- 6) maksymalna wysokość altan i wiat do 3,0 m;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy – 1,6;
- 8) minimalna intensywność zabudowy - 0,07;
- 9) liczba miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 21; dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z terenem przyległych dróg do usług, dla funkcji mieszkalnej obowiązek zapewnienia miejsc w granicach terenu;
- 10) funkcje gospodarcze i garażowe powinny być wbudowane w budynek.

6. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) dachy wysokie o nachyleniu głównych połaci od 20° do 35°;
- 2) do altan, wiat i zadaszeń wejść i tarasów nie ustala się geometrii i rodzaju pokrycia dachu;
- 3) na lukarnach, wykuszach, wystawkach dopuszcza się dachy płaskie lub dwu lub jednospadowe o nachyleniu połaci do 35°;

- 4) kolorystyka dachu z zakresu: brązów, czerwieni, szarości i grafitu, z wykluczeniem koloru niebieskich i fioletowych;
- 5) w obrębie nieruchomości kolorystyka i rodzaj stosowanego pokrycia powinien być spójny;
- 6) zakazuje się stosowania blach nieocynkowanych.

7. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z zabudową pomocniczą z możliwością jej przekształceń, rozbudowy i nadbudowy zgodnie z ww. ustaleniami szczegółowymi.

§ 44. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonej na rysunku planu symbolami:

- 1) 1MNW, o powierzchni ok. 1,62 ha;
- 2) 2MNW, o powierzchni ok. 0,64 ha;
- 3) 3MNW, o powierzchni ok. 0,67 ha;
- 4) 4MNW, o powierzchni ok. 0,75 ha;
- 5) 5MNW, o powierzchni ok. 0,2 ha;
- 6) 6MNW, o powierzchni ok. 0,1 ha;
- 7) 7MNW, o powierzchni ok. 0,54 ha;
- 8) 8MNW, o powierzchni ok. 2,18 ha;
- 9) 9MNW, o powierzchni ok. 0,9 ha;
- 10) 10MNW, o powierzchni ok. 1,27 ha;
- 11) 11MNW, o powierzchni ok. 1,25 ha;
- 12) 12MNW, o powierzchni ok. 0,69 ha;
- 13) 13MNW, o powierzchni ok. 0,71 ha;
- 14) 14MNW, o powierzchni ok. 0,75 ha;
- 15) 15MNW, o powierzchni ok. 0,52 ha;
- 16) 16MNW, o powierzchni ok. 0,68 ha;
- 17) 17MNW, o powierzchni ok. 0,88 ha;
- 18) 18MNW, o powierzchni ok. 1,33 ha;
- 19) 19MNW, o powierzchni ok. 1,03 ha;
- 20) 20MNW, o powierzchni ok. 0,1 ha;
- 21) 21MNW, o powierzchni ok. 0,58 ha;
- 22) 22MNW, o powierzchni ok. 0,59 ha;
- 23) 23MNW, o powierzchni ok. 0,41 ha;
- 24) 24MNW, o powierzchni ok. 0,05 ha;
- 25) 25MNW, o powierzchni ok. 0,14 ha;
- 26) 26MNW, o powierzchni ok. 0,7 ha;
- 27) 27MNW, o powierzchni ok. 1,11 ha;
- 28) 28MNW, o powierzchni ok. 0,34 ha;
- 29) 29MNW, o powierzchni ok. 2,11 ha;
- 30) 30MNW, o powierzchni ok. 0,19 ha;

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję mieszkaniową jednorodzinną w zabudowie wolnostojącej.

3. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego, możliwa jest lokalizacja usług nieuciążliwych, zgodnie z ustaleniami ogólnymi przy zapewnieniu na działce dodatkowych miejsc postojowych.

4. Dopuszcza się zabudowę pomocniczą, w tym budynki gospodarcze i garażowe oraz altany, wiaty i małą architekturę.

5. Dopuszcza się funkcjonowanie istniejących usług niestwarzających uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, bez prawa realizacji nowych budynków o funkcjach niemieszkalnych, za wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej.

6. Dopuszcza się utrzymanie istniejących oraz realizację nowych garaży i budynków gospodarczych, w tym lokalizowanych w granicy sąsiadujących między sobą nieruchomości.

7. Dopuszcza się zmianę funkcji istniejących budynków gospodarczych lub garażowych na cele mieszkalne lub usługowe, lecz nie więcej jak na 1 lokal mieszkalny lub usługowy, przy zapewnieniu na działce dodatkowych miejsc postojowych, przy czym dla istniejącej zabudowy mieszkalnej należy zachować minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny.

8. Dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków gospodarczych i garażowych i budowę tego typu nowych w granicy działek, zgodnie z przepisami szczególnymi, z tolerancją wysokości do 0,5 m oraz dopuszczeniem wysunięcia poza obrys budynku przyległego do 3,0 m, w sposób, który nie będzie powodował niedopuszczalnych emisji na zabudowę sąsiednią, w tym przesłaniania i zaciemniania pomieszczeń na stały pobyt ludzi.

9. Dojazdy z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.

10. Nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych z terenami dróg.

11. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania nowej zabudowy, ustala się:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy do 35 % powierzchni terenu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowana do 50 % powierzchni terenu;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni terenu;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy mieszkalnej ustala się do 9,5 m do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy, od poziomu terenu przed głównym wejściem w parterze budynku, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 10;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy pomocniczej ustala się do 4,0 m do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy, od średniego poziomu terenu wokół budynku, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 10;
- 7) maksymalna wysokość altan i wiat do 3,0 m;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0;
- 9) minimalna intensywność zabudowy - 0,03;
- 10) liczba miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 21;

12. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) architektura obiektów współczesna bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych;
- 2) dla zabudowy mieszkalnej dachy płaskie lub wysokie o nachyleniu głównych połaci od 20° do 45°;
- 3) dla zabudowy pomocniczej dachy płaskie lub zielone lub wysokie o nachyleniu połaci do 35°;
- 4) dla altan, wiat i zadaszeń wejść i tarasów nie ustala się geometrii i rodzaju pokrycia dachu;
- 5) dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe lub zielone na obiektach jednokondygnacyjnych oraz wysuniętych w poziomie parteru częściach budynków;
- 6) na lukarnach, wykuszach, wystawkach dopuszcza się dachy płaskie lub dwu lub jednospadowe o nachyleniu połaci do 45°, dopuszcza się okna połaciowe i łamane;
- 7) przy dachach wysokich kolorystyka pokrycia z zakresu: brązów, czerwieni, szarości i grafitu, z wykluczeniem kolorów żółtych, niebieskich i fioletowych;

- 8) w obrębie nieruchomości kolorystyka i rodzaj stosowanego pokrycia powinien być jednorodny;
- 9) zakazuje się stosowania blach nieocynkowanych;
- 10) przy rozbudowie można kontynuować istniejącą wysokość i geometrię dachu.

13. W zabudowie istniejącej, w sytuacji gdy powierzchnia zabudowy na dzień wejścia w życie ustaleń planu jest większa niż określona w ustaleniach, dopuszcza się utrzymanie tej powierzchni zabudowy z dopuszczeniem przekształceń istniejących budynków na działce z tolerancją do 10 % ich obecnej powierzchni na cele poprawy warunków zamieszkania.

14. Dla terenu 30MNB ze względu na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych zamkniętych i linii kolejowej obowiązują ustalenia § 20 tekstu niniejszej uchwały.

§ 45. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) 1MNB o powierzchni ok 0,4 ha;
- 2) 2MNB o powierzchni ok. 0,19 ha;
- 3) 3MNB o powierzchni ok. 0,19 ha;
- 4) 4MNB o powierzchni ok. 0,19 ha;
- 5) 5MNB o powierzchni ok. 0,17 ha;
- 6) 6MNB o powierzchni ok. 1,02 ha;
- 7) 7MNB o powierzchni ok. 0,55 ha;
- 8) 8MNB o powierzchni ok. 0,2 ha;
- 9) 9MNB o powierzchni ok. 0,11 ha;
- 10) 10MNB o powierzchni ok. 0,1 ha;
- 11) 11MNB o powierzchni ok. 0,26 ha;
- 12) 12MNB o powierzchni ok. 0,22 ha;
- 13) 13MNB o powierzchni ok. 0,39 ha;
- 14) 14MNB o powierzchni ok. 0,2 ha;
- 15) 15MNB o powierzchni ok. 1,37 ha;
- 16) 16MNB o powierzchni ok. 0,19 ha;
- 17) 17MNB o powierzchni ok. 0,17 ha;
- 18) 18MNB o powierzchni ok. 0,85 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję mieszkaniową jednorodziną w zabudowie bliźniaczej, na działkach skrajnych dopuszcza się zabudowę wolnostojącą.

3. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego, możliwa jest lokalizacja usług nieuciążliwych zgodnie z ustaleniami ogólnymi przy zapewnieniu na działce dodatkowych miejsc postojowych.

4. Dopuszcza się zabudowę pomocniczą, w tym budynki gospodarcze i garażowe lokalizowane w granicy działek oraz altany, wiaty i małą architekturę.

5. Dopuszcza się funkcjonowanie istniejących usług niestwarzających uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, bez prawa realizacji nowych budynków o funkcjach niemieszkalnych, za wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej, o której mowa w ustępie 4.

6. Dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków gospodarczych i garażowych i budowę tego typu nowych w granicy działek, zgodnie z przepisami szczególnymi, z tolerancją wysokości do 0,5 m oraz dopuszczeniem wysunięcia poza obrys budynku przyległego do 3,0 m, w sposób, który nie będzie powodował niedopuszczalnych emisji na zabudowę sąsiednią, w tym przesłaniania i zaciemniania pomieszczeń na stały pobyt ludzi.

7. Dojazdy z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.

8. Nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych z terenami dróg.

9. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania nowej zabudowy, ustala się:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40 % powierzchni terenu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowana do 60 %;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy mieszkalnej ustala się do 9,5 m do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy, od poziomu terenu przed głównym wejściem w parterze budynku, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 11;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy pomocniczej ustala się do 4,0 m do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy, od średniego poziomu terenu wokół budynku, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 6 i 11;
- 7) maksymalna wysokość altan i wiat do 3,0 m;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;
- 9) minimalna intensywność zabudowy - 0,03;
- 10) liczba miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 21;

10. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) architektura obiektów współczesna bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych;
- 2) obowiązuje zasada kontynuacji parametrów budynku, z którym nowy budynek będzie zbliżniaczony;
- 3) dachy płaskie lub wysokie o nachyleniu połaci głównych do 45°;
- 4) dla zabudowy pomocniczej dachy płaskie lub zielone lub wysokie o nachyleniu połaci do 45°;
- 5) dla altan, wiat i zadaszeń tarasów i wejść nie ustala się geometrii i rodzaju pokrycia dachu;
- 6) dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe lub zielone na obiektach jednokondygnacyjnych oraz wysuniętych w poziomie parteru częściach budynków;
- 7) na lukarnach, wykuszach, wystawkach dopuszcza się dachy płaskie lub dwu lub jednospadowe o nachyleniu połaci do 45°, dopuszcza się okna połaciowe i łamane;
- 8) przy dachach wysokich kolorystyka pokrycia z zakresu: brązów, czerwieni, szarości i grafitu, z wykluczeniem kolorów żółtych, niebieskich i fioletowych;
- 9) w obrębie nieruchomości kolorystyka i rodzaj stosowanego pokrycia powinien być spójny;
- 10) zakazuje się stosowania blach nieocynkowanych;
- 11) przy rozbudowie można kontynuować istniejącą wysokość i geometrię dachu.

11. W zabudowie istniejącej, w sytuacji gdy powierzchnia zabudowy na dzień wejścia w życie ustaleń planu jest większa niż określona w ustaleniach, dopuszcza się utrzymanie tej powierzchni zabudowy z dopuszczeniem przekształceń istniejących budynków na działce z tolerancją do 10 % ich obecnej powierzchni na cele poprawy warunków zamieszkania.

§ 46. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) 1MNS o powierzchni ok. 0,2 ha;
- 2) 2MNS o powierzchni ok. 0,13 ha;
- 3) 3MNS o powierzchni ok. 0,2 ha;
- 4) 4MNS o powierzchni ok. 0,4 ha;
- 5) 5MNS o powierzchni ok. 0,24 ha;

- 6) 6MNS o powierzchni ok. 0,25 ha;
- 7) 7MNS o powierzchni ok. 0,49 ha;
- 8) 8MNS o powierzchni ok. 0,34 ha;
- 9) 9MNS o powierzchni ok. 0,33 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję mieszkaniową jednorodzinną w zabudowie szeregowej.

3. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego, możliwa jest lokalizacja usług nieuciążliwych zgodnie z ustaleniami ogólnymi przy zapewnieniu na działce dodatkowych miejsc postojowych.

4. Funkcje gospodarcze i garażowe mają być wbudowane w budynek podstawowy.

5. Dopuszcza się altany, wiaty i małą architekturę.

6. Dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków gospodarczych i garażowych i budowę tego typu nowych w granicy działek, zgodnie z przepisami szczególnymi, z tolerancją wysokości do 0,5 m oraz dopuszczeniem wysunięcia poza obrys budynku przyległego do 3,0 m, w sposób, który nie będzie powodował niedopuszczalnych emisji na zabudowę sąsiednią, w tym przesłaniania i zaciniania pomieszczeń na stały pobyt ludzi.

7. Dojazdy z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.

8. Nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych z terenami dróg.

9. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania nowej zabudowy, ustala się:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy do 45 % powierzchni terenu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowana do 70 %;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy mieszkalnej ustala się do 9,5 m do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy, od poziomu terenu przed głównym wejściem w parterze budynku, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 10;
- 6) maksymalna wysokość altan i wiat do 3,0 m;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy pomocniczej ustala się do 4,0 m do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy, od średniego poziomu terenu wokół budynku, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 5 i 10;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;
- 9) minimalna intensywność zabudowy - 0,05;
- 10) liczba miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 21;

10. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) architektura obiektów współczesna bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych;
- 2) obowiązuje kontynuacja form i parametrów w jednym ciągu zabudowy szeregowej;
- 3) dachy wysokie o nachyleniu głównych połaci od 20° do 45°; obowiązuje jednolity kąt nachylenia połaci w szeregu;
- 4) dla altan, wiat i zadaszeń wejść i tarasów nie ustala się geometrii i rodzaju pokrycia dachu;
- 5) dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe lub zielone na obiektach jednokondygnacyjnych oraz wysuniętych w poziomie parteru częściach budynków;
- 6) na lukarnach, wykuszach, wystawkach dopuszcza się dachy płaskie lub dwu lub jednospadowe o nachyleniu połaci do 45°, dopuszcza się okna połaciowe i łamane;
- 7) przy dachach wysokich kolorystyka pokrycia z zakresu: brązów, czerwieni, szarości i grafitu, z wykluczeniem kolorów żółtych, niebieskich i fioletowych;

- 8) w obrębie szeregu kolorystyka i rodzaj stosowanego pokrycia powinien być spójny;
- 9) zakazuje się stosowania blach nieocynkowanych;
- 10) przy rozbudowie można kontynuować istniejącą wysokość i geometrię dachu.

11. W zabudowie istniejącej, w sytuacji gdy powierzchnia zabudowy na dzień wejścia w życie ustaleń planu jest większa niż określona w ustaleniach, dopuszcza się utrzymanie tej powierzchni zabudowy z dopuszczeniem przekształceń istniejących budynków na działce z tolerancją do 10 % ich obecnej powierzchni na cele poprawy warunków zamieszkania.

§ 47. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) 1MWW o powierzchni ok. 2,25 ha;
- 2) 2MWW o powierzchni ok. 0,35 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję mieszkaniową wielorodzinną w zabudowie wolnostojącej.

3. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego ustala się funkcję usługową, w tym handlową o powierzchni sprzedaży do 600 m² oraz sportową i rekreacyjną na potrzeby mieszkańców osiedli.

4. Dopuszcza się altany i małą architekturę jako uzupełniające zabudowę wielorodzinną,

5. Dla istniejących budynków garażowych ustala się:

- 1) zakaz zmiany użytkowania budynków garażowych na cele usługowe;
- 2) zakaz podwyższania;
- 3) zakaz zmiany geometrii dachów;
- 4) nakaz utrzymania w jednolitej formie architektonicznej i kolorystyce elewacji oraz wrót garażowych.

6. Dopuszcza się zmiany funkcji lokali mieszkalnych na usługowe nieuciążliwe, zgodnie z przepisami odrębnymi i przy zapewnieniu dostępności dla osób niepełnosprawnych.

7. Dojazdy z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.

8. Nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych z terenami dróg.

9. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy, ustala się:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni terenu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowana do 60% powierzchni terenu;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40% powierzchni terenu;
- 5) maksymalną wysokość budynków o funkcji mieszkalnej ustala się do 17,5 m do górnej krawędzi elewacji, od poziomu terenu przed najniższym położonym wejściem w parterze budynku;
- 6) maksymalna wysokość budynków o funkcji usługowej ustala się do 6,0 m do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy, od średniego poziomu terenu wokół budynku;
- 7) maksymalna wysokość altan i wiat do 4,0 m;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy – 1,6;
- 9) minimalna intensywność zabudowy - 0,05;
- 10) liczba miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 21;

10. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) architektura obiektów współczesna bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych;
- 2) dachy płaskie;

3) do altan, wiat i zadaszeń wejść i tarasów nie ustala się geometrii i rodzaju pokrycia dachu.

§ 48. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy przemysłowej, składowej lub usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1PS-U o powierzchni ok 6,82 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 1PS-U przewiduje się lokalizację obiektów baz transportowych, magazynowych, sprzedaży hurtowej, nieuciążliwego dla zabudowy mieszkaniowej przemysłu lub usług warsztatowych,

3. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego w granicach terenu 1PS-U utrzymuje się lokalizację stacji paliw oraz usługi recyklingu i demontażu, dopuszczając ich przekształcenia.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, możliwa jest lokalizacja funkcji handlowej do 2000 m² powierzchni sprzedaży w każdym budynku lub innych usług zaspokajających codzienne potrzeby mieszkańców osiedla.

5. Dopuszcza się obiekty tymczasowe, w tym hale namiotowe.

6. Dopuszcza się zabudowę pomocniczą.

7. Dopuszcza się instalacje fotowoltaiczne do 500 kW na potrzeby znajdujących się na tym terenie obiektów.

8. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy i jej funkcji, z możliwością jej przekształceń i zmian sposobu użytkowania na cele określone w ustaleniach szczegółowych.

9. Dojazdy należy zapewnić z drogi oznaczonej symbolem 2KDZ lub 6KDD, należy ograniczać dojazd samochodów ciężarowych od strony ulicy 22KDD i 32 KDD.

10. Zakazuje się realizacji funkcji mieszkaniowej, dopuszcza się utrzymanie istniejącej.

11. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy, ustala się:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne w odległości nie mniejszej niż 8,0 m, od pasów drogowych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni terenu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowana do 80% powierzchni terenu;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20% powierzchni terenu;
- 5)) maksymalną wysokość budynków funkcji podstawowej, uzupełniającej i dopuszczalnej ustala się do 9,5 m do górnej krawędzi elewacji, lub kalenicy od poziomu terenu przed głównym wejściem w parterze budynku;
- 6) maksymalną wysokość budynków pomocniczych ustala się na 6,0 m;
- 7) maksymalną wysokość budowli ustala się na 12,0 m;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy - 1,0;
- 9) minimalna intensywność zabudowy - 0,1;
- 10) liczba miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 21;
- 11) nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych z terenem dróg.

12. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) architektura obiektów współczesna bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych;
- 2) gabaryty projektowanych obiektów powinny wynikać z rodzaju prowadzonej działalności i być zgodne z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) nie ustala się geometrii dachów; dachy o różnych formach odpowiednio do potrzeb konstrukcyjnych lub technologicznych;
- 4) pokrycie dachów w odcieniach szarości, zieleni, czerwieni, brązów, grafitu;
- 5) zakaz stosowania na pokrycia dachowe kolorów żółtych, niebieskich i fioletowych;

- 6) nakaz nasadzeń zielenią izolacyjną od strony zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż granic działek;
- 7) nakaz stosowania osłon placów składowych od strony ulic i zabudowy mieszkaniowej;
- 8) zakaz zabudowy w odległości 3,0 m od sieci przesyłowej c.o. zlokalizowanej w granicy południowej terenu na styku z terenem 1ZN.

13. Zasady podziału terenu:

- 1) podziały zgodnie z przepisami odrębnymi i zasadami określonymi w § 31 uchwały;
- 2) dopuszcza się wydzielanie nowych dróg wewnętrznych o szerokości pasa drogowego minimum 8,0 m i poduzbrojenie techniczne oraz nowych działek budowlanych;
- 3) dopuszcza się połączenie działek i ich nowy podział zgodnie z zasadami określonymi w § 31 uchwały;
- 4) dopuszcza się podziały regulujące własności pomiędzy użytkownikami terenu.

§ 49. 1. Ustala się linie rozgraniczające teren publicznej zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP o powierzchni ok. 0,58 ha;

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie wymienionym w ustępie 1, przewiduje się ogólnodostępną zielenią miejską o funkcji rekreacyjnej i ekologicznej.

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) minimum 90% powierzchni terenu należy zagospodarować zielenią urządzoną;
- 2) zakazuje się budowy obiektów kubaturowych i ogrodzeń; dopuszcza się altany i wiaty, instalacje przestrzenne oraz obiekty małej architektury, w tym fontanny, pomniki, itp.;
- 3) dla terenu 1ZP obowiązują ustalenia rozdziału 4 § 12, § 13 i § 16;
- 4) dla terenu 1ZP ze względu na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych zamkniętych i linii kolejowej obowiązują ustalenia § 20 tekstu niniejszej uchwały;
- 5) dla terenu 1ZP obowiązują ustalenia rozdziału 4 ze względu na to, iż jest on objęty wpisem do rejestru zabytków.

§ 50. 1. Ustala się linie rozgraniczające teren usług w zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem 5U-ZP o powierzchni ok. 0,43 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie wymienionym w ustępie 1, przewiduje się usługi nieuciążliwe na potrzeby mieszkańców osiedla lub zielenią urządzoną.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję handlową o powierzchni sprzedaży do 600 m², która może zajmować do 100% powierzchni budynków i terenu.

4. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego funkcję usługową dopuszcza się funkcję mieszkaniową do 30 % powierzchni całkowitej budynków, wbudowaną w budynek usługowy.

5. Dopuszcza się zabudowę pomocniczą.

6. Zakazuje się funkcji stacji paliw, magazynowej i o niskich walorach estetycznych.

7. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu w odległości nie mniejszej niż 5,0 m, od pasa drogowego 27KDD i w odległości od 20,0 m do 26,0 m dopasa drogowego 1KDZ;
- 2) minimum 45% powierzchni terenu należy zagospodarować zielenią urządzoną;
- 3) powierzchnia zabudowy do 25 % powierzchni terenu;
- 4) powierzchnia zabudowana do 55 %;
- 5)) maksymalną wysokość budynków przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego ustala się do 9,5 m do górnej krawędzi elewacji, lub kalenicy od poziomu terenu przed głównym wejściem w parterze budynku;
- 6) maksymalną wysokość budynków pomocniczych, wiat i altan ustala się na 4,0 m;

- 7) maksymalną wysokość budowli ustala się na 12,0 m;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0;
- 9) minimalna intensywność zabudowy - 0,01;
- 10) liczba miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 21; nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych z terenem dróg;
- 11) nakaz utrzymania istniejących w tym terenie nasadzeń drzewami w dobrej kondycji zdrowotnej; dopuszcza się usunięcie samosiejek i drzew, które kolidują z projektowanymi budynkami.

8. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) architektura obiektów współczesna bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych;
- 2) nie ustala się geometrii dachów; dachy o różnych formach odpowiednio do potrzeb konstrukcyjnych lub technologicznych;
- 3) pokrycie dachów w odcieniach szarości, zieleni, czerwieni, brązów, grafitu;
- 4) zakaz stosowania na pokrycia dachowe kolorów żółtych, niebieskich i fioletowych;
- 5) od strony drogi 1KDZ elewacja wymaga stosowanie wysokich standardów estetycznych i wykończeniowych, zakaz stosowania blach trapezowych i falistych;
- 6) dopuszcza się instalacje przestrzenne i małą architekturę.

§ 51. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny zieleni urządzonej z infrastrukturą techniczną podziemną, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) 2ZP o powierzchni ok. 0,52 ha.
- 2) 3ZP o powierzchni ok. 0,12 ha;

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach wymienionych w ustępie 1, przewiduje się zieleni urządzoną z utrzymaniem istniejących na tych terenach sieci i urządzeń ciepłowniczych, kanalizacyjnych i wodociągowych.

3. Dopuszcza się utwardzenia terenu do 30 %.

4. Zakaz budowy obiektów kubaturowych.

5. Dopuszcza się instalacje przestrzenne, pomniki i małą architekturę.

§ 52. 1. Ustala się linie rozgraniczające teren zieleni nieurządzonej z infrastrukturą ciepłowniczą, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZN o powierzchni ok. 0,63 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach wymienionych w ustępie 1, przewiduje się zieleni z utrzymaniem istniejących w tym terenie sieci i urządzeń ciepłowniczych.

3. Dopuszcza się utwardzenia terenu do 30 %.

4. Zakaz budowy obiektów kubaturowych.

5. Dopuszcza się instalacje przestrzenne i małą architekturę.

§ 53. 1. Ustala się linie rozgraniczające teren stacji paliw oznaczony na rysunku planu symbolami: 3U o powierzchni ok. 0,11 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie wymienionym w ustępie 1, ustala się stację paliw płynnych i gazowych.

3. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego i dopuszczalnego ustala się funkcje usługowe nieuciążliwe, na potrzeby mieszkańców osiedla, w tym handlowe o powierzchni sprzedaży do 200 m².

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu w odległości od 5,0 m do 11,0 m, od pasa drogowego 1KDZ;
- 2) powierzchnia zabudowy do 25 % powierzchni terenu;

- 3) powierzchnia zabudowana do 75 %;
- 4) minimum 25% powierzchni terenu należy zagospodarować zielenią urządzoną;
- 5) maksymalną wysokość budynków ustala się do 7,0 m do górnej krawędzi elewacji, lub kalenicy od poziomu terenu przed głównym wejściem w parterze budynku;
- 6) maksymalną wysokość budowli ustala się na 12,0 m;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7;
- 8) minimalna intensywność zabudowy - 0,01;
- 9) liczba miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 21; nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych z terenem dróg.

5. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) architektura obiektów współczesna bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych;
- 2) gabaryty projektowanych obiektów powinny wynikać z rodzaju prowadzonej działalności i być zgodne z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) nie ustala się geometrii dachów; dachy o różnych formach odpowiednio do potrzeb konstrukcyjnych lub technologicznych;
- 4) pokrycie dachów w odcieniach szarości, zieleni, czerwieni, brązów, grafitu;
- 5) zakaz stosowania na pokrycia dachowe kolorów żółtych, niebieskich i fioletowych;
- 6) od strony drogi 1KDZ elewacja wymaga stosowanie wysokich standardów wykończeniowych, zakaz stosowania blach trapezowych i falistych;
- 7) dopuszcza się instalacje przestrzenne i małą architekturę.

§ 54. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren pompowni ścieków o powierzchni ok. 0,1 ha, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1K.

2. Nie dopuszcza się innej zabudowy.

3. Nie ustala się warunków zagospodarowania terenu i zasad kształtowania zabudowy.

§ 55. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren usług o powierzchni ok. 0,04 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 4U.

2. Na terenie wymienionym w ustępie 1 ustala się myjnię samochodów. Nie dopuszcza się innej zabudowy.

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu w odległości nie mniejszej niż 7,0 m, od pasów drogowych 1KDZ i 5,0 m od zachodniej granicy terenu 4U;
- 2) powierzchnia zabudowy do 25 % powierzchni terenu;
- 3) powierzchnia zabudowana do 75 %;
- 4) minimum 15% powierzchni terenu należy zagospodarować zielenią urządzoną;
- 5)) maksymalną wysokość budynków ustala się do 7,0 m do górnej krawędzi elewacji, lub kalenicy od poziomu terenu przed głównym wejściem w parterze budynku;
- 6) maksymalną wysokość budowli ustala się na 12,0 m;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7;
- 8) minimalna intensywność zabudowy - 0,01;
- 9) liczba miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 21; nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych z terenem dróg.

4. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) architektura obiektów współczesna bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych;

- 2) nie ustala się geometrii dachów; dachy o różnych formach odpowiednio do potrzeb konstrukcyjnych lub technologicznych;
- 3) pokrycie dachów w odcieniach szarości, zieleni, czerwieni, brązów, grafitu;
- 4) zakaz stosowania na pokrycia dachowe kolorów żółtych, niebieskich i fioletowych;
- 5) od strony drogi 1KDZ elewacja wymaga stosowania wysokich standardów wykończeniowych, zakaz stosowania blach trapezowych i falistych;
- 6) dopuszcza się instalacje przestrzenne i małą architekturę.

§ 56. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny urządzeń elektroenergetycznych oznaczone na rysunku planu symbolami od 1E do 8E.

2. Dopuszcza się wydzielenie nowych terenów pod projektowane stacje transformatorowe w granicach wszystkich terenów objętych planem, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

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

§ 57. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren parkingu oznaczony na rysunku planu symbolem 1KP.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego przewiduje się parking.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość realizacji przystanku komunikacji miejskiej.

4. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego ustala się utrzymanie podziemnej komory ciepłowniczej, instalacji ciepłowniczych i innych.

5. Zakaz budowy obiektów kubaturowych; dopuszcza się małą architekturę (ławeczki, kosze na śmieci, tablice informacyjne, itp.)

6. Dla terenu 1KP:

- 1) nie ustala się minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy,
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 10% realizowaną w formie nawierzchni trawiastych.

Rozdział 10.

STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

§ 58. Ustala się dla nieruchomości objętych planem jednorazową stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5 % (słownie: pięć procent).

Rozdział 11.

USTALENIA KOŃCOWE

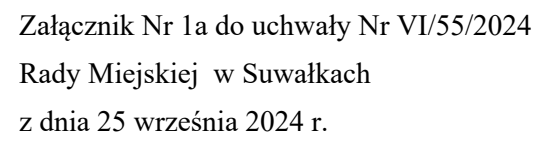
§ 59. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Kolejowej i Północnej w Suwałkach (uchwała Nr XIV/130/2011 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 października 2011 r. Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 294 poz. 3638).

§ 60. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

**Przewodniczący Rady
Miejskiej w Suwałkach**

Zdzisław Przełomiec

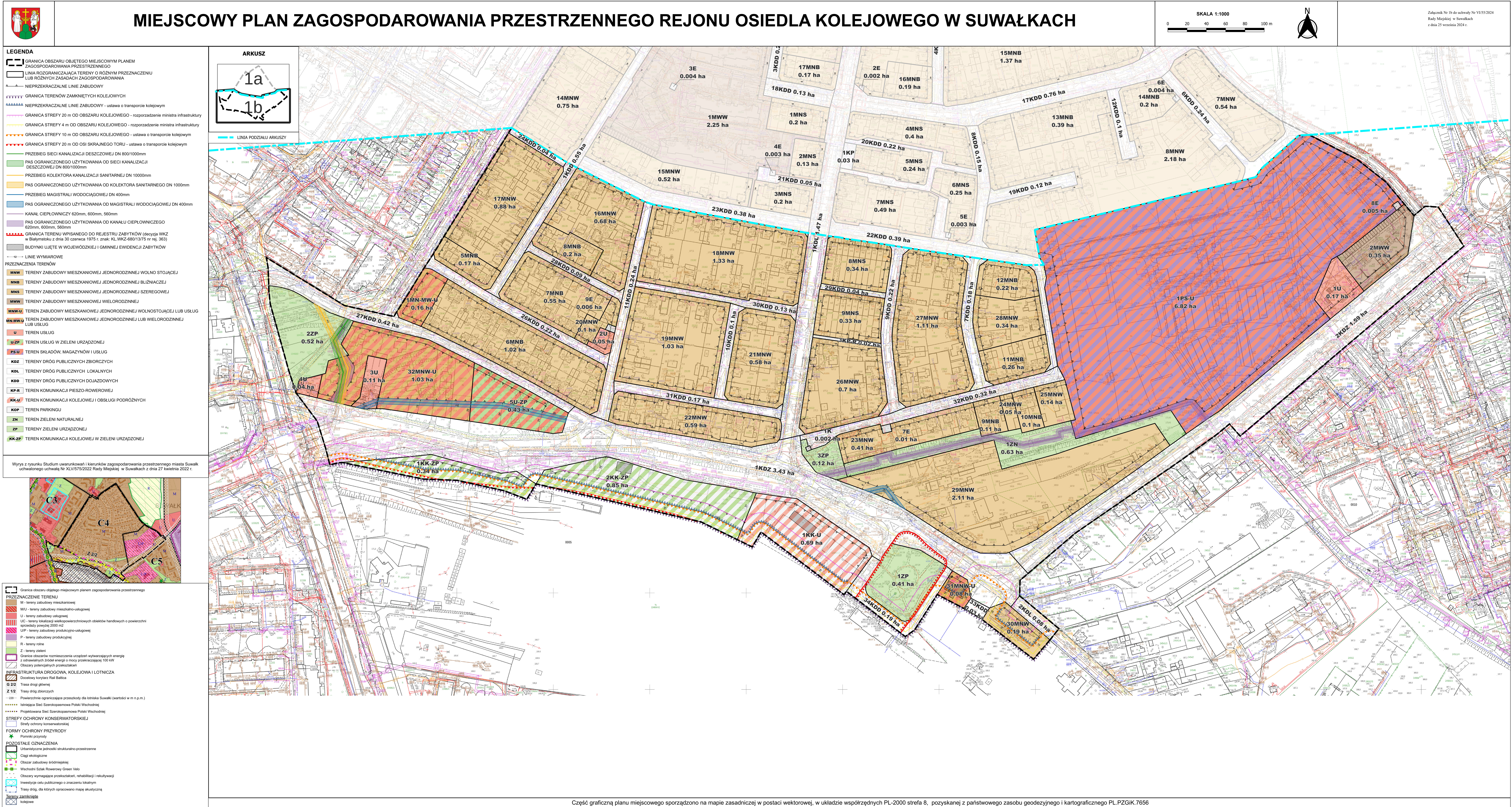
**ARKUSZ**

- LINIA PODZIAŁU ARKUSZY

Wyrzys z rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk



- Cześć graficzna 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 VI/55/2024

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 25 września 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Osiedla Kolejowego w Suwałkach

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597) w związku z art. 18 ww. ustawy 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) oraz art. 39 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 i 1506) rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględniono uwagi osoby prywatnej dotyczącej wykupu całej działki położonej częściowo w konturze 29MNW i częściowo w konturze 2KDZ.

Nie uwzględnia się uwag zawartych w piśmie osoby prywatnej dotyczących:

- 1) usunięcia definicji zawartej w § 7 ust. 1 pkt 8 dotyczącej powierzchni zabudowy;
- 2) usunięcia definicji zawartej § 7 ust. 1 pkt 14 w projekcie uchwały, dotyczącej zabudowy pomocniczej;
- 3) dostosowania definicji zawartej w § 7 ust. 1 pkt 29 projektu uchwały, dotyczącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do nomenklatury Prawa budowlanego lub jej usunięcia;
- 4) ustalenia linii zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 33MNW-U od ulicy Klonowej po obrysie istniejącego budynku mieszkalnego oraz z uwzględnieniem wysuniętego wiatrołapu;
- 5) dokonania zmiany w § 21 ust. 4 pkt 1 litera a, brzmiącym „2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej, poprzez dopisanie: „o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej”;
- 6) usunięcia w § 42 ust. 5 w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania nowej zabudowy niżej wymienionych wyrażen lub ich zmianie:
 - „po licu budynku” – w odniesieniu do linii zabudowy,
 - „maksymalna powierzchnia zabudowana do 80 % powierzchni terenu”,
 - „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20 % powierzchni terenu” i zastąpić wyrażeniem: „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 5 % powierzchni terenu”,
 - „maksymalną wysokość zabudowy ustala się do 9,5 m do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy, od poziomu terenu przed głównym wejściem w parterze budynku” i zastąpić wyrażeniem: „maksymalną wysokość zabudowy ustala się do 10,50 m do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy, od poziomu terenu przed głównym wejściem w parterze budynku”,
 - „maksymalna wysokość altan i wiat do 3,0 m” zmienić na: „maksymalna wysokość altan i wiat do 4,0 m”,
 - „maksymalna intensywność zabudowy - 1,2” zmienić na „maksymalna intensywność zabudowy - 1,5”,
 - zapis "liczba miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 21, dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z terenem przyległych dróg" zmienić na „1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej, dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z terenem przyległych dróg”;
- 7) w ustaleniach „Zasady kształtowania zabudowy” wyrażenie „dachy płaskie lub wysokie o nachyleniu głównych połaci od 20 ° do 35°” zmienić na „dachy płaskie lub wysokie o nachyleniu głównych połaci od 20° do 45°”.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI/55/2024

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 25 września 2024 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Osiedla Kolejowego w Suwałkach, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VI/55/2024

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 25 września 2024 r.

Zalacznik4.gml

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

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Osiedla Kolejowego 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, 1506 i 1597) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w oparciu o uchwałę intencyjną Nr XXXIII/445/2021 z dnia 30 czerwca 2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Osiedla Kolejowego w Suwałkach.

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

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

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

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

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

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

Obszar opracowania planu, o powierzchni o powierzchni około 61,50 ha, obejmuje tereny zainwestowane, zabudowane budynkami o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, oraz budynkami przemysłowymi i usługowymi. Granica opracowania planu obejmuje również tereny kolejowe otwarte. Teren od południa graniczy z terenem kolejowym zamkniętym.

W granicach opracowania planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Kolejowej i Północnej w Suwałkach (uchwała Nr XIV/130/2011 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 października 2011 r. Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 294 poz. 3638).

„Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Suwałk w okresie od 1 lipca 2014 r. do 30 czerwca 2018 r.”, przyjęta uchwałą Nr LI/625/2018 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2018 r. w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk” i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Suwałk, zezwala na podejmowanie uchwał intencyjnych dotyczących innych obszarów, niż wymienione w załączniku

nr 4 do „Analizy”, a wynikających z potrzeb miasta i wniosków inwestorów. Zatem podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu w czerwca 2023 roku, było zgodne z ustaleniami ww. „Analizy”.

Celem sporządzenia planu było:

- 1) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów oraz form i zasad ochrony konserwatorskiej, z jednoczesną minimalizacją skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze;
- 2) przeznaczenie terenów na potrzeby zabudowy mieszkaniowej wraz z obsługującą infrastrukturą techniczną;
- 3) rewaloryzacja środowiska przyrodniczego i kulturowego Miasta;
- 4) porządkowanie istniejącej zabudowy;
- 5) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w granicach objętych planem.

Przewidywane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przeznaczenie oraz ustalenie zasad zagospodarowania i skomunikowania działek objętych planem, jest zgodne z ustaleniami zawartymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałki, uchwalonym uchwałą Nr XXII/292/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 maja 2022 r.

Zgodnie z ustaleniami zawartymi na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk obszar w granicach objętych uchwałą intencyjną położony jest jednostkach podstawowych A14, C4 i C5. Jak wynika z ustaleń tekstu Studium, dla jednostki podstawowej A14 ustalono działania z zakresu realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym takich, jak: przekształcenia i rehabilitacja obszarów produkcyjno – usługowych, magazynowych i kolejowych w kierunku zabudowy śródmiejskiej, z prowadzeniem nowych funkcji na terenach kolejowych, budowa zintegrowanego węzła obsługi komunikacji PKP, PKS i komunikacji miejskiej w rejonie dworca PKP oraz połączenie ulicy Północnej z ulicą Przytorową i budowa tunelu pod torami kolejowymi. Dla jednostki C4 Studium przewiduje zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jako funkcję podstawową, a jako funkcję uzupełniającą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową. Dla jednostki C5 Studium przewiduje zabudowę mieszkaniową wielorodzinną jako funkcję podstawową, a jako funkcję uzupełniającą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługową, techniczno – produkcyjną, magazynową i zielenią urządzoną.

W procedurze sporządzania planu, w ustalonym do składania wniosków terminie złożono 22 pisma z wnioskami od jednostek organizacyjnych i od osób prywatnych. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze wyłożony był do publicznego wglądu w terminie od 31 maja 2024 r. do 28 czerwca 2024 r. Dyskusja publiczna, w tym możliwość uczestnictwa on-line, ustalona była na dzień 21 czerwca 2024 r. Do dyskusji on-line nie było zgłoszeń. W dyskusji publicznej nad ustaleniami planu uczestniczyło 6 zainteresowanych osób i 2 osoby prowadzące dyskusję, reprezentujące Urząd Miasta Suwałki. Uwagi można było składać do dnia 12 lipca 2024 r. W ustalonym terminie wpłynęły 2 pisma z uwagami. Rozpatrzenie uwag wniesionych do miejscowego planu nastąpiło na posiedzeniu Kolegium Prezydenta Miasta Suwałk w dniu 23 lipca 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Osiedla Kolejowego w Suwałkach:

Uwaga nr 1 złożona przez osobę fizyczną.

Uwaga dotyczyła wykupu w całości działki o nr geod. 23591/2. Część działki znajduje się w konturze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 29MNW, a pozostała część w konturze drogi zbiorczej 2KDZ.

Uwagę nr 1 uznano za bezzasadną, gdyż nie można jej rozpatrzyć w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. To, czy wskazana w uwadze działka kwalifikuje się w całości do wykupu rozstrzygnięte zostanie po uchwaleniu niniejszego planu. Zgodnie bowiem z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, "jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może (...) żądać od gminy (...):

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części."

Uwaga nr 2 złożona przez osobę fizyczną.

Uwaga dotyczyła terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 33MNW-U obejmującego działki o nr geod. 23070/5, 23070/3 i 20370/2. Osoba fizyczna składająca uwagę wносиła o:

- 1) Usunięcie definicji zawartej w § 7 ust. 1 pkt 8 dotyczącej powierzchni zabudowy przez którą należy rozumieć cyt.:

„należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w poziomie parteru i jego elementy drugorzędne jak m.in. pochylnie, schody, podesty, tarasy, studzienki okien piwnicznych, pilastry, słupy oraz powierzchnię pod wiatami i altanami; do powierzchni tej nie zalicza się utwardzeń terenu stanowiących dojścia, dojazdy i pełniących funkcje miejsc postojowych oraz miejsc gromadzenia odpadów socjalnobytowych”.

Zdaniem osoby składającej uwagę definicja ta jest dowolną interpretacją autora planu, nie konieczne słuszną, nie wynika z przepisów prawa, spowoduje wątpliwości przy realizacji ustaleń planu i konflikty społeczne.

Uwagi nie uwzględniono, ponieważ odniosła się ona do wydanej decyzji o warunkach zabudowy, a nie do pozwolenia na budowę, które również było już wydane i według którego zrealizowana została na ww. działkach inwestycja. Zapisy planu nie wpływają więc na inwestycję zrealizowaną w konturze 33MNW-U. Zapisy planu odnoszą się do ewentualnych nowych inwestycji. Ponadto w planie miejscowym można zawrzeć definicje, które mają na celu porządkowanie terenów i ustalanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Nie można natomiast przytaczać definicji zawartych w ustawach. W związku z tym nie uwzględnia się tej części uwagi.

- 2) Usunięcie definicji zawartej § 7 ust. 1 pkt 14 w projekcie uchwały, dot. zabudowy pomocniczej przez którą, należy rozumieć, cyt.:

„zabudowę (budowle, budynki i urządzenia budowlane) związane z funkcją podstawową lub uzupełniającą lub dopuszczalną zapewniające możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, w tym budynki gospodarcze, garażowe, wiaty, parkingi, śmietniki, urządzenia reklamowe, budowle ochronne, instalacje”. Zdaniem osoby składającej uwagę definicja ta jest dowolną interpretacją autora planu, nie wynika z przepisów prawa, spowoduje wątpliwości przy realizacji ustaleń planu, nie ma potrzeby, formułowania tak konfliktowego nie wynikającego z ustaw ustalenia planu.

Uwagi nie uwzględniono, ponieważ w planie miejscowym można zawrzeć definicje, które mają na celu porządkowanie terenów i ustalanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Nie można natomiast przytaczać definicji zawartych w ustawach.

3) Dostosowania definicji zawartej w § 7 ust. 1 pkt 29 projektu uchwały, dot. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w brzemieniu, cyt. „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 samodzielną 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 § 21 ust 4 niniejszej uchwały;”

Żądanie odnosi do nomenklatury Prawa budowlanego, wg którego, m.in. § 3 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, gdzie poprzez zabudowę jednorodzinną - „należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;” lub usunięcie tej definicji”,

Uwagi nie uwzględniono, ponieważ osoba składająca uwagę odniosła się do wydanej decyzji o warunkach zabudowy, a nie do pozwolenia na budowę, które również miała już wydane i według którego zrealizowała na działce inwestycję. Zapisy planu nie wpływają więc na inwestycję zrealizowaną w konturze 33MNW-U. Zapisy planu odnoszą się do ewentualnych nowych inwestycji.

4) Ustalenia linii zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 33MNW-U od ulicy Klonowej po obrysie istniejącego budynku mieszkalnego oraz z uwzględnieniem wysuniętego wiatrołapu.

Uwagi nie uwzględniono. Linie zabudowy odnoszą się do nowych inwestycji. Mówi o tym § 8 ust. 1 pkt 3 tekstu uchwały. W związku z tym uwaga jest bezzasadna.

5) Dokonania zmiany w § 21 ust. 4 pkt 1 litera a, brzmiącym „2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej, dopisać „o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej”.

Uwagi nie uwzględniono. W ustaleniach szczegółowych dla konturu 33MNW-U oraz dla pozostałych konturów planistycznych nie ustala się innej, niż w § 21 ust. 4 pkt 1 litera a, ilości miejsc postojowych. Nie widzi się więc potrzeby zmiany zapisu, który ponadto odnosi się do nowego, a nie do istniejącego zagospodarowania.

6) Dokonania zmian w § 42 ust. 5 w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania nowej zabudowy, poprzez:

- usunięcie słów „po licu budynku”, oraz „maksymalna powierzchnia zabudowana do 80% powierzchni terenu”,
- zmianę minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 20 % powierzchni terenu na 5% tak, jak jest w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy,
- zmianę wysokości zabudowy z 9,5 m do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy, od poziomu terenu przed głównym wejściem w parterze budynku na 10,5 m tak, jak jest w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy,
- zmianę maksymalnej wysokości altan i wiat z do 4,0 m na do 3,00 m,
- zmianę maksymalnej intensywności zabudowy z 1,2 na 1,5;
- zmianę zapisu "liczba miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 21, dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z terenem przyległych dróg" na "1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej, dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych z terenem przyległych dróg".

Uwagi nie uwzględniono, ponieważ osoba ją składająca odniosła się do wydanej decyzji o warunkach zabudowy, a nie do pozwolenia na budowę, które również miała już wydane i według którego zrealizowała na działce inwestycję. Zapisy planu nie wpływają więc na inwestycję zrealizowaną w konturze 33MNW-U. Zapisy planu odnoszą się do ewentualnych nowych inwestycji.

7) Dokonania zmian w ustaleniach dotyczących zasad kształtowania zabudowy z: dachy płaskie lub wysokie o nachyleniu głównych połaci od 20 ° do 35° na: od 20° do 45°.

Uwagi nie uwzględniono, ponieważ osoba ją składająca odniosła się do wydanej decyzji o warunkach zabudowy, a nie do pozwolenia na budowę, które również miała już wydane i według którego zrealizowała na działce inwestycję. Zapisy planu nie wpływają więc na inwestycję zrealizowaną w konturze 33MNW-U. Zapisy planu odnoszą się do ewentualnych nowych inwestycji. Ponadto przy realizacji nowej inwestycji zmiana kąta nachylenia połaci spowoduje podwyższenie budynku, umożliwiając realizację jeszcze jednej kondygnacji użytkowej. W rezultacie nie będzie możliwe zachowanie parametrów zagospodarowania i zabudowy przyjętych w planie. Przede wszystkim składający uwagę nie będzie mógł zabezpieczyć właściwej ilości miejsc parkingowych na terenie 33MNW-U.

Do projektu planu została wykonana prognoza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu dla budżetu Gminy Miasta Suwałki. Z prognozy tej wynika, iż przy pełnej realizacji założeń planu, **budżet zostanie obciążony kwotą 18 266 850 zł.**

Realizacja planu po stronie wydatków:

- z tytułu wykupu gruntów i budynków	760 350 zł.
- z tytułu podziału geodezyjnego i wyceny nieruchomości	26 500 zł.
- z tytułu uzbrojenia i zagospodarowania terenu	17 480 000 zł.
Razem:	18 266 850 zł.

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

Realizacja planu po stronie przychodów:

- z tytułu sprzedaży gruntów	0,0 zł.
- z tytułu wzrostu podatku od gruntów	0,0 zł.
- z tytułu wzrostu podatku od budynków	0,0 zł.
- roczny podatek od budowli	0,0 zł.
- renta planistyczna	0,0 zł.
- opłata adiacencka	0,0 zł.
- roszczenia z art. 36 ustawy o pizp	0,0 zł.
Łącznie przychody:	0,0 zł.

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

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

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

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