



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 30 września 2025 r.

Poz. 3918

Podpisany przez:

Krzysztof Stankiewicz

Data: 30.09.2025 13:58:35



UCHWAŁA NR XVII/197/2025 RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 24 września 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: 24 Sierpnia, Powstańców Wielkopolskich, Zastawie, Wojska Polskiego i rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2025 r., poz. 1153) oraz art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940 z 2025 r. poz. 527 i 680) w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w związku uchwałą Nr LXVII/885/2024 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: 24 Sierpnia, Powstańców Wielkopolskich, Zastawie, Wojska Polskiego i rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach, Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk”, uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: 24 Sierpnia, Powstańców Wielkopolskich, Zastawie, Wojska Polskiego i rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 31 ha w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Plan składa się z ustaleń tekstowych, stanowiących treść niniejszej uchwały oraz następujących załączników:

- 1) części graficznej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiących załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1.

USTALENIA OGÓLNE

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

- 1) stworzenie podstaw formalnych i prawnych do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w tym rejonie miasta;

- 2) ustalenie zasad inwestowania w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne, w tym wprowadzenie ograniczeń w sposobie zagospodarowania terenów;
- 3) ustalenie jednolitych zasad zabudowy i zagospodarowania, w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego i własnościowego.

§ 4. 1. W niniejszym planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, 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;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 11) ustalenia w zakresie potrzeb obronności, bezpieczeństwa państwa oraz ochrony przeciwpożarowej;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 13) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz od granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów, minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych dotyczących: terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości objętych planem miejscowym, dokonywanych zgodnie z Działem III, Rozdz. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.).

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów, wyznaczonych liniami rozgraniczającym:

- 1) MNW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) U - tereny usług;
- 3) UZ - teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 4) US - tereny usług sportu i rekreacji;
- 5) US-ZP - tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;

- 6) ZP - tereny zieleni urządzonej;
- 7) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 8) KDZ - teren drogi zbiorczej;
- 9) KDL - tereny dróg lokalnych;
- 10) KOP - teren parkingu;
- 11) IWU - teren ujęcia wód;
- 12) IKP - teren pompowni ścieków.

2. W ramach ustalonego w planie przeznaczenia terenów dopuszcza się realizację budowli i urządzeń technicznych związanych z obiektami budowlanymi niezbędnymi do ich właściwego użytkowania jak: przyłącza, urządzenia służące oczyszczaniu ścieków, urządzone miejsca do gromadzenia odpadów, miejsca i place postojowe, o ile z przepisów szczegółowych nie wynika inaczej.

3. 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 są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz symbole literowe określające klasy przeznaczenia terenów oraz ich numery porządkowe;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszy akt prawa miejscowego uchwalony przez Radę Miejską w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: 24 Sierpnia, Powstańców Wielkopolskich, Zastawie, Wojska Polskiego i rzeką Czarną Hańczą 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 i aktów prawa miejscowego;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, których nie może przekroczyć zabudowa kubaturowa nadziemna oraz wiaty inne niż stanowiące zadaszenie śmietników, przy czym linia ta nie dotyczy: balkonów, loggii, werand, wykuszy, okapów i nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 2,0 m oraz schodów zewnętrznych, pochylni i ramp przy wejściach do budynków, małej architektury, altan ogrodowych, wiat śmietnikowych, urządzeń budowlanych i budowli ochronnych oraz rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków położonych w granicach działki 30799/2;
- 8) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) przeznaczeniu - należy przez to rozumieć przeznaczenie wynikające z zastosowanej na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, klasy przeznaczenia terenu i opisane w ustaleniach szczegółowych; w przypadku wykorzystania dwóch lub trzech klas przeznaczenia terenu doprecyzowanie, czy zastosowane klasy są realizowane łącznie, czy zamiennie, zawarte jest w ustaleniach szczegółowych;

- 10) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, inny niż wynikający z zastosowanej klasy przeznaczenia terenu i opisany w ustaleniach szczegółowych, którego udział w zagospodarowaniu działki stanowi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na niej zlokalizowanych, a dla przeznaczenia, gdzie nie przewiduje się budowy budynków maksimum 30% powierzchni działki, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 11) powierzchni użytkowej podstawowej - należy przez to rozumieć sumę części powierzchni kondygnacji budynków netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynków, do której nie wlicza się pomieszczeń socjalnych, magazynowych, technicznych, porządkowych, gospodarczych, sanitariatów, klatek schodowych, przedsionków, szybów windowych i pomieszczeń o wysokości poniżej 2,0 m;
- 12) powierzchni całkowitej budynku - należy przez to rozumieć powierzchnię liczoną zgodnie z PN-ISO 9836;
- 13) budynkach i budowlach pomocniczych - należy przez to rozumieć budynki i budowle uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu np. budynki gospodarcze, garaże, rekreacji indywidualnej, altany, deszczochrony, wiaty na potrzeby gospodarcze i rekreacyjne i inne obiekty związane z funkcją terenu;
- 14) 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.

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

3. Ustalono w planie wskaźniki odnoszą się do terenu inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę, z wyłączeniem terenów dróg publicznych i wewnętrznych.

Rozdział 2.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU ORAZ POTRZEB OBRONNOŚCI, BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA ORAZ OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

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

- 1) lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) inwestycje realizować zgodnie z zasadami i z zachowaniem parametrów ustalonych niniejszym planem;
- 3) wskaźniki powierzchni zabudowy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę, z wyłączeniem terenów dróg publicznych i wewnętrznych;
- 4) zakaz sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu, o ile z ustaleń niniejszego planu nie wynika inaczej;
- 5) możliwość realizacji przeszkleń na elewacjach nowo projektowanych lub przebudowywanych budynków w wielkości nieprzekraczającej 80% powierzchni elewacji w formie fasad szklanych, do powierzchni tych nie wlicza się okien, drzwi balkonowych i wejściowych;
- 6) możliwość stosowania rolet i krat składanych lub zwijanych, zabezpieczających otwory okienne i drzwiowe, montowanych w grubości ściany;
- 7) zakaz lokalizacji garaży blaszanych, nawet jako tymczasowych;
- 8) zakaz lokalizacji ogniw fotowoltaicznych na gruncie.

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem zlokalizowane są 2 pomniki przyrody, ustanowione:

- 1) Rozporządzeniem Nr 41/04 Wojewody Podlaskiego z 1 kwietnia 2004 r. Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 41, poz. 748 - wierzba krucha, oznaczony na rysunku planu symbolem (A);
- 2) Uchwałą Nr XXV/317/2020 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 września 2020 r. - dąb szypułkowy, oznaczony na rysunku planu symbolem (B).

2. Ustala się nakaz zachowania i pielęgnacji pomników przyrody wymienionych w ust. 1

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

- 1) zakaz realizacji w granicach planu następujących przedsięwzięć: stacji paliw, myjni, zakładów mechaniki pojazdowej, warsztatów rzemieślniczych, zakładów pogrzebowych, obiektów produkcyjnych, baz transportowych i składowych, hurtowni;
- 2) zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska;
- 3) zakaz realizacji obiektów budowlanych niespełniających wymagań zawartych w niniejszych przepisach;
- 4) zakaz składowania i magazynowania wszelkich odpadów;
- 5) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
- 6) zrzut do wód powierzchniowych i gruntu nieoczyszczonych wód opadowych i roztopowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 7) nakaz ograniczenia emisji pyłów i gazów poprzez podłączenie budynków do sieci ciepłowniczej lub gazowej, dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii bez emisji spalin oraz utrzymanie w zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej istniejących źródeł ciepła;
- 8) pozostawienie doliny rzeki Czarnej Hańczy wraz z nadrzecznym drzewostanem, jako terenu publicznego, wolnego od zabudowy, w ciągu ekologicznym rzeki Czarnej Hańczy, zalecanego do kształtowania zieleni krajobrazowej z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego i zabudowy związanej z rekreacyjnym wykorzystaniem tych terenów.

2. W granicach planu znajduje się strefa występowania na głębokości 0-2 m p.p.t. pierwszego zwierciadła wód podziemnych.

3. W celu zapewnienia właściwego stanu czystości wody w zalewie Arkadia dopuszcza się rozbudowę i modernizację urządzeń i obiektów doprowadzających i odprowadzających wodę (jaz na rzece Czarnej Hańczy, kanał doprowadzający, kanał odprowadzający) z rzeki Czarnej Hańczy do zalewu.

4. Dopuszcza się wprowadzanie wód opadowych i roztopowych do Zalewu Arkadia poprzez przelewy awaryjne.

§ 11. 1. Ustala się zasady wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa 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, 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. Na podstawie przepisów szczególnych z zakresu ochrony ludności i obrony cywilnej, w granicach planu dopuszcza się lokalizację budowli ochronnych.

3. 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 trzech promieni mierzonych od punktu odniesienia usytuowania obiektu technicznego odpowiednio w promieniu:

- 1) 1000 m od obiektu technicznego o współrzędnych N: 54°4'53", E: 22°56'7", z wartością rzędnej 188,5 m n.p.m. – z ograniczeniami wznoszenia nowej zabudowy i obiektów o wysokości przekraczającej rzedną powiększoną o 0,5° (przewyższenie 0,5 m wysokości na każde 100 m odległości od obiektu technicznego), z zakazem wznoszenia stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 2) 1500 m od obiektu technicznego o współrzędnych N: 54°4'53", E: 22°56'7", z zakazem wznoszenia stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 3) 6000 m od obiektu technicznego o współrzędnych N: 54°4'53", E: 22°56'7", z zakazem wznoszenia elektrowni wiatrowych.

4. Teren objęty planem zawiera się w granicach stref od obiektu technicznego o promieniu od 1500 m do 6000 m.

Rozdział 3.

USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§ 12. 1. Północno-wschodnia granica terenu objętego planem stanowi granicę historycznego układu urbanistycznego Miasta Suwałk, wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach z dnia 15 maja 1979 r., Kl. WKZ 534/31d/79 oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku z dnia 24 stycznia 1957 r. Kult.V-2b-8-85-57.

2. W granicach planu nie występują zabytki nieruchome.

3. W granicach planu nie występują stanowiska archeologiczne.

4. Na wszystkich terenach w granicach planu ustala się obowiązek zabezpieczenia przypadkowo znalezionej przedmioty, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, i niezwłocznego zawiadomienia o znalezieniu tego przedmioty właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Prezydenta Miasta Suwałk

Rozdział 4.

GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY

§ 13. 1. Dla terenu IIWU stanowiącego awaryjne ujęcie wód podziemnych, obowiązuje strefa ochrony bezpośredniej ujęcia miejskiego wód podziemnych.

2. Na terenie strefy ochrony bezpośredniej otworów studziennych ujęcia miejskiego wody podziemnej w promieniu 10,00 m od osi studni obowiązują ograniczenia ustalone w § 52.

§ 14. 1. W granicach planu zlokalizowane są sieci, w tym przelewy awaryjne do zalewu Arkadia, oraz wyloty do rzeki Czarna Hańcza, stanowią inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. W granicach planu ustala się pasy ograniczonego użytkowania od:

- 1) kanału sanitarnego,
- 2) istniejącego kanału deszczowego lub przelewów awaryjnych, o szerokości 3,0 m od osi sieci, wolne od zabudowy, z zapewnieniem dojazdu w celach eksploatacyjnych, na odcinkach wskazanych w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) projektowanego kanału deszczowego lub przelewów awaryjnych, o szerokości 3,0 m od osi sieci, wolne od zabudowy, z zapewnieniem dojazdu w celach eksploatacyjnych, na odcinkach wskazanych w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały,

4) wodociągu, o szerokości 2,0 m od osi sieci, wolne od zabudowy, z zapewnieniem dojazdu w celach eksploatacyjnych, na odcinkach wskazanych w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 15. W granicach planu zlokalizowana jest radiolinia Suwałki/Krzemieniucha - SLR Kamień, dla której ustala się pas ochronny od radiolinii, o szerokości 60,0 m od jej osi, w którym zakazuje się realizacji zabudowy wyższej niż 30,0 m.

§ 16. 1. Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Suwałki, gdzie obowiązują ograniczenia wysokości obiektów, określone w dokumentacji rejestrowej lotniska.

2. Ograniczenia, o których mowa w ust. 1, dotyczące wysokości obiektów obejmują również umieszczone na nich kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia.

§ 17. Ograniczenia wynikające z lokalizacji w granicach planu strefy ochronnej obiektu technicznego zlokalizowanego na terenie zamkniętym wojskowym przy ulicy Wojska Polskiego 21, zawarto w § 11.

§ 18. 1. W granicach planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy Prawo wodne:

- 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 2) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%.

2. Na obszarach, o których mowa w ust. 1, zastosowanie mają przepisy szczególne.

Rozdział 5.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM

§ 19. 1. Ustala się następujące zasady podziału terenów:

- 1) dopuszcza się podziały i scalenia działek w celu uzupełnienia lub regulacji granic pomiędzy nieruchomościami sąsiednimi;
- 2) dopuszcza się podziały na podstawie istniejącego zainwestowania lub projektu zagospodarowania terenu;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek pod infrastrukturę techniczną;
- 4) dopuszcza się podziały wynikające z orzeczeń sądowych i innych przepisów szczególnych.

2. Działki o numerach ewidencyjnych: 31374/1, 31376/3 i 31363/11, zawierające się w konturze 2MNV, nie mogą stanowić samodzielnych działek budowlanych, powinny stanowić uzupełnienie zagospodarowania działek sąsiednich lub być zagospodarowane zielenią z dopuszczeniem małej architektury.

Rozdział 6.

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW I OBSZARÓW INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM I LOKALNYM ORAZ USTALENIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

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

- 1) teren drogi wojewódzkiej nr 653 obejmującej ul. 24 Sierpnia, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 2) Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej;
- 3) Radiolinia RTCN Suwałki/Krzemieniucha - SLR Kamień.

2. W granicach planu inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym są:

- 1) teren drogi powiatowej nr 2414B obejmującej ul. Zastawie, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL, 2KDL i 3KDL;
- 2) sieci infrastruktury technicznej, wraz z pasami ograniczonego użytkowania, w tym przelewy awaryjne do zalewu Arkadia, oraz wyloty do rzeki Czarna Hańcza;

- 3) teren pompowni ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem 1IKP;
- 4) teren ujęcia wód, oznaczony na rysunku planu symbolem 1IWU.

3. Wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone symbolami: 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1ZP, 2ZP, 1WS, 2WS, 1US-ZP, 2US-ZP, 3US-ZP, 1US, 2US, 3US stanowią obszary przestrzeni publicznych.

4. Zasady kształtowania obszarów przestrzeni publicznych, wymienionych w ust. 3, zostały zawarte w ustaleniach szczegółowych planu.

Rozdział 7.

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

§ 21. System zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych i technologicznych należy realizować z istniejącej sieci wodociągowej: objętej planem w ulicy 24 Sierpnia wodociąg o średnicy 110/150/160 mm; poza obszarem planu: w ulicy Powstańców Wielkopolskich wodociąg o średnicy 160 mm, w ulicy Zastawie wodociąg o średnicy 100/150/200 mm, w ulicy Wojska Polskiego wodociąg o średnicy 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;
- 7) dla sieci wodociągowej o średnicy 100 mm, posadowionej na działce o nr geod. 31363/21 ustala się pas ograniczonego użytkowania o szerokości 2,0 m od osi sieci wolny od zabudowy i nasadzeń z zapewnieniem dojazdu w celach eksploatacyjnych – zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;
- 8) dopuszcza się użytkowanie już istniejących indywidualnych ujęć wody.

§ 22. System odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) obowiązuje nakaz odprowadzenia ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej: objętej planem w ulicy 24 Sierpnia sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 200/250/315 mm; poza obszarem planu: w ulicy Powstańców Wielkopolskich sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 300 mm, w ulicy Zastawie sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 200/300/500 mm, w ulicy Wojska Polskiego sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 200 mm;
- 2) ścieki z części terenu opracowania odprowadzać poprzez grawitacyjną sieć kanalizacji sanitarnej do przepompowni, objętej planem przy ulicy Zastawie na działkach o numerach geodezyjnych: 31363/7, 31382/2, 31383/2, 31384/1, 31384/2, a następnie w kierunku wschodnim poprzez grawitacyjną sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej przy ul. 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) dopuszcza się lokalizację kanałów sanitarnych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 6) na terenie objętym planem zakazuje się realizacji szczelnych zbiorników na nieczystości i oczyszczalni ścieków;

- 7) ustala się pas ograniczonego użytkowania o szerokości 3,0 m od osi sieci, wolny od zabudowy i nasadzeń, z zapewnieniem dojazdu w celach eksploatacyjnych, na całej długości przebiegu:
- a) dopływowego kanału sanitarnego o średnicy 1200 mm do przepompowni zlokalizowanego w południowej części planu na działkach o numerach geodezyjnych 31363/22, 31378 – zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,
 - b) podwójnego kanału tłoczego sanitarnego o średnicy 500 mm, na działce o numerze geodezyjnym: 31384/3 – zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;
- 8) dopuszcza się użytkowanie już istniejących indywidualnych szczelnych zbiorników na nieczystości.

§ 23. 1. 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: objętej planem w ulicy 24 Sierpnia sieć kanalizacji deszczowej o średnicy 600/800 mm; poza obszarem planu: w ulicy Powstańców Wielkopolskich sieć kanalizacji deszczowej o średnicy 600 mm, w ulicy Zastawie sieć kanalizacji deszczowej o średnicy 200/300/400 mm, w ulicy Wojska Polskiego sieć kanalizacji deszczowej o średnicy 200/300 mm;
- 2) wody opadowe i roztopowe z ulic i parkingów odprowadzać poprzez wylot W9, W10A, W10B kanalizacji deszczowej do rzeki Czarnej Hańczy; do prawidłowego funkcjonowania sieci kanalizacji deszczowej z opracowywanego terenu należy, przebudować, rozbudować istniejącą sieć kanalizacji deszczowej oraz wybudować II przelew awaryjny kanalizacji deszczowej do Zalewu Arkadia – skrzyżowanie ulic Zastawie i Powstańców Wielkopolskich, według tras wskazanych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz terenów utwardzonych jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez np. bezpośrednie odprowadzenie do ziemi; w przypadku braku możliwości odprowadzenia do ziemi dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 4) w przypadku konieczności przebudowy, rozbudowy, modernizacji sieci kanalizacji deszczowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
- 5) dopuszcza się lokalizację kanałów deszczowych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 6) dopuszcza się tworzenie otwartych systemów kanalizacji deszczowej mających na celu kompleksowe zarządzanie wodą opadową, poprzez realizację obiektów 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;
- 7) 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;
- 8) dopuszcza się dachy zielone lub retencyjne;
- 9) ustala się pas ograniczonego użytkowania o szerokości 3,0 m od osi sieci, wolny od zabudowy i nasadzeń, z zapewnieniem dojazdu w celach eksploatacyjnych, na całej długości przebiegu istniejącej sieci kanalizacji deszczowej o średnicy 600 mm i 800 mm na działkach o numerach geod.: 31363/21, 31363/22, 30801/7, 30781/1, 30781/2, 30799/2 oraz projektowanej kanalizacji deszczowej o średnicy 800 mm i 1400 mm – zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Dopuszcza się wprowadzanie wód opadowych i roztopowych do Zalewu Arkadia poprzez przelewy awaryjne.

§ 24. System zaopatrzenia w ciepło:

- 1) nakaz zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się ogrzewanie elektryczne, stosowanie ogniw fotowoltaicznych, pomp ciepła i innych rozwiązań, które nie powodują emisji spalin;
- 3) do czasu podłączenia budynków do sieci ciepłej lub gazowej utrzymuje się indywidualne źródła ciepła;

- 4) ustala się, że energia cieplna będzie dostarczana na potrzeby ogrzewania pomieszczeń, ciepłej wody użytkowej, wentylacji i klimatyzacji;
- 5) zaopatrzenie w ciepło należy realizować z istniejących sieci ciepłych wysokoparametrowych zlokalizowanych na obszarze objętym planem;
- 6) dopuszcza się indywidualne źródła ciepła, ze względów ekonomicznych w istniejącej i projektowanej zabudowie mieszkaniowej.

§ 25. System zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się z miejskiego systemu sieci gazowej średniego ciśnienia zlokalizowanego poza obszarem opracowania :
 - a) o średnicy 63 mm zlokalizowanej w ulicy Zastawie,
 - b) o średnicy 63 mm zlokalizowanej w ulicy Zarzecze,
 - c) o średnicy 110 mm zlokalizowanej w ulicy Wojska Polskiego;
- 2) dopuszcza się podziemne zbiorniki na gaz realizowane na działkach budowlanych od strony działek; zakaz zbiorników naziemnych;
- 3) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych, w chodnikach lub pasach zieleni należy pozostawić rezerwy terenu pod lokalizację przyszłych gazociągów z uwzględnieniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych;
- 4) w przypadku braku miejsca w pasach drogowych dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na działkach prywatnych;
- 5) w ulicach dopuszcza się umieszczenie sieci gazowej w tzw. kanałach zbiorczych technologicznych;
- 6) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
- 7) linia ogrodzeń powinna przebiegać w odległości minimum 0,5 m od gazociągu średniego ciśnienia;
- 8) szafki gazowe powinny być lokalizowane zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 9) w celu zapewnienia zaopatrzenia w gaz istniejącej i projektowanej zabudowy należy rozbudować sieć gazową w granicach planu w ulicy 24 Sierpnia.

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

- 1) zasilanie w energię elektryczną realizować w oparciu istniejące sieci średniego napięcia SN 20 kV i niskiego napięcia nn-04 kV poprzez ich rozbudowę oraz w oparciu o istniejące i projektowane stacje transformatorowe;
- 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na wszystkich terenach;
- 3) nie wskazuje się konkretnej lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych SN/nn; stacje winny być realizowane zgodnie z potrzebami inwestora w ramach jego działki z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej; dokładną lokalizację stacji transformatorowych należy określić w projekcie budowlanym;
- 4) projektowane stacje transformatorowe 20/0,4 kV zasilające jednego odbiorcę należy lokalizować na jego działce, natomiast stacje służące do zasilania kilku odbiorców – na działkach wydzielonych; powyższe należy uwzględnić przy opracowywaniu projektów zagospodarowania działek; stacje transformatorowe realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;
- 5) projektowane stacje transformatorowe zasilic liniami kablowymi z miejskiej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 6) wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania;
- 7) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;

- 8) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową należy dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu i przebudować zgodnie z warunkami wydanymi przez administratora sieci;
- 9) projektowane oświetlenie uliczne i innych terenów publicznych realizować jako wydzieloną sieć kablową zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 10) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;
- 11) dopuszcza się stosowanie ogniów i paneli fotowoltaicznych montowanych na dachach i stropodachach budynków oraz na elewacjach o mocy do 500kW;
- 12) dopuszcza się realizację na w ramach terenu IKOP, stanowisk do ładowania samochodów elektrycznych.

§ 27. System obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy realizować w oparciu o istniejące urządzenia i sieci teletechniczne, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy oraz w oparciu o projektowane sieci teletechniczne;
- 2) utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci teletechniczne z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb oraz dopuszcza się realizację nowych, w tym stacji bazowych oraz masztów telefonii komórkowej i radiofonii pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i odrębnych i ustaleń niniejszego planu; nie ustala się wysokości stacji bazowych oraz masztów telefonii komórkowej i radiofonii, gdyż zależna jest ona od pokrycia terenu sygnałem;
- 3) sieci telekomunikacyjne realizować za pomocą kanalizacji teletechnicznej, kabli doziemnych lub napowietrznych i innych dostępnych operatorowi rozwiązań;
- 4) w przypadku wystąpienia kolizji z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy podjąć działania zmierzające do ich zabezpieczenia i przebudowy zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi;
- 5) przy realizacji ustaleń planu należy zachować od istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej podziemnej i naziemnej odległości zgodne z obowiązującymi normami.

§ 28. System gospodarki odpadami:

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

§ 29. System zaopatrzenia w media:

- 1) realizację sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;
- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci;
- 4) sieci infrastruktury technicznej, o ile nie wynika to z warunków technicznych, powinny być projektowane i prowadzone poza jezdniami ulic;

- 5) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należyтым stanie techniczno – użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;
- 6) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych niewymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu;
- 7) sieci jako inwestycje celu publicznego należy chronić przed zabudową;
- 8) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

§ 30. 1. Ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc do parkowania lub jako stanowiska w garażach podziemnych, nadziemnych lub naziemnych.

2. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania do funkcji, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

- 1) mieszkaniowej - 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
- 2) zamieszkania zbiorowego - 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe;
- 3) usług biurowych i administracji - 1 miejsce na 50,0 m² powierzchni użytkowej podstawowej;
- 4) usług gastronomii - 1 miejsce na 10 miejsc konsumpcyjnych;
- 5) usług zdrowia i pomocy społecznej - 1 miejsce na 1 gabinet lub 1 miejsce na 25 miejsc w żłobku/przedszkolu;
- 6) usług sportu i rekreacji - 1 miejsce na 10 miejsc na widowni;
- 7) dla funkcji innych niż wymienione w pkt 1-6 - 1 miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej podstawowej;
- 8) wskaźniki odnoszą się do inwestycji nowo projektowanych, rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów oraz zmiany sposobu użytkowania;
- 9) na potrzeby nowych inwestycji nie wlicza się miejsc postojowych istniejących;
- 10) przy realizacji miejsc do parkowania, obsługujących tereny wymienione w punkcie 2, należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - a) 1 miejsce na każde 25 miejsc postojowych, jeżeli liczba stanowisk wynosi do 100;
 - b) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi ≥ 101 .

3. Nie dopuszcza się bilansowania miejsc parkingowych z terenami dróg.

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

5. 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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 889 z późn. zm.).

6. Liczbę miejsc postojowych, zaokrągla się w górę do najbliższej liczby całkowitej.

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

Rozdział 8.

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

§ 31. 1. Ustala się teren drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ, położony w ciągu drogi wojewódzkiej nr 653 obejmującej ul. 24 Sierpnia, o powierzchni ok. 2,00 ha.

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

- 1) jezdnię;
- 2) obustronne chodniki o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m;
- 3) obustronne zieleńce oddzielające jezdnię od chodników i dróg rowerowych;
- 4) obustronne drogi rowerowe szerokości nie mniejszej niż 2,0 m;
- 5) zatoki autobusowe;
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) uzbrojenie techniczne.

3. Dopuszcza się utrzymanie i przebudowę istniejących zjazdów do działek budowlanych.

§ 32. 1. Ustala się teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL, położony w ciągu drogi powiatowej nr 2414B obejmującej ul. Zastawie, o powierzchni ok. 0,15 ha.

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

- 1) jezdnię;
- 2) chodnik lub ciąg pieszo-rowerowy po północnej stronie drogi o szerokości ok. 3,5 m;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) uzbrojenie techniczne.

3. W granicach terenu 1KDL ustala się:

- 1) utrzymanie dojazdu do terenów: 1US-ZP oraz 3US;
- 2) zakaz realizacji zatok parkingowych przykrawężnikowych.

§ 33. 1. Ustala się teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem 2 KDL, położony w ciągu drogi powiatowej nr 2414B obejmującej ul. Zastawie, o powierzchni ok. 0,02 ha.

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

- 1) chodnik;
- 2) ciąg pieszo-rowerowy;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) uzbrojenie techniczne.

§ 34. 1. Ustala się teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem 3 KDL, położony w ciągu drogi powiatowej nr 2414B obejmującej ul. Zastawie, o powierzchni ok. 0,05 ha.

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

- 1) chodnik;
- 2) miejsca postojowe;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) uzbrojenie techniczne.

§ 35. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony na rysunku planu symbolem 1MNW, o powierzchni ok. 0,12 ha.

2. W ramach terenu określonego w ust. 1, adaptuje się istniejący budynek i dopuszcza się jego rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami niniejszego paragrafu.

3. W ramach przeznaczenia uzupełniającego ustala się lokalizację w parterze budynku mieszkalnego do 30 % powierzchni całkowitej, usług: biurowych i administracji, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej oraz turystyki. Wyklucza się lokalizację usług handlu.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,0;

- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 25%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - 9,0 m, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do kalenicy, przy czym wyniesienie parteru do 50 cm nad poziom chodnika ulicznego, liczone w osi wejścia głównego do budynku;
- 6) minimalna szerokość frontu działki 21,0 m;
- 7) dach wysoki, dwuspadowy lub wielopołaciowy o nachyleniu połaci głównych do $35^\circ \pm 5\%$ i z główną kalenicą równoległą lub prostopadłą do ulicy położonej poza granicą planu, z dopuszczeniem jej odchylenia o $\pm 15^\circ$ bądź równoległą lub prostopadłą do granic wzdłużnych działki; dopuszcza się facjaty i lukarny; dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe na lukarnach, facjatach, garażach, wiatrolapach i budynkach gospodarczych, nad wejściami i tarasami;
- 8) pokrycie dachu w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub grafitu, jednolicie w obrębie nieruchomości, nie dotyczy wiat i altan; zakaz stosowania blachy ocynkowanej niepowlekanej;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 30 uchwały;
- 10) obsługa komunikacyjna terenu z ul. Zastawie, zlokalizowanej poza granicami opracowania;
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4,0 m od południowej granicy planu i w odległości od 20,0 m do 30,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 2ZP, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Dopuszcza się parterowe garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej o wysokości do 4,0 m.

6. Dopuszcza się panele słoneczne na połaciach dachowych.

7. Dopuszcza się montaż podzielników zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód opadowych i roztopowych.

§ 36. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony na rysunku planu symbolem 2MNW, o powierzchni ok. 0,39 ha.

2. W ramach przeznaczenia uzupełniającego ustala się lokalizację w parterze budynku mieszkalnego do 30 % powierzchni całkowitej, usług: biurowych i administracji, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej oraz turystyki. Wyklucza się lokalizację usług handlu.

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) działki o numerach ewidencyjnych: 31374/1, 31376/3 i 31363/11, zawierające się w konturze 2MNW, nie mogą stanowić samodzielnych działek budowlanych, powinny stanowić uzupełnienie zagospodarowania działek sąsiednich lub być zagospodarowane zielenią przydomową z dopuszczeniem małej architektury, wiat i altan o wysokości 4,0 m i powierzchni zabudowy do 35,0 m²;
- 2) na działce budowlanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą dopuszcza się budowę:
 - a) jednego budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy do 210 m², łącznie z wbudowanym garażem,
 - b) dwóch wiat, dwóch altan, z zastrzeżeniem, że powierzchnia zabudowy każdego z obiektów nie przekroczy 35 m², a wysokość 4,0 m; dopuszcza się zamiast dwóch wiat budowę jednej o powierzchni zabudowy do 60 m² i wysokości do 4,0 m,
 - c) dopuszcza się garaże wbudowane w budynki mieszkalne,
 - d) nie dopuszcza się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
 - e) dopuszcza się utrzymanie istniejących wolnostojących budynków gospodarczych z możliwością ich przebudowy i rozbudowy celem poprawy estetyki;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,0;

- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,3;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 25%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy - 9,0 m, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do kalenicy, przy czym wyniesienie parteru do 50 cm nad poziom chodnika ulicznego, liczone w osi wejścia głównego do budynku;
- 8) wysoki, dwuspadowy lub wielopołaciowy o nachyleniu połaci głównych do $35^\circ \pm 5\%$ i z główną kalenicą równoległą do ulicy położonej poza granicą planu, z dopuszczeniem jej odchylenia o $\pm 15^\circ$, celem nawiązania do granic wzdłużnych działki budowlanej; dopuszcza się facjaty i lukarny; dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe na lukarnach, facjatach, garażach, wiatrolapach i budynkach gospodarczych, nad wejściami i tarasami;
- 9) pokrycie dachu w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub grafitu, jednolicie w obrębie nieruchomości, nie dotyczy wiat i altan; zakaz stosowania blachy ocynkowanej niepowlekanej;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 30 uchwały;
- 11) obsługa komunikacyjna terenu z ul. Zastawie, zlokalizowanej poza granicami opracowania;
- 12) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0 m od ul. Zastawie stanowiącej południową granicę planu, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dopuszcza się panele słoneczne na połaciach dachowych.

5. Dopuszcza się montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód opadowych i roztopowych.

§ 37. 1. Ustala się teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem 1U, o powierzchni ok. 0,39 ha.

2. W ramach przeznaczenia ustala się realizację usług z zakresu turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej.

3. W ramach przeznaczenia uzupełniającego ustala się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną nieprzekraczającą 50% powierzchni całkowitej budynku.

4. W ramach terenu dopuszcza się realizację parkingów, w tym parkingu o maksymalnie 3 poziomach, w tym jedna kondygnacja podziemna.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 3,5,
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,0,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10 %,
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 45%,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - 8 kondygnacji, jednak nie wyżej niż 30,0 m z zastrzeżeniem poniższych zapisów:
 - a) zakaz nadbudowy; dopuszcza się podwyższenie ścianek kolankowych, montaż urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej, balustrad, żaluzji lub innych osłon przesłaniających urządzenia i instalacje techniczne oraz ich obudowę;
 - b) dopuszcza się rozbudowę do wysokości 9,5 m, licząc od poziomu istniejącego wejścia głównego do budynku od strony ulicy Wojska Polskiego, do górnej krawędzi elewacji, attyki, z wyjątkiem klatek schodowych i szypów dźwigowych;
 - c) dopuszcza się budowę parkingów lub garaży, w tym wielopoziomowych dla samochodów osobowych, o wysokości do 9,5 m do górnej krawędzi elewacji, attyki licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do istniejącego budynku od strony zachodniej;

- 6) dopuszcza się zabudowę w granicy z terenem 1US przy czym ustala się maksymalną jej wysokość na 9,5 m;
- 7) nakaz stosowania osłon przesłaniających urządzenia i instalacje techniczne na projektowanych stropodachach widocznych od strony Zalewu Arkadia i ul. Zastawie, których wysokość ustala się do 3,0 m;
- 8) nakaz stosowania dachów płaskich o nachyleniu połaci do 12°, dopuszcza się świetliki dachowe;
- 9) dopuszcza się realizację na stropodachach tarasów oraz wykorzystanie ich jako powierzchnie biologicznie czynne lub parkingi;
- 10) nakaz utrzymania rozmieszczenia i gabarytów oraz jednolitej kolorystyki i podziałów stolarki okiennej w budynku głównym o wysokości 8 kondygnacji; w parterze dopuszcza się indywidualne rozwiązania;
- 11) nie dopuszcza się dobudowy balkonów i realizacji portfenetrów;
- 12) dopuszcza się montaż ogniw i paneli fotowoltaicznych na elewacji i stropodachu budynku;
- 13) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 30 uchwały;
- 14) nie dopuszcza się bilansowania istniejących miejsc postojowych na potrzeby nowych inwestycji, w tym zmiany sposobu użytkowania; do obsługi istniejącego budynku należy zapewnić minimum 30 miejsc postojowych, w tym 2 miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 15) obsługa komunikacyjna terenu z ul. Wojska Polskiego, zlokalizowanej poza granicami opracowania planu oraz ul. Zastawie, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL;
- 16) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 38. 1. Ustala się teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem 2U, o powierzchni ok. 0,22 ha.

2. W ramach przeznaczenia ustala się realizację usług z zakresu turystyki i gastronomii.

3. W ramach przeznaczenia uzupełniającego ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub w granicy działki jako przyległą do istniejącego budynku.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 2,5;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,1;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - 14,0 m, od strony Zalewu Arkadia i 11,0 m od strony ul. Zastawie licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do kalenicy, przy czym nie wyżej niż 4 kondygnacje;
- 6) dopuszcza się lokalizację wiat i altan o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 35,0 m²;
- 7) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy gospodarczo-garażowej bez prawa budowy nowych budynków; dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę do 20% ich obecnej powierzchni całkowitej, łącznie ze zmianą geometrii dachu, celem zapewnienia ładu przestrzennego;
- 8) zakazuje się nadbudowy istniejącego budynku mieszkalnego zlokalizowanego poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 9) zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych oraz składowania na terenie;
- 10) dach wysoki, dwuspadowy lub wielopołaciowy o nachyleniu połaci głównych do 35° ± 5% i z główną kalenicą równoległą lub prostopadłą do ulicy położonej poza granicą planu, z dopuszczeniem jej odchylenia o ± 15°, bądź równoległą lub prostopadłą do granic wzdłużnych działki; dopuszcza się facjaty i lukarny; dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe na lukarnach, facjatach, garażach, wiatrolapach i budynkach gospodarczych, nad wejściami i tarasami;
- 11) pokrycie dachu w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub grafitu, jednolicie w obrębie nieruchomości, nie dotyczy wiat i altan; zakaz stosowania blachy ocynkowanej niepowlekanej;

- 12) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 30 uchwały;
- 13) obsługa komunikacyjna terenu z ul. Zastawie, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL;
- 14) nieprzekraczalne linie zabudowy od ul. Zastawie, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 39. 1. Ustala się teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem 3U, o powierzchni ok. 0,26 ha.

2. W ramach przeznaczenia ustala się realizację usług z zakresu turystyki i gastronomii.

3. W ramach przeznaczenia uzupełniającego ustala się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną nieprzekraczającą 50% powierzchni całkowitej budynku, zlokalizowaną powyżej parteru.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,5;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 35%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 10,5 m do kalenicy,
 - b) 8,5 m do górnej krawędzi elewacji, gzymsu, okapu;
- 6) dach wysoki dwu- lub wielopołaciowy o nachyleniu połaci do $35^\circ \pm 5\%$ i z główną kalenicą równoległą lub prostopadłą do ulicy położonej poza granicą planu, z dopuszczeniem jej odchylenia o $\pm 15^\circ$, bądź równoległą lub prostopadłą do granic wzdłużnych działki; dopuszcza się facjaty i lukarny; dopuszcza się dach płaski na lukarnach, facjatach i elementach drugorzędnych;
- 7) pokrycie dachu w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub grafitu, jednolicie w obrębie nieruchomości, nie dotyczy wiat i altan; zakaz stosowania blachy ocynkowanej niepowlekanej;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 30 uchwały;
- 9) obsługa komunikacyjna terenu z ul. Zastawie, przyległej do granic terenu od południa, zlokalizowanej poza granicami planu;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 12,0 m od ul. Zastawie oraz 21,0 m od granicy z terenem 2ZP, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Teren położony od strony Zalewu Arkadia należy zagospodarować w sposób umożliwiający realizację gastronomicznego letniego ogrodu, z urządzeniami rekreacji i małej architektury; dopuszcza się wiaty, altany, zadaszenia, pergole, trasole, itp.

6. Pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a południową granicą planu, należy zrealizować parkingi na potrzeby funkcji podstawowej i uzupełniającej.

7. Dopuszcza się montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód opadowych i roztopowych.

8. Zakaz realizacji garaży wolnostojących, dopuszcza się garaże wbudowane w budynek lub podziemne.

§ 40. 1. Ustala się teren usług zdrowia i pomocy społecznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UZ, o powierzchni ok. 0,15 ha.

2. W ramach przeznaczenia ustala się lokalizację usług z zakresu zdrowia i pomocy społecznej, administracji i usług biurowych, gastronomii, kultury i rozrywki, w tym żłobka, przedszkola, domu seniora, świetlicy.

3. W ramach przeznaczenia uzupełniającego ustala się lokalizację: usług sportu i rekreacji.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejący obiekt, dopuszcza się jego rozbudowę i nadbudowę;
 - 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,7;
 - 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,2;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%;
 - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 10,5 m do kalenicy,
 - b) 8,5 m do górnej krawędzi elewacji, gzymsu, okapu;
 - 7) dach wysoki dwu- lub wielopołaciowy o nachyleniu połaci do $35^\circ \pm 5\%$ i z główną kalenicą równoległą do ulicy; dopuszcza się facjaty i lukarny; dopuszcza się dach płaski na lukarnach, facjatach i elementach drugorzędnych;
 - 8) pokrycie dachu w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub grafitu, jednolicie w obrębie nieruchomości, nie dotyczy wiat i altan; zakaz stosowania blachy ocynkowanej niepowlekanej;
 - 9) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 30 uchwały;
 - 10) obsługa komunikacyjna terenu z ul. Zastawie, zlokalizowanej poza granicami opracowania;
 - 11) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 2,0 m od ul. Zastawie stanowiącej południową granicę planu, zgodnie z rysunkiem planu.
5. Dopuszcza się realizację placu zabaw z urządzeniami sportowymi i wypoczynkowymi, ogródka dydaktycznego, itp.; dopuszcza się wiaty i altany o powierzchni do 35 m² i wysokości do 4,0 m.
6. Wprowadza się zakaz budowy obiektów gospodarczych i garażowych jako wolnostojących.
7. Dopuszcza się montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód opadowych i roztopowych.
- § 41.1.** Ustala się teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem 1US, o powierzchni ok. 0,79 ha.
2. W ramach przeznaczenia ustala się lokalizację: hali sportowej, małej architektury, parkingów, zieleni oraz obiektów związanych z działalnością statutową zarządcy terenu.
3. W ramach przeznaczenia uzupełniającego ustala się lokalizację usług z zakresu kultury i rozrywki, w tym okolicznościowych imprez masowych, wystawienniczych, usług handlu oraz gastronomii, związanych z imprezami masowymi, w tym targami, wystawami oraz usług biurowych i administracji.
4. Dopuszcza się instalacje przestrzenne, reklamowe, pomniki, rzeźby terenowe, maszty flagowe, itp., związane z przeznaczeniem terenu.
5. Zabudowa zlokalizowana w ramach terenu stanowi inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,8;
 - 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,4;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15%;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków lub budowę nowych, o wysokości do 16,0 m;
 - 6) dopuszcza się realizację garażu - parkingu wielopoziomowego o wysokości do 9,5 m w granicy z terenem 1U;
 - 7) geometria dachu - zakaz realizacji dachów wysokich, dachy o nachyleniu połaci poniżej 10°;

- 8) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania - 30, w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy ilość miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zrealizować zgodnie z § 30 uchwały;
- 9) obsługa komunikacyjna terenu z ul. Wojska Polskiego, zlokalizowanej poza granicami opracowania; zapewnić dojście piesze z ul. Zastawie;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 16,0 m od ul. Wojska Polskiego, zlokalizowanej poza granicami opracowania, 12,0 m od północnej granicy z terenem 1US-ZP, od terenu 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu.

7. Dopuszcza się zabudowę w granicy z terenem 1U o wysokości 9,5 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku hali sportowej od strony zachodniej.

8. Wprowadza się nakaz stosowania osłon przesłaniających urządzenia i instalacje techniczne na projektowanych dachach widocznych od strony Zalewu Arkadia i ulicy Zastawie, których wysokość ustala się do 3,0 m.

§ 42.1. Ustala się teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem 2US, o powierzchni ok. 0,46 ha.

2. W ramach przeznaczenia ustala się lokalizację: usług sportu i rekreacji z zakresu żeglarskiego: klubu żeglarskiego, skutni, hangarów na sprzęt pływający, garaży i budynków gospodarczych wolnostojących, splitu oraz innych związanych z działalnością statutową zarządcy terenu.

3. Zabudowa zlokalizowana w ramach terenu stanowi inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Wyklucza się realizację funkcji mieszkaniowej.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejący obiekt szkoleniowo-warsztatowy bazy żeglarskiej, z dopuszczeniem jego nadbudowy i rozbudowy;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35%;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy - 9,0 m;
- 7) geometria dachu - nie ustala się;
- 8) przy dachu wysokim lub łukowym jego pokrycie w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub grafitu, jednolicie w obrębie nieruchomości, nie dotyczy wiat i altan; zakaz stosowania blachy ocynkowanej niepowlekanej;
- 9) przy dachu płaskim dopuszcza się realizację dachu retencyjnego lub zielonego;
- 10) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania - 10, w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz zmiany funkcji ilość miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zrealizować zgodnie z § 30 uchwały;
- 11) obsługa komunikacyjna terenu z ul. Zastawie, zlokalizowanej poza granicami opracowania;
- 12) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0 m od ul. Zastawie stanowiącej południową granicę planu oraz 6,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 2ZP, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Dopuszcza się montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód opadowych i roztopowych.

§ 43.1. Ustala się teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem 3US, o powierzchni ok. 0,37 ha.

2. W ramach przeznaczenia uzupełniającego ustala się lokalizację usług z zakresu: gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, biurowych i administracyjnych, kultury i rozrywki, w tym okolicznościowych imprez masowych, wystawienniczych oraz usług handlu, związanych z imprezami masowymi, w tym targami, wystawami oraz realizację zieleni urządzonej.

3. Teren 3US stanowi ogólnodostępną przestrzeń publiczną o charakterze sportowym i wypoczynkowym, stanowiącą inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. W ramach terenu ustala się realizację:

- 1) hali sportowej, pływalni;
- 2) obiektów usługowych, z zakresu wymienionych w ust. 2 z ograniczeniem powierzchni sprzedażowej w usługach handlu do 400 m²;
- 3) obiektów i budowli ochronnych z zakresu obrony cywilnej;
- 4) boisk sportowych wraz z niezbędnym zapleczem socjalno-sanitarnym;
- 5) okolicznościowych imprez masowych;
- 6) placów zabaw, skate parku, urządzeń i budowli sportowych i rekreacyjnych typu: siłownie terenowe, tory przeszkód, „ścieżki zdrowia”, w tym park linowy itp.;
- 7) parkingów;
- 8) dróg rowerowych, pieszo-rowerowych oraz ciągów pieszych;
- 9) obiektów małej architektury, elementów wzbogacających przestrzeń publiczną (pomniki, rzeźby itp.) oraz obiektów służących utrzymaniu porządku;
- 10) innych, niezbędnych obiektów kubaturowych i urządzeń sportowo – rekreacyjnych obsługujących teren;
- 11) nowych nasadzeń zieleni.

5. Adaptuje się istniejący budynek pływalni, dopuszcza się jego remonty i przebudowy, w celu poprawienia estetyki i wartości użytkowych, z możliwością rozbudowy, nadbudowy, na warunkach zawartych w ust. 7.

6. Dopuszcza się zmianę funkcji budynku na cele wymienione w ust. 2.

7. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,0;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - 14,0 m, licząc od poziomu wejścia do budynku od strony północnej do najwyższego jego elementu, nie licząc infrastruktury technicznej;
- 6) geometria dachu - nie ustala się;
- 7) przy dachu płaskim dopuszcza się realizację dachu retencyjnego lub zielonego;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w przypadku realizacji nowych obiektów, zgodnie z § 30 uchwały; przy przebudowie, rozbudowie i zmianie sposobu użytkowania istniejącego budynku pływalni, wskaźniki ilości miejsc do parkowania nie obowiązują; miejsca postojowe mogą być zapewnione na terenie 1US;
- 9) obsługa komunikacyjna terenu z ul. Zastawie; przy utrzymaniu obecnej funkcji budynku dopuszcza się obsługę komunikacyjną z ul. Wojska Polskiego i ul. Zastawie poprzez teren 1US;
- 10) przy realizacji nowych obiektów nie dopuszcza się obsługi komunikacyjnej poprzez teren 1US-ZP;
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

8. Dopuszcza się montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód opadowych i roztopowych.

§ 44. 1. Ustala się teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1US-ZP, o powierzchni ok. 6,84 ha.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się utrzymanie ogólnodostępnej przestrzeni publicznej o charakterze wypoczynkowym i sportowym, stanowiącej inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. W ramach terenu 1US-ZP ustala się:

- 1) adaptację istniejących boisk sportowych i placów zabaw, skate parku, siłowni terenowej, dróg pieszo–rowerowych, małej architektury i zabudowy związanej z obsługą kąpieliska;
- 2) realizację boisk sportowych wraz z niezbędnym zapleczem socjalno–sanitarnym i trybunami;
- 3) realizację plaż trawiastych i kąpielisk;
- 4) realizację okolicznościowych imprez masowych;
- 5) realizację placów zabaw, urządzeń i budowli sportowych i rekreacyjnych typu siłownie terenowe, skate park, parkour, tory przeszkód, „ścieżki zdrowia”, w tym park linowy itp.;
- 6) realizację dróg rowerowych i ciągów pieszych;
- 7) realizację wiat, altan, zadaszeń i scen plenerowych;
- 8) realizację pomostów, kładek wędkarskich, kładek przez rzekę, kei żeglarskich, pomostów widokowych i pomostów do obsługi kąpielisk;
- 9) realizację obiektów małej architektury, elementów wzbogacających przestrzeń publiczną (pomniki, rzeźby itp.) oraz obiektów służących utrzymaniu porządku;
- 10) realizację innych, niezbędnych obiektów kubaturowych, budowli i urządzeń sportowo – rekreacyjnych obsługujących teren 1US-ZP;
- 11) korektę i umocnienie linii brzegowej Zalewu Arkadia i rzeki Czarna Hańcza;
- 12) zachowanie istniejącego zadrzewienia i realizację nowych nasadzeń zieleni;
- 13) dopuszczenie wycinki drzewostanu w sytuacjach uzasadnionych stanem sanitarnym lub kolizją z nowo projektowanymi obiektami.

4. Dopuszcza się realizację innych obiektów, niewymienionych w ust. 3, związanych z działalnością statutową zarządcy terenu i na cele publiczne.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejący budynek sanitarno-usługowy na potrzeby plaży, skupiający funkcje: sanitarno-higieniczne i socjalne (ubikacje, natryski, przebieralnie), magazyn sprzętu wodnego, usługi sezonowe z zakresu handlu, małej gastronomii, bar;
- 2) dopuszcza się remonty i przebudowy budynku wymienionego w ust. 5 pkt 1, w celu poprawy jego estetyki i wartości użytkowych, z możliwością rozbudowy i nadbudowy do wielkości nieprzekraczającej 50% jego obecnej powierzchni całkowitej i kubatury, przy zachowaniu ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy i kontynuacji obecnej formy i wyglądu;
- 3) dopuszcza się rozbiórkę budynku wymienionego w ust. 5 pkt 1 i budowę nowego obiektu;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,04;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80%;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 4%;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy - 6,0 m;
- 9) geometria dachu - nie ustala się;
- 10) przy dachu płaskim dopuszcza się realizację dachu retencyjnego lub zielonego;

- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 30 uchwały;
- 12) obsługa komunikacyjna terenu z ul. 24 Sierpnia, ul. Wojska Polskiego oraz ul. Zastawie;
- 13) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Dopuszcza się montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód opadowych i roztopowych.

7. Na terenie 1US-ZP wzdłuż ulicy Zastawie, dopuszcza się wykonywanie zatok parkingowych przyulicznych, chodników i dróg rowerowych.

8. Korektę i umocnienie linii brzegowej zalewu i rzeki należy wykonać kompleksowo i w sposób ujednolicony, przy zastosowaniu materiałów naturalnych takich, jak np. faszyna, kamień, żwir otoczkowy itp.

9. Dopuszcza się budowę kładek i pomostów wchodzących w teren zbiornika wodnego oraz utrzymanie pomostu łączącego z wyspą.

§ 45. 1. Ustala się teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 2US-ZP, o powierzchni ok. 0,78 ha.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się ogólnodostępną przestrzeń publiczną o charakterze wypoczynkowym i sportowym, stanowiącą inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. W ramach terenu 2US-ZP ustala się realizację:

- 1) boisk sportowych, kortów tenisowych wraz z niezbędnym zapleczem socjalno-sanitarnym i trybunami;
- 2) hali sportowej na potrzeby kortów tenisowych, lodowiska itp.;
- 3) realizację okolicznościowych imprez masowych;
- 4) urządzeń i budowli sportowych i rekreacyjnych oraz z zakresu obrony cywilnej;
- 5) parkingów;
- 6) dróg rowerowych, pieszo-rowerowych oraz ciągów pieszych;
- 7) obiektów małej architektury, elementów wzbogacających przestrzeń publiczną (pomniki, rzeźby itp.) oraz obiektów służących utrzymaniu porządku;
- 8) realizację innych, niezbędnych obiektów kubaturowych i urządzeń sportowo – rekreacyjnych obsługujących teren;

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,25;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - nie ustala się;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m;
- 6) geometria dachu - nie ustala się;
- 7) pokrycie dachu w kolorze zielonym lub grafitowym; zakaz stosowania blachy ocynkowanej niepowlekanej;
- 8) przy dachu płaskim dopuszcza się realizację dachu retencyjnego lub zielonego;
- 9) przy określaniu liczby miejsc do parkowania, nie obowiązują ustalenia § 30 uchwały; miejsca postojowe mogą być zrealizowane w granicach terenu 2US-ZP; dopuszcza się bilansowanie z miejscami istniejącymi w granicach terenu 2US;
- 10) obsługa komunikacyjna terenu z ul. Zastawie;
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Dopuszcza się montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód opadowych i roztopowych.

§ 46. 1. Ustala się teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 3US-ZP, o powierzchni ok. 2,65 ha.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się ogólnodostępną przestrzeń publiczną o charakterze wypoczynkowym i sportowym, stanowiącą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. W ramach terenu 3US-ZP ustala się realizację:

- 1) boisk sportowych wraz z niezbędnym zapleczem socjalno-sanitarnym;
- 2) hal sportowych na potrzeby kortów tenisowych, lodowiska itp.;
- 3) budynków usługowych związanych ze sportem i rekreacją, w tym: siłowni, centrum fitness;
- 4) okolicznościowych imprez masowych;
- 5) placów zabaw, skate parku, urządzeń i budowli sportowych i rekreacyjnych typu: siłownie terenowe, tory przeszkód, „ścieżki zdrowia”, w tym park linowy itp.;
- 6) parkingów;
- 7) dróg rowerowych, pieszo-rowerowych oraz ciągów pieszych;
- 8) obiektów małej architektury, elementów wzbogacających przestrzeń publiczną (pomniki, rzeźby itp. oraz obiektów służących utrzymaniu porządku;
- 9) innych, niezbędnych obiektów kubaturowych i urządzeń sportowo – rekreacyjnych obsługujących teren;
- 10) nowych nasadzeń zieleni i zachowanie istniejącego zadrzewienia;
- 11) dopuszczenie wycinki drzewostanu w sytuacjach uzasadnionych stanem sanitarnym lub kolizją z nowo projektowanymi obiektami oraz drzew zacinających pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi lub zacinających elewacje budynków.

4. W ramach terenu adaptuje się istniejącą zabudowę, dopuszcza się jej remonty, przebudowy, zmianę geometrii dachu bez zmiany ilości kondygnacji oraz parterowe rozbudowy o powierzchni zabudowy do 50,0 m², w celu poprawienia estetyki i wartości użytkowych.

5. Wprowadza się zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych, pomocniczych, związanych z ogrodnictwem oraz rozbudowy istniejących, za wyjątkiem określonych w ust. 4 i ust. 6.

6. Dopuszcza się lokalizację obiektów nietrwale związanych z gruntem, o powierzchni zabudowy do 35 m² i wysokości do 5,0 m.

7. Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów gospodarczych na cele usługowe z zakresu: zdrowia i pomocy społecznej oraz usług biurowych i administracji.

8. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 25%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - 14,0 m;
- 6) geometria dachu - nie ustala się;
- 7) przy dachu płaskim dopuszcza się realizację dachu retencyjnego lub zielonego;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 30 uchwały;
- 9) obsługa komunikacyjna terenu z ul. 24 Sierpnia;

10) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20,0 m od ul. 24 Sierpnia oraz 4,0 m od granic z terenem 1US-ZP, zgodnie z rysunkiem planu.

9. Dopuszcza się montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód opadowych i roztopowych.

10. Dopuszcza się podział terenu celem wydzielania istniejącej zabudowy oraz pozyskania na cele publiczne, nie ustala się szerokości elewacji frontowej oraz minimalnej wielkości działek.

11. Dopuszcza się wydzielanie działek na polepszenie zagospodarowania nieruchomości sąsiednich, działek pod infrastrukturę techniczną oraz wynikających z orzeczeń sądowych i innych przepisów szczególnych.

12. Dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy, z zachowaniem przepisów szczególnych.

§ 47. 1. Ustala się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP, o powierzchni ok. 0,6 ha.

2. Teren 1ZP stanowi obszar przestrzeni publicznej, w ramach której należy utrzymać istniejącą zieleni oraz istniejące połączenie wyspy z lądem za pomocą pomostu.

3. W ramach terenu dopuszcza się realizację: okolicznościowych imprez masowych, obiektów i urządzeń małej architektury, wiat, altan oraz urządzeń rekreacyjnych i służących utrzymaniu porządku oraz uzbrojenia technicznego.

4. Na elementach małej architektury oraz na wiatkach i altanach dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych, służących do zasilania oświetlenia LED, stacji ładowania telefonów komórkowych, sieci Wi-Fi, podgrzewania siedzisk lub stacji ładowania rowerów elektrycznych, itp.

§ 48. 1. Ustala się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 2ZP, o powierzchni ok. 1,39 ha.

2. Teren 2ZP stanowi obszar przestrzeni publicznej, w ramach której należy utrzymać istniejącą zieleni urządzoną, stanowiącą część ciągu ekologicznego miasta Suwałk, położoną w granicach terenu rekreacyjno-wypoczynkowego Zalewu Arkadia.

3. W ramach terenu dopuszcza się realizację okolicznościowych imprez masowych i lokalizację obiektów tymczasowych im towarzyszących.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymanie z możliwością przebudowy istniejącej zieleni urządzonej;
- 2) utrzymanie istniejącej drogi rowerowej oraz ścieżki spacerowej, z możliwością zmiany ich przebiegu;
- 3) dopuszcza się realizację pomostów i ślipów;
- 4) zakaz lokalizowania parkingów;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 75%;
- 6) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej; dopuszcza się lokalizację: obiektów i urządzeń małej architektury, urządzeń rekreacyjnych i służących utrzymaniu porządku, uzbrojenia technicznego, ławek, stojaków rowerowych, oświetlenia, tablic informacyjnych, instalacji przestrzennych, obiektów niezbędnych do przeprowadzania imprez masowych, wiat, altan;
- 7) na elementach małej architektury oraz na wiatkach i altanach dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych, służących do zasilania oświetlenia LED, stacji ładowania telefonów komórkowych, sieci Wi-Fi, podgrzewania siedzisk lub stacji ładowania rowerów elektrycznych, itp.;
- 8) dopuszcza się realizację systemu otwartej kanalizacji deszczowej, tworzącej system małej retencji składający się z ogrodów deszczowych, retencyjnych niecek trawiastych i innych zagłębień retencyjnych w zieleni i służących odbieraniu wód opadowych i roztopowych.

§ 49. 1. Ustala się teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem 1WS, o powierzchni ok. 12,51 ha.

2. Ustala się utrzymanie istniejącego Zalewu Arkadia wraz z wyspą, stanowiącego obszar przestrzeni publicznej, spełniającego funkcje rekreacyjne o charakterze publicznym, lokalnym oraz adaptuje budowle nawodne, służące obsłudze kąpieliska i przystani żeglarskiej.

3. Dopuszcza się korektę i umocnienie linii brzegowej Zalewu Arkadia.

4. Korektę i umocnienie linii brzegowej należy wykonać, przy zastosowaniu materiałów naturalnych takich, jak np. faszyna, kamień, żwir otoczakowy itp.

5. Dopuszcza się realizację pomostów i kładek wędkarskich, kei żeglarskich, pomostów widokowych i pomostów do obsługi kąpielisk, mostów łączących wyspę ze stałym lądem, fontann, gejzerów i innych urządzeń i budowli nawodnych, mających na celu podniesienie atrakcyjności zalewu i jego otoczenia.

6. Dopuszcza się realizację pomostów stanowiących razem ze ścieżkami spacerowymi i drogami rowerowymi system komunikacyjny.

§ 50. 1. Ustala się teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem 2WS, o powierzchni ok. 0,43 ha.

2. Ustala się utrzymanie terenu rzeki Czarna Hańcza, stanowiącego obszar przestrzeni publicznej, spełniającego funkcje rekreacyjne o charakterze publicznym lokalnym.

3. Adaptuje się istniejące budowle podwodne i nawodne oraz dopuszcza budowę nowych.

4. Dopuszcza się korektę i umocnienie linii brzegowej rzeki.

5. Korektę i umocnienie linii brzegowej należy wykonać w sposób ujednolicony, przy zastosowaniu materiałów naturalnych takich, jak np. faszyna, kamień, żwir otoczakowy itp.

6. Tereny wymienione w ust. 1 stanowią ciąg ekologiczny, zapewniający korzystne warunki klimatyczne i higieniczne dla środowiska miejskiego.

7. Dopuszcza się budowę kładek przez rzekę oraz pomostów.

§ 51. 1. Ustala się teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KOP, o powierzchni ok. 0,15 ha.

2. W granicach terenu należy utrzymać lub zrealizować:

1) parking;

2) obsługę komunikacyjną z ul. Zastawie zlokalizowanej poza granicami opracowania;

3) jezdnie manewrową;

4) miejsca do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

5) zielen izolacyjną;

6) infrastrukturę techniczną;

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

3. Na terenie 1KOP dopuszcza się realizację: stanowisk do ładowania samochodów elektrycznych oraz parkingowych wiat na rowery.

4. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%.

5. Obsługa komunikacyjna terenu z ul. Zastawie.

§ 52. 1. Ustala się teren ujęcia wód, oznaczony na rysunku planu symbolem 1IWU, o powierzchni ok. 0,04 ha.

2. W zakresie przeznaczenia terenu adaptuje się istniejące urządzenia i obiekty bezpośrednio związane z ujmowaniem i przesyłaniem wody z awaryjnego ujęcia wód podziemnych wraz z możliwością ich przebudowy i rozbudowy.

3. Na terenie 1IWU zlokalizowana jest strefa ochrony bezpośredniej miejskiego ujęcia wody podziemnej, od którego w promieniu 10,00 m od osi studni obowiązują następujące ograniczenia:

- 1) zakazuje się użytkowania gruntów na cele niezwiązane z eksploatacją ujęcia;
- 2) nakazuje się odprowadzać wody opadowe w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody;
- 3) nakazuje się zagospodarować teren zielenią;
- 4) nakazuje się ograniczyć do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody;
- 5) nakazuje się ogrodzić i oznakować teren ochrony bezpośredniej poprzez umieszczenie na ogrodzeniu tablicy.

§ 53. 1. Ustala się teren pompowni ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem 1IKP, o powierzchni ok. 0,28 ha.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) lokalizację pompowni ścieków z możliwością modernizacji, nadbudowy, rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów i urządzeń;
- 2) realizację nowych obiektów i urządzeń z zakresu przeznaczenia terenu;
- 3) utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej i wprowadzenie nowych nasadzeń w granicy terenu.

3. W ramach uzupełnienia dopuszcza się lokalizację:

- 1) urządzeń wytwarzających energię odnawialną ze źródeł energii do mocy 500 KW na dachu budynku przepompowni i budynku rozdzielni;
- 2) innych obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji związanych z działalnością statutową właściciela terenu.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,2;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,05;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 15%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - 9,5 m;
- 6) geometria dachu - nie ustala się;
- 7) miejsca do parkowania do obsługi obiektu realizować na własnym terenie według potrzeb;
- 8) obsługa komunikacyjna terenu z ul. Zastawie, zlokalizowanej poza granicami opracowania;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0 m od ul. Zastawie, 10,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KOP oraz 7,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 1US-ZP, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 9.

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

§ 54. Ustala się dla nieruchomości objętych planem jednorazową stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent).

Rozdział 10.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 55. W granicach objętych planem tracą moc ustalenia:

- 1) uchwały Nr VI/39/07 z dnia 31 stycznia 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zarzecze w Suwałkach (Dz. Urz. Województwa Podlaskiego nr 59 z dnia 14.03.2007 r. poz. 48);

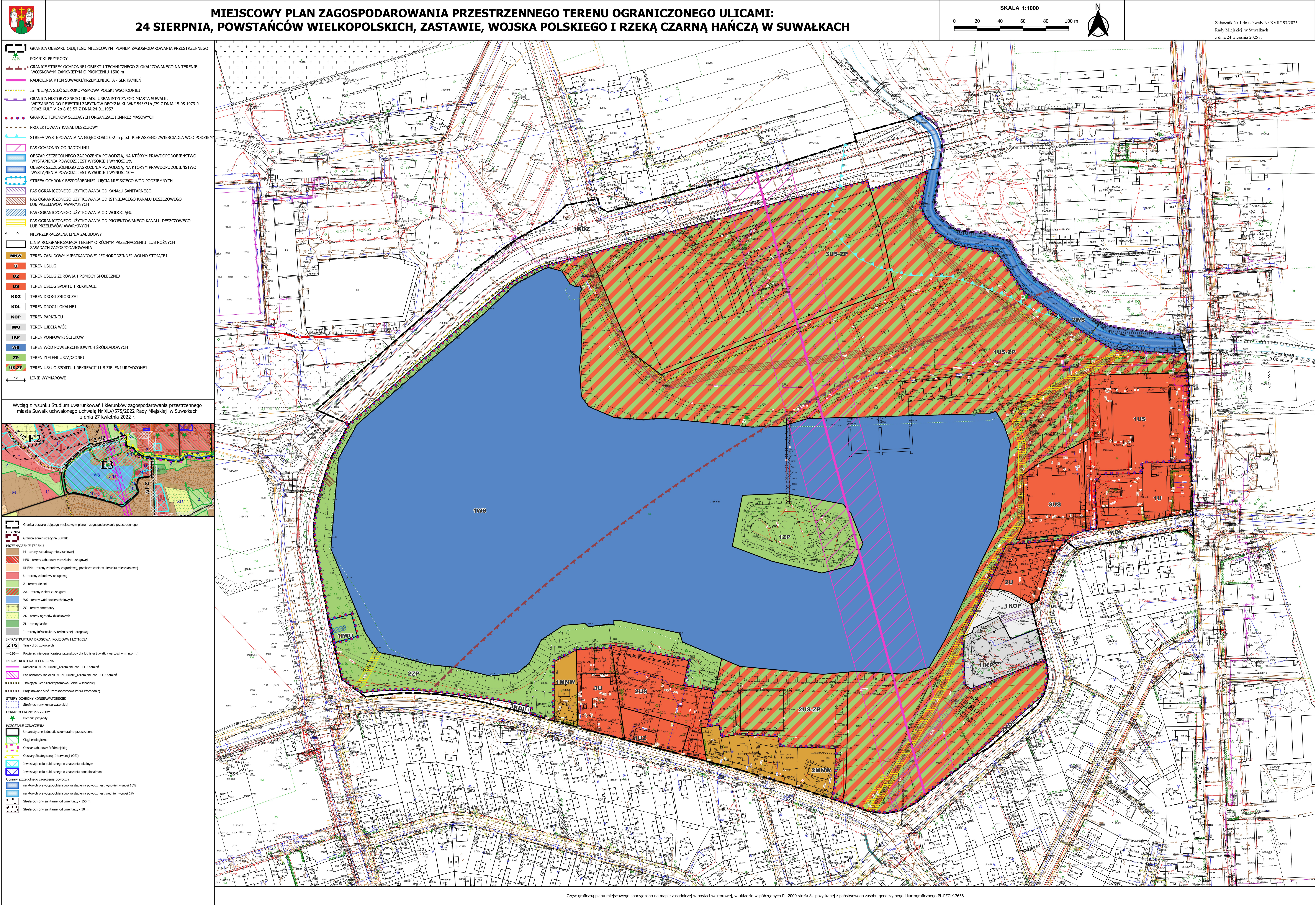
- 2) uchwały Nr XXXI/332/2013 z dnia 30 stycznia 2013 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych zalewu Arkadia i terenów wzdłuż rzeki Czarnej Hańczy w Suwałkach, zmienionego w części Uchwałą Nr XXXVII/480/2017 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25.10.2017 r. (Obwieszczenie – tekst jednolity z dnia 23.12.2020 r. Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z dnia 14.01.2021 r. poz. 250);
- 3) uchwały Nr XLVIII/611/2018 z dnia 25 lipca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczonego ulicami: 24 Sierpnia, Zarzecze i Bakalarzewską oraz rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach (Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z dnia 30.07.2018 r. poz. 3267);
- 4) uchwały Nr XXV/327/2020 z dnia 30 września 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów rekreacyjnych nad zalewem Arkadia w Suwałkach (Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z dnia 08.10.2020 r. poz. 4215);
- 5) uchwały Nr LVI/738/2023 z dnia 26 kwietnia 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Tadeusza Kościuszki, 24 Sierpnia i rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach (Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z dnia 05.05.2023 r. poz. 2600);
- 6) uchwały Nr LVI/739/2023 z dnia 26 kwietnia 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego po północnej stronie ulicy Zastawie od nr 26 do nr 44 w Suwałkach (Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z dnia 05.05.2023 r. poz. 2601).

§ 56. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

**Przewodniczący Rady
Miejskiej w Suwałkach**

Zdzisław Przełomiec



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVII/197/2025

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 24 września 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z 2025 r. poz. 1907, 1940, 527 i 680) w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) stwierdza się, że na terenie objętym planem, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, będą realizowane zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi Miasta Suwałki.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVII/197/2025

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 24 września 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z 2025 r. poz. 1907, 1940, 527 i 680) w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: 24 Sierpnia, Powstańców Wielkopolskich, Zastawie, Wojska Polskiego i rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) w oparciu o uchwałę intencyjną Nr LXVII/885/2024 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 lutego 2024 r.

Do opracowania planu przystąpiono w związku z wnioskiem Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. w Suwałkach dotyczącym wprowadzenia do obowiązującego planu zapisów umożliwiających awaryjne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do zalewu Arkadia oraz wnioskiem złożonym przez właściciela działki o numerze geodezyjnym 30800/2, w zakresie wprowadzenia możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

Zgodnie z ustaleniami Studium analizowany obszar położony jest w jednostce podstawowej E3. Jak wynika z ustaleń tekstu Studium, dla jednostki podstawowej E3 funkcją dominującą jest funkcja rekreacyjna i usługowa skupione wokół Zalewu Arkadia. Na terenie jednostki funkcjonuje Ośrodek Sportu i Rekreacji w Suwałkach, wraz z halami sportowymi i pływalnią. Nad zalewem funkcjonuje plaża miejska i ośrodek żeglarski. Funkcją uzupełniającą jest zabudowa mieszkalna jednorodzinna o niskiej intensywności. Jako kierunki zmian dla ww. jednostki zakłada się uzupełnienie zabudowy, komunikacji oraz infrastruktury. Tereny nadrzeczne powinny być zagospodarowane i przekształcane w ważne z punktu widzenia rekreacyjnego i przyrodniczego, przestrzenie publiczne.

Obszar planu, o powierzchni około 31 ha ograniczony jest ulicami 24 Sierpnia, Powstańców Wielkopolskich, Zastawie, Wojska Polskiego i rzeką Czarną Hańczą. Obejmuje on w większości miejskie tereny rekreacyjne zlokalizowane wokół Zalewu Arkadia. W północnej części przy ulicy 24 Sierpnia znajdują się cztery budynki mieszkalne jednorodzinne oraz zabudowa związana z produkcją ogrodniczą (szklarnie). We wschodniej części przy ulicy Wojska Polskiego i Zastawie zlokalizowana jest hala sportowa, basen pływacki, hostel, restauracja oraz przepompownia ścieków. Od południa, przy ulicy Zastawie teren zainwestowany jest kilkoma budynkami jednorodzinnymi, obiektem o funkcji oświatowej i sportowej (budynek bazy żeglarskiej) oraz gastronomicznej. W strukturze własności analizowanego terenu przeważają grunty będące własnością Gminy Miasto Suwałki w trwałym zarządzie Ośrodka Sportu i Rekreacji w Suwałkach. Grunty osób fizycznych stanowią zaledwie 9,25% powierzchni, a grunty spółek 1,5% powierzchni analizowanego terenu.

Przedmiotowy plan zmienia ustalenia 6 obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Celem niniejszego planu jest umożliwienie realizacji postanowień Studium poprzez:

1) stworzenie podstaw formalnych i prawnych do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w tym rejonie miasta;

2) ustalenie zasad inwestowania w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne, w tym wprowadzenie ograniczeń w sposobie zagospodarowania terenów;

3) ustalenie jednolitych zasad zabudowy i zagospodarowania, w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego i własnościowego.

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.

W procedurze sporządzania planu, w ustalonym do składania wniosków terminie, zgłoszono 19 wniosków - 10 wniosków od instytucji i organów opiniujących i uzgadniających oraz 9 wniosków od osób fizycznych.

Projekt planu poddany był konsultacjom społecznym w dniach od 5 czerwca 2025 r. do 7 lipca 2025 r. Konsultacje, o których mowa przeprowadzono w następujących formach:

- spotkania otwartego w formie dyskusji, poprzedzonego prezentacją projektu planu miejscowego, które odbyło się w dniu 26 czerwca 2025 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Suwałkach, ul. Mickiewicza 1, sala 26 w godzinach od 15³⁰ do 17³⁰.

- dyżurów projektanta planu (stacjonarnych w siedzibie Urzędu Miasta Suwałki, ul. Noniewiczza 71A pok. Nr 217, II piętro i w formie telefonicznej) w dniach: 11 czerwca 2025 r. oraz 16 czerwca 2025 r. w godz. 15³⁰ do 17³⁰.

Do konsultowanego w ww. terminie projektu planu wniesiono 2 pisma z uwagami. Spośród uwag wniesionych pierwszym pismem Prezydent zaproponował uwzględnienie uwagi z zakresie korekty nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Zastawie, zgodnie z treścią załącznika graficznego dołączonego do złożonej uwagi. Zmiana przebiegu linii zabudowy poprzez jej korektę we wskazanym miejscu tj. poprzez połączenie wyznaczonych linii bez uskołu, nie powoduje przybliżenia tej linii do pasa drogowego ul. Zastawie. Stąd też taka korekta nie wymagała ponownego uzgadniania projektu planu z zarządcą drogi. Ponadto Miasto Suwałki jest miastem na prawach powiatu i Prezydent Miasta Suwałk jest równocześnie zarządcą wszystkich dróg w granicach administracyjnych miasta (w tym wojewódzkich i krajowych).

W przypadku uwag dotyczących: korekty nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Wojska Polskiego, na odległość 3,5 m od istniejącego budynku oraz przyjęcia dla konturu 1U wskaźnika miejsc parkingowych dla funkcji mieszkaniowej – 1 miejsce na 1 mieszkanie, Prezydent zaproponował ich odrzucenie. Przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o kolejne 0,5 m w kierunku ul. Wojska Polskiego i rozbudowa w tym miejscu budynku zmniejszą ilość istniejących na terenie miejsc parkingowych. Dalsze przybliżanie zabudowy do ul. Wojska Polskiego jest niezasadne. W związku z tym, że budynek nie jest położony w ścisłym, zabytkowym śródmieściu miasta, niezasadne jest zmniejszanie wskaźnika miejsc parkingowych. Zgodnie ze stosowanymi na terenie miasta wskaźnikami, powinien on wynosić minimum 1,5, co jest zgodne z obecnie obowiązującym na tym terenie planem miejscowym.

Spośród uwag zawartych w drugim piśmie Prezydent zaproponował uwzględnienie uwag dotyczących:

- uzupełnienia § 46 ust. 4 o zapis dopuszczający rozbudowę istniejących budynków o powierzchni 50 m² wykraczających poza nieprzekraczalną linię zabudowy oraz ich nadbudowę,

- zmiany definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy w § 7 ust. 1 pkt 7, poprzez dodanie zapisu: „nie dotyczy rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków zgodnie z § 46 ust. 4 oraz nie dotyczy ocieplenia istniejących budynków”,

- zwiększenia współczynnika intensywności zabudowy w § 46 ust. 8 pkt. 1 z 0,2 do 0,6,
- zwiększenia maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z 20% do 25%,
- uzupełnienia § 46 ust. 3 pkt 11 o zapis: *„drzew zacieniających pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi lub zacieniające elewacje budynków”*,
- zmiany treści § 46 ust. 5 z *„Wprowadza się zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych, pomocniczych, związanych z ogrodnictwem oraz rozbudowy istniejących, za wyjątkiem określonych w ust. 6”* na *„Wprowadza się zakaz lokalizacji realizacji nowych budynków mieszkalnych i pomocniczych oraz rozbudowy istniejących, za wyjątkiem określonych w ustępie 4 oraz 6”*,
- dodania zapisu o możliwości budowy na granicy lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
- doprecyzowania § 21 poprzez dodanie punktu 8 o treści *„dopuszcza się użytkowanie już istniejących indywidualnych ujęć wody”*,
- dodania do § 22 punktu 8 o treści *„dopuszcza się użytkowanie już istniejących indywidualnych szczelnych zbiorników na nieczystości”*.

W odniesieniu do uwag dotyczących:

- rozszerzenia zakresu dopuszczalnych zmian sposobu użytkowania budynków gospodarczych w § 46 ust. 7, poprzez umożliwienie zmiany ich przeznaczenia na cele działalności nieuciążliwej lub funkcji mieszkalnej,
- zmiany oznaczenia funkcji terenu na „U”, tj. usługową z adaptacją istniejących budynków mieszkalnych, w granicach zgodnych z załącznikiem graficznym (tj. do fragmentu działki numer 30799/2),
- zmiany zapisu § 46 ust. 7 z *„Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów gospodarczych na cele usługowe z zakresu: zdrowia i pomocy społecznej oraz usług biurowych i administracji”* na *„Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów gospodarczych oraz budynków mieszkalnych na cele usługowe”*, Prezydent zarekomendował ich odrzucenie.

Ustalenia planu ściśle określają zakres możliwych do realizacji funkcji na tym terenie, zawężając je do usług z zakresu: zdrowia i pomocy społecznej oraz usług biurowych i administracji, które nie generują dużego ruchu komunikacyjnego. Wprowadzenie dopuszczenia pełnego zakresu usług, powodować będzie dowolność wprowadzenia na omawianym terenie usług, w tym np. rzemieślniczych, handlowych, magazynowo-składowych itp., które z uwagi na położenie i ekspozycję terenu nie powinny być lokalizowane w tym miejscu.

Wprowadzone zmiany, precyzują zapisane w planie warunki realizacji inwestycji, są zgodne z ideą planu i nie powodują naruszenia interesów osób trzecich. Zakres wprowadzonych zmian nie wymaga ponowienia procedur planistycznych w zakresie opiniowania i uzgadniania projektu planu.

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.

Na terenie objętym planem realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych jednostki samorządu, będzie finansowana ze środków własnych Miasta Suwałki, na podstawie rocznych planów inwestycyjnych, z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych.

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, z poszanowaniem interesu właścicieli terenu 3US-ZP, zapewniając im możliwość funkcjonowania i ograniczając inwestowanie do czasu wykupu ich terenów przez miasto i realizacji funkcji

publicznej w okresie perspektywicznym. Obowiązujący plan nie dopuszcza możliwości inwestowania na cele związane z dotychczasowym sposobem użytkowania terenu. Nowy plan to umożliwia na warunkach ściśle określonych w projekcie uchwały.

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.

Reasumując powyższe, należy stwierdzić, że projekt planu został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami i spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Uchwalenie planu w zaproponowanym brzmieniu zapewni właściwe kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej w tej części miasta i umożliwi w przyszłości realizację inwestycji w zgodzie z zasadami ładu przestrzennego i dotychczasowym sposobem zagospodarowania.