

**UCHWAŁA NR LIII/496/2010
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia 27 października 2010 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami:
T. Kościuszki, Chłodną, T. Noniewicza, a od północy granicami działek: 11507/1, 11507/2,
11515/2, 11516/2**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, poz. 146, Nr 106, poz. 675), art. 15, ust. 2 i art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043) w związku z uchwałą Nr XXXVIII/360/09 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 sierpnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, Chłodną, T. Noniewicza, a od strony północnej granicami działek: 11507/1, 11507/2, 11515/1, 11516/2 – Rada Miejska w Suwałkach uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk uchwalonego uchwałami: Nr XLVII-378/98 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 18 czerwca 1998 r., Nr XXXVI/342/2001 z dnia 31 stycznia 2001 r., Nr XVI/135/07 z dnia 31 października 2007 r., Nr XXIV/220/08 z dnia 27 maja 2008 r. i Nr XXI/294/08 z dnia 30 grudnia 2008 r, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, Chłodną, T. Noniewicza, a od północy granicami działek o numerach: 11507/1, 11507/2, 11515/2, 11516/2.

2. Zmiana planu miejscowego, zwana dalej planem, obejmuje obszar zabudowy śródmiejskiej, o powierzchni około 4,61 ha, którego granice określono na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, położony w centrum miasta pomiędzy ulicami: T. Kościuszki, Chłodną, T. Noniewicza, a od północy wyznaczony granicami działek: 11507/1, 11507/2, 11515/2, 11516/2.

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

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

2. Dokumentacja planu składa się z następujących elementów nie podlegających uchwaleniu:

- 1) ideogramu uzbrojenia terenu w skali 1:1000;
- 2) opracowania ekofizjograficznego;

- 3) prognozy skutków oddziaływania planu na środowisko przyrodnicze;
- 4) prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

Rozdział 1. **USTALENIA OGÓLNE**

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

- 1) ustalenie terenów publicznych w związku z koniecznością zapewnienia obsługi komunikacyjnej kwartału;
- 2) przeznaczenie terenów na zaspokojenie funkcji mieszkaniowych, usługowych oraz komunikacyjnych;
- 3) określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów oraz form i zasad ochrony konserwatorskiej;
- 4) porządkowanie istniejącego zagospodarowania w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego i własnościowego oraz wymogów ochrony krajobrazu kulturowego;
- 5) zapewnienie możliwości prawidłowej rozbudowy i przebudowy istniejącego budynku Państwowej Szkoły Muzycznej I i II stopnia w Suwałkach.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem UP;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 3) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem U/MN;
- 4) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem U/MW;
- 5) tereny komunikacji publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 6) tereny ulic i parkingów publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD/KP;
- 7) tereny komunikacji wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 8) tereny komunikacji pieszo-jezdnej, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ;
- 9) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem E.

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

3. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w odrębnych przepisach.

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

§ 5. 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;
- 3) linie zabudowy – obowiązujące;
- 4) linie zabudowy – nieprzekraczalne;
- 5) zasady zabudowy;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i wyposażenia w urządzenia sieciowe;

7) klasyfikacja techniczno-funkcjonalna ulic.

§ 6. 1. Przebieg linii rozgraniczającej może być uściślony z tolerancją do 5,0 m w przypadku uzasadnionym rozwiązaniem projektowym zgodnym z ideą planu, przy zachowaniu przepisów szczególnych.

2. Oznaczenia liniowe projektowanych sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej wskazują ich orientacyjny przebieg do uściślenia w projektach technicznych inwestycji.

§ 7. 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 niniejszą uchwałę w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, Chłodną, T. Noniewicza, a od północy granicami działek: 11507/1, 11507/2, 11515/2, 11516/2 wraz z rysunkiem planu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) tekście planu – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń i informacji wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) ustaleniach planu – należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 6) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym objaśnionym w legendzie rysunku i tekście planu;
- 8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) linii podziału wewnętrznego – należy przez to rozumieć linię oddzielającą działki położone w granicach jednego terenu;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte zewnętrzne lico ściany budynku w poziomie parteru, przy czym ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, obiektów małej architektury, urządzeń pomocniczych, wiat przystankowych, ramp, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, podjazdów, schodów terenowych oraz budynków istniejących adaptowanych planem, również w przypadku ich przebudowy bez powiększania ich gabarytów;
- 11) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której należy usytuować zewnętrzne lico ściany budynku w poziomie parteru;
- 12) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje lub przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i obejmuje co najmniej 50% powierzchni budynku;
- 13) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

- 14) przeznaczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może występować w wyznaczonym obszarze w ograniczonym czasie, określonym w decyzji administracyjnej, na podstawie niniejszego planu lub przepisów szczególnych;
- 15) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, lub usługową, których ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez tą działalność nie może wykraczać poza granice obiektu lub działki, a tym samym powodować konieczności ustanowienia stref ochronnych lub stref ograniczonego użytkowania na terenach osób trzecich oraz nie wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 16) usługach ogólnomiejskich – należy przez to rozumieć usługi detaliczne kierowane do ogółu mieszkańców bez ograniczeń dotyczących reprezentowanej branży, w tym z zakresu: administracji i zarządzania, nauki, oświaty, zdrowia, handlu, gastronomii, kultury, kultu religijnego, sportu, rekreacji, turystyki, obsługi komunikacyjnej, infrastruktury;
- 17) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń oraz umożliwiają jej zabudowę zgodnie z ustaleniami planu;
- 18) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie; do powierzchni terenu biologicznie czynnego nie wlicza się powierzchni dojazdów i dojazdów;
- 19) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku za wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych; u w należytych stanie technicznym i użytkowym w celu uratowania zabytku;
- 20) urządzeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, urządzenie ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenie służące informacji o terenie, a także ogólnodostępny automat telefoniczny;
- 21) infrastrukturze technicznej i urządzeniach sieciowych – należy przez to rozumieć urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną i ciepłą, łączność, wodę oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe;
- 22) pierzejowej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której stoi ściana frontowa budynku oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 23) elewacjach uprzywilejowanych – należy przez to rozumieć elewacje od strony przestrzeni publicznych;
- 24) tradycyjnych formach architektonicznych – należy przez to rozumieć charakter zabudowy, różnorodność form, detalu i materiałów elewacyjnych występujących na obszarze opracowania objętym ochroną konserwatorską;
- 25) tradycyjnej zasadzie parcelacji – należy przez to rozumieć podział geodezyjny oparty o historyczne linie podziału geodezyjnego, wyznaczone przed 1939 rokiem;
- 26) konserwacji – należy przez to rozumieć działanie zmierzające do utrzymania zabytku w niezmienionej postaci; działanie takie nie wyklucza w uzasadnionych przypadkach możliwości usunięcia niektórych elementów w celu odsłonięcia lub uczynienia elementów autentycznych; dopuszcza się również działania dotyczące wzmocnienia konstrukcji (fundamentów, ścian,

stropów i dachu) oraz utrzymania budynku w należyтым stanie technicznym i użytkowym w celu ratowania zabytku.

- 27) integracji architektonicznej – należy przez to rozumieć działanie mające na celu lokalne zharmonizowanie nowej zabudowy z zabytkiem i wyeksponowanie go, przy równoczesnym nie naruszaniu oryginalnej formy i substancji, z dopuszczeniem rekompozycji lub rekonstrukcji;
- 28) rekompozycji – należy przez to rozumieć działanie mające na celu przywrócenie zabytku, który w wyniku zniszczeń utracił pewne elementy lub całe części, a ich postać nie jest bliżej znana; dokończonywanie nowych elementów odbywać się powinno głównie na zasadzie analogii lub prawdopodobieństwa;
- 29) rekonstrukcji – należy przez to rozumieć odtworzenie zniszczonego zabytku o znanej i udokumentowanej postaci;
- 30) kontynuacji architektonicznej – należy przez to rozumieć zastosowanie tradycyjnych form architektonicznych w wersji uproszczonej stylizacji, odpowiedniej dla zastosowanych współczesnych technologii budowlanych;
- 31) rewaloryzacji – należy przez to rozumieć całokształt działań na rzecz konserwacji, rekonstrukcji, rekompozycji, integracji i kontynuacji architektonicznej;
- 32) urządzeniach służących utrzymaniu porządku - należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia i osłony wraz z zielenią izolacyjną.

§ 8. 1. Minimalną ilość miejsc postojowych należy przewidywać według poniższych wskaźników:

- 1) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 2) 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowo-handlowego;
- 3) 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni sprzedażowej;
- 4) 1 miejsce postojowe na 20 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii;
- 5) 1 miejsce postojowe na 1 pokój hotelowy.

2. Miejsca postojowe dla poszczególnych terenów wyznaczonych w planie, za wyjątkiem działek, których parametry lub istniejące zainwestowanie nie pozwalają na wykonanie miejsc postojowych zgodnie z przepisami wykonawczymi do ustawy prawo budowlane, należy przewidzieć w granicach poszczególnych terenów, w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 1.

3. Dopuszcza się, za wyjątkiem miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej, przyjęcie do bilansu maksymalnie 50% miejsc postojowych, zlokalizowanych w granicach terenów publicznych KD i KD/KP, na warunkach zarządcy drogi oraz na terenach sąsiednich.

4. Prawo korzystania z miejsc postojowych na terenach sąsiednich musi wynikać wprost z przepisów prawa, czynności prawnych, orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej.

5. Dopuszcza się parkingi wbudowane w bryłę budynku.

6. Należy zapewnić dostępność komunikacyjną terenów publicznych i usług dla osób niepełnosprawnych.

§ 9. 1. Zasady podziału terenu na działki budowlane ustalono na rysunku planu oraz w tekście odnoszącym się do poszczególnych terenów wydzielonych w planie.

2. Zakazuje się wydzielania działek o szerokości mniejszej niż wynikającą z podziałów katastralnych, odpowiadających szerokościom budynków usytuowanych w pierzejach ulic T. Kościuszki, Chłodnej i T. Noniewicza o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej.

§ 10. W granicach opracowania planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 11. W granicach opracowania planu nie przewiduje się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 2.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

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

- 1) zakaz realizacji stacji paliw płynnych i gazowych, warsztatów obsługi technicznej pojazdów oraz innych warsztatów i zakładów produkcyjnych;
- 2) zakaz realizacji obiektów tymczasowych; za wyjątkiem elementów małej architektury oraz obiektów sezonowych, związanych z plenerową formą wystawienniczą i prowadzeniem działalności usługowej, o ile szczegółowe zapisy planu nie stanowią inaczej;
- 3) w przypadku lokalizowania zabudowy usługowej i gospodarczej na granicy nieruchomości, w sytuacji gdy nie występuje podobna zabudowa na działce sąsiedniej, wymagana jest zgoda właściciela tej nieruchomości i zachowanie odległości pomiędzy budynkami zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 4) nakaz inwentaryzacji istniejącego drzewostanu z oszacowaniem jego wartości przyrodniczej i krajobrazowej oraz w maksymalnym stopniu jego zachowania;
- 5) tereny niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć pod zieleń.

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

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz tworzenia stałych składowisk wszelkich rodzajów odpadów;
- 3) nakaz wykonywania placów manewrowych i parkingów jako powierzchni szczelnych z odprowadzeniem wód opadowych do kanalizacji deszczowej, po ich wstępnym oczyszczeniu;
- 4) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 5) nakaz odprowadzania ścieków socjalno - bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej;
- 6) nakaz podłączenia do miejskiej sieci wodociągowej;
- 7) zakaz wydobywania kopaliny;
- 8) zakaz montowania na ścianach frontowych budynków w pierzejach ulic skrzynek elektroenergetycznych;
- 9) zakaz montowania na ścianach frontowych budynków w pierzejach ulic anten satelitarnych i klimatyzatorów;
- 10) zakaz stosowania na elewacjach elementów winylowych i blaszanych (za wyjątkiem parapetów i rynien spustowych) oraz prefabrykowanego detalu typu tralki, czy figury;
- 11) w przypadku montowania krat zabezpieczających witryny lub drzwi wejściowe, ustala się obowiązek ich założenia od strony wewnętrznej otworów; wskazane stosowanie rolet i krat składanych lub zwijanych, montowanych w grubości ściany.

§ 14. 1. W celu ochrony elewacji istniejących i projektowanych obiektów oraz zachowania ładu przestrzennego ustala się wymienione poniżej zasady realizacji reklam, szyldów i tablic informacyjnych:

- 1) zakazuje się:

- a) wieszania reklam, w tym wielkogabarytowych, powyżej poziomu parteru na budynkach zabytkowych;
 - b) podwieszania reklam do balkonów i wykuszy na budynkach zabytkowych;
 - c) wieszania reklam nie związanych z funkcją lokali na budynkach zabytkowych;
 - d) montowania reklam trójwymiarowych;
 - e) wieszania i malowania reklam na płotach;
- 2) nakazuje się wykonanie projektów reklam i szyldów jako projektów budowlanych; winny one być zaprojektowane dla każdego zabytkowego i współczesnego budynku; projekt taki powinien obejmować całą elewację, na której będą zamontowane reklamy lub szyldy oraz przewidywać miejsca ich umieszczania, gabaryty, ilość i barwy;
- 3) reklamy instalowane na elewacjach budynków nie mogą zajmować łącznie więcej niż 15% powierzchni elewacji budynków zabytkowych i 25% powierzchni elewacji budynków współczesnych.

Rozdział 3.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZACHOWANIA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 15. 1. Teren objęty granicami opracowania planu położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Suwałki wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-31 decyzją nr KL.WKZ-534/31/d/79 z dnia 15.05.1979 r.

2. Teren, o którym mowa w ustępie 1, objęty jest programami rewitalizacji oraz ochrony i waloryzacji obiektów zabytkowych śródmieścia miasta Suwałki:

- 1) „Programem rewitalizacji zabytkowych kamienic w śródmieściu Suwałk, stanowiących własność komunalną” – zatwierdzonym Uchwałą Nr XX/234/04 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 marca 2004 r.;
- 2) „Programem rewitalizacji zabytkowego śródmieścia miasta Suwałk” – zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXVII/410/05 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 22 czerwca 2005 r.

3. W granicach planu znajdują się następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegające ochronie konserwatorskiej:

- 1) ul. Noniewicza – dom nr 73, murowany, nr rej. 242,
- 2) ul. Chłodna – dom nr 9, murowany, nr rej. 213,
- 3) ul. Chłodna – dom nr 11, murowany, nr rej. 242,
- 4) ul. Kościuszki – dom nr 76, murowany, nr rej. 123,
- 5) ul. Kościuszki – dom nr 78, murowany, nr rej. 122,
- 6) ul. Kościuszki – dom nr 82, murowany, nr rej. 120,
- 7) ul. Kościuszki – dom nr 84, murowany, nr rej. 119,
- 8) ul. Kościuszki – dom nr 86, murowany, nr rej. 118,
- 9) ul. Kościuszki – dom nr 90, murowany, nr rej. 116,
- 10) ul. Kościuszki – dom nr 92, murowany, nr rej. 115,
- 11) ul. Kościuszki – dom nr 94, murowany, nr rej. 114.

4. W granicach planu znajdują się następujące obiekty wpisane do ewidencji zabytków:

- 1) ul. Chłodna - dom nr 5, murowany,
- 2) ul. Noniewicza – dom nr 81, murowany,

3) ul. Kościuszki – dom nr 88, murowany.

§ 16. 1. Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków po uchwaleniu planu, podlegają ochronie konserwatorskiej na podstawie art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz 1568 z późniejszymi zmianami).

2. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji na terenie objętym niniejszym planem, należy uzyskać zalecenia konserwatorskie w trybie art. 27 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. Prace prowadzone na terenie strefy ochrony konserwatorskiej oraz przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków wymagają zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków na podstawie art. 36 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Na wymienionym obszarze, zarówno na terenie zabudowanym, jak i niezabudowanym, pod powierzchnią gruntu, mogą znajdować się relikty budowli i innych procesów związanych z działalnością człowieka, wartościowe pod względem historycznym, kulturowym i naukowym i wymagające ochrony konserwatorskiej, w związku z powyższym inwestor ma obowiązek powiadomić wojewódzkiego konserwatora zabytków, o zamiarze rozpoczęcia robót ziemnych.

§ 17. W celu ochrony układu urbanistycznego należy:

- 1) utrzymać rozplanowanie poprzez zachowanie prostokątnego układu kwartałów zabudowy i tradycyjną zasadę parcelacji kwartałów, szczególnie wzdłuż istniejących ulic;
- 2) zachować istniejące linie zabudowy tworzące zwarte pierzeje ulic T. Kościuszki, Chłodnej i T. Noniewicza oraz narożniki pierzei;
- 3) należy dążyć do zamykania poszczególnych posesji, dopuszczając możliwość ich grodzenia;
- 4) zagospodarować zaplecza działek przy ulicy T. Kościuszki zabudową mieszkalno – usługową o wysokości maksimum trzech kondygnacji (łącznie z użytkowym poddaszem) i formie architektonicznej nawiązującej skalą i charakterem do historycznej zabudowy zabytkowej, w szczególności poprzez: wysokość zabudowy, kształt dachów, podziały elewacyjne, kolorystykę;
- 5) planowane przestrzenie publiczne i wnętrza urbanistyczne takie jak nowe przestrzenie uliczne, ciągi piesze, podwórza, przejazdy bramowe i place należy tworzyć w oparciu o historyczne wzory i w sposób nawiązujący skalą i formą do charakteru historycznego układu urbanistycznego miasta Suwałk;
- 6) przekształcać zaplecza gospodarcze wprowadzając nową zabudowę i komunikację wewnętrzną, z zachowaniem wyżej wymienionych zasad oraz ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały.

§ 18. W celu ochrony budynków zabytkowych należy:

- 1) utrzymać odpowiedni stan techniczny i zachować historyczny charakter, wysokość i detale architektoniczne poprzez rewaloryzację i konserwację;
- 2) budynki podlegające ochronie na podstawie przepisów szczególnych powinny być konserwowane i remontowane dopiero po przeprowadzeniu badań architektoniczno-konserwatorskich, które pozwolą wyodrębnić elementy zabytkowe od elementów wtórnych;
- 3) przy przebudowach i remontach w miarę możliwości przywracać dawny wygląd budynków;
- 4) dopuszcza się zmiany funkcji budynków, w szczególności w parterach, na warunkach konserwatorskich;
- 5) w przypadku zmiany funkcji budynku honorować jego historyczny charakter oraz tradycyjne formy architektoniczne;
- 6) w przypadku przekształceń parterów budynków mieszkalnych na potrzeby usług nie wolno dopuścić do sytuacji, w której udostępnienie parterów wiązałoby się z koniecznością ingerencji

w tereny komunikacji publicznej (konieczność budowy schodów lub pochylni na chodnikach, pogarszająca warunki komunikacji); dopuszcza się przekształcenia otworów okiennych i drzwiowych w celu zapewnienia właściwej ekspozycji i stworzenia nowoczesnych witryn w parterach pełniących funkcje handlowe, lub usługowe, przy spełnieniu warunku zachowania pierwotnego rytmu i podziału na elewacjach, na warunkach konserwatorskich;

- 7) chronić więźby dachowe przed przekształceniem, poprzez zaniechanie podnoszenia połączeń dachowych lub nadbudowę o obszerne facjatyki; dopuszcza się stosowanie okien połaciowych;
- 8) utrzymać kolorystykę budynków w jasnych barwach z zaleceniem stosowania żółceni, jasnych zieleni, szarości, ugrów i różów, zgodnie z zasadą narzuconą w XIX w., przy założeniu jasnej kolorystyki piętra i ciemniejszej parteru obiektu;
- 9) stosować pokrycia dachowe z blachy płaskiej miedzianej lub innych materiałów pokryciowych w kolorze utlenionej miedzi, odcieni zieleni, grafitu i szarości; zakazuje się stosowania niepowlekaney blachy ocynkowanej;
- 10) przy budowlanych pracach konserwatorskich stosować materiały odpowiadające stosowanym pierwotnie;
- 11) wszelkie prace projektowe dotyczące budynków zabytkowych poprzedzić wykonaniem inwentaryzacji architektonicznej, o zakresie ustalonym z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

§ 19. Rozbudowywane, przebudowywane i nowoprojektowane obiekty nie wpisane do rejestru zabytków oraz wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków, położone w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, za wyjątkiem istniejących obiektów oświatowych w granicach terenu 9U, powinny spełniać następujące wymagania:

- 1) lokalizacja budynków ze ścisłym zachowaniem podziałów katastralnych, w zwartej zabudowie w granicach działek;
- 2) budynki dobudowane do obiektów zabytkowych powinny w sposób czytelny wyróżniać się od zabytków poprzez współczesne nawiązywanie do tradycyjnych form architektonicznych występujących na tym terenie;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy do trzech kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, lecz nie wyżej niż 14,0 m do kalenicy i 9,0 m do gzymsu;
- 4) wysokość części budynku bezpośrednio sąsiadującego z budynkami zabytkowymi nie może przekraczać, w przypadku ścian, wysokości do gzymsu wieńczącego elewację, w przypadku dachu, wysokości kalenicy budynku zabytkowego;
- 5) szerokość elewacji głównej, w przypadku tzw. zabudowy plombowej, winna odpowiadać szerokości działki, wynikającej z istniejącego podziału katastralnego;
- 6) gabaryty obiektu nowo wznoszonego nie mogą przekraczać, w przypadku jednej wyodrębnionej architektonicznie bryły, gabarytów sąsiadujących bezpośrednio lub przylegających budynków zabytkowych; oznacza to konieczność rozczłonkowania bryły dla zmniejszenia kontrastu gabarytowego;
- 7) kompozycja elewacji: prosta bryła o rytmicznie usytuowanych otworach okiennych z zaakcentowanymi modułami poszczególnych części elewacji;
- 8) obowiązuje kolorystyka elewacji jak dla budynków zabytkowych; wskazane stosowanie tynków szlachetnych kamieniarskich szlifowanych, lub boniowanych, cegły klinkierowej jasnej, pilastrów, gzymsów;
- 9) obowiązuje dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 60÷85% o głównej kalenicy równoległej do linii zabudowy, dopuszcza się stosowanie dachu wielopołaciowego w budynkach na działkach skrajnych w zwartej zabudowie;

- 10) w granicy działek, za wyjątkiem z granic z terenami publicznymi, dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu $60 \div 85\%$ i dachy płaskie;
- 11) oficyny na granicy działek powinny być tej samej wysokości, dopuszcza się maksymalną różnicę do 2,0 m;
- 12) obowiązuje zakaz stosowania lukarn o łącznej szerokości przekraczającej 30% szerokości elewacji frontowej i spadku zaczynającym się od kalenicy dachu; nakazuje się rozmieszczenie lukarn w połaci dachowej w rytmie nawiązującym do rytmu otworów w elewacjach;
- 13) dopuszcza się realizację facjaty o szerokości do 60% szerokości elewacji frontowej;
- 14) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych, w przypadku ich realizacji od strony pierzei ulicznych, obowiązuje ich rozmieszczenie w rytmie nawiązującym do rytmu otworów na elewacjach;
- 15) zakazuje się stosowania okapów, rynna powinna być oparta na gzymsie;
- 16) stosować pokrycia dachowe z blachy płaskiej miedzianej lub innych materiałów pokryciowych w kolorze utlenionej miedzi, odcieni zieleni, grafitu i szarości; zakazuje się stosowania niepowlekanej blachy ocynkowanej;
- 17) zakazuje się lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych i garaży;
- 18) dopuszcza się realizację garaży wbudowanych w budynki o funkcji podstawowej, w tym garaży usytuowanych w kondygnacjach podziemnych; zakaz wjazdu od strony dróg publicznych do garaży indywidualnych;
- 19) dopuszcza się uzupełnienie zabudowy w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, w tym na granicy z działkami sąsiednimi.

Rozdział 4.

USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

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

- 1) zasilanie w energię elektryczną planowanych terenów budowlanych realizować w oparciu o istniejące stacje transformatorowe zlokalizowane na terenach sąsiednich i istniejące linie niskiego napięcia;
- 2) 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;
- 3) poszczególne obiekty zasilić zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;
- 4) trasy adaptowanych w planie istniejących urządzeń elektrycznych mogą ulec zmianie w wyniku ich modernizacji;
- 5) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci;
- 6) w granicach terenów publicznych, wyznaczonych w planie, należy stosować stylizowane słupy i oprawy oświetleniowe, nawiązujące charakterem do zastosowanych w ulicy T. Kościuszki;
- 7) projektowane oświetlenie zewnętrzne terenu realizować jako wydzieloną sieć kablową zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie powyższej obronności Państwa.

§ 21. Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne;

- 2) sieci telefoniczne realizować jako linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne;
- 3) przyłącza do poszczególnych budynków wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;
- 4) urządzenia telekomunikacyjne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci.

§ 22. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych i przeciwpożarowych należy realizować z istniejących miejskich sieci wodociągowych;
- 2) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb obiektów (przyłącza) należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci.

§ 23. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji kanalizacji sanitarnej:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych z projektowanej i istniejącej zabudowy planuje się wyłącznie do kanalizacji miejskiej;
- 2) kanały sanitarne jak również przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 3) kanały sanitarne należy układać w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjnych;
- 4) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci;
- 5) projektowaną sieć lokalną realizować zgodnie z ideogramem branżowym.

§ 24. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji kanalizacji deszczowej:

- 1) z dróg o przekrojach ulicznych i placów utwardzonych wody opadowe należy odprowadzać do istniejącej kanalizacji deszczowej; przed wprowadzeniem ścieków do odbiornika, rzeki Czarnej Hańczy należy je oczyścić;
- 2) zakazuje się odprowadzania wód deszczowych z dachów budynków na chodniki i drogi publiczne;
- 3) kanały deszczowe należy usytuować w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
- 4) kanały i przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, a tym samym uniemożliwienie oddziaływania na wody gruntowe;
- 5) jakość odprowadzanych ścieków do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych;
- 6) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci.

§ 25. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) jako rozwiązanie podstawowe przyjmuje się zaopatrzenie w ciepło wszystkich budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaopatrzenie w ciepło nowych budynków na terenach U, U/MN i U/MW, należy realizować z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 3) dopuszcza się utrzymanie istniejącego sposobu ogrzewania istniejących obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła i lokalne systemy grzewcze;
- 4) zakazuje się instalowania naziemnych zbiorników z gazem;
- 5) po doprowadzeniu do miasta gazu ziemnego dopuszcza się realizację kotłowni gazowych;

- 6) zaopatrzenie w ciepło terenów budowlanych wskazanych do zasilania przewiduje się z miejskiej sieci ciepłej z kierunków wskazanych na ideogramie uzbrojenia;
- 7) zakazuje się zabudowy sieci ciepłych oraz terenów w odległości do 2,0 m od krawędzi sieci preizolowanej lub kanału ciepłowniczego;
- 8) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci.

§ 26. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się docelowo z miejskiego systemu sieci gazowej, po doprowadzeniu gazu ziemnego do miasta Suwałki;
- 2) w ciągach projektowanych ulic, w chodnikach lub pasie zieleni należy pozostawić rezerwę terenu pod lokalizację przyszłych gazociągów z uwzględnieniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych; hniczej.
- 3) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci;
- 4) projektowaną sieć lokalną przedstawiono na ideogramie branżowym;
- 5) dopuszcza się ustalenie przebiegu trasy sieci gazowej wg innych tras niż wskazane w ideogramie, w zależności od indywidualnych warunków technicznych inwestorów;
- 6) przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

§ 27. Ustala się następujące zasady dotyczące gospodarki odpadami:

- 1) wymóg składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów, stosownie do ich charakteru w kompostowni miejskiej na warunkach określonych przez gminę i w przepisach szczególnych;
- 2) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 3) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących zespół działek budowlanych.

§ 28. Ustala się ogólne zasady dotyczące systemu zaopatrzenia w media:

- 1) realizacje sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;
- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratorów sieci;
- 4) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) proponowane trasy uzbrojenia przedstawione na ideogramie uzbrojenia należy traktować jako orientacyjne i mogą one ulec zmianie na etapie projektów budowlanych;
- 6) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należytych stanie techniczno-użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;
- 7) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych nie wymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych niniejszego planu;
- 8) sieci, jako inwestycje celu publicznego chronić przed zabudową.

Rozdział 5.

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 29. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” – lokalna w ciągu drogi gminnej nr 101259 B, o szerokości w obrębie granic opracowania 21,00÷22,00 m, o powierzchni ok. 0,27 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 1KD należy utrzymać:

- 1) jezdnię o szerokości 11,00 m;
- 2) obustronne chodniki;
- 3) zieleni urządzoną;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 1KD klasy „L” ustala się następujące parametry:

- 1) droga klasy „L” powinna mieć powiązania z drogami wszystkich klas z ograniczeniami wynikającymi z zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 2) linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) skrzyżowanie z ulicą oznaczoną na rysunku planu 2KD/KP projektuje się jako zwykłe.

§ 30. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren drogi publicznej i parkingów publicznych o szerokości w liniach rozgraniczających od 14,00÷45,00 m, o powierzchni ok. 0,79 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD/KP.

2. W granicach terenu 2KD/KP należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnie manewrowe o szerokości nie mniejszej niż 5,00 m;
- 2) chodniki szerokości minimum 2,5 m;
- 3) miejsca postojowe dla samochodów osobowych, usytuowane prostopadle do jezdni manewrowych;
- 4) miejsca parkowania rowerów, w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników i nie mniejszej niż 25 stanowisk przy granicy z terenem 6U;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne wynikające z potrzeb zagospodarowania przyległych terenów;
- 7) zieleni urządzoną i izolacyjną.

3. Dla terenu 2KD/KP ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną z ulicy T. Noniewicza, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD oraz od strony północnej poprzez drogę publiczną projektowaną poza granicami planu;
- 2) od północnej strony terenu 2KD/KP, na granicy z terenem 6U, należy zapewnić przestrzeń publiczną o szerokości minimum 8,0 m, w celu wykonania dojścia do obiektu;
- 3) w granicach terenu 2KD/KP dopuszcza się możliwość organizacji imprez masowych i lokalizacji obiektów tymczasowych z nimi związanych;
- 4) nawierzchnię parkingów i dojazdów w granicach terenu 2KD/KP nad miejską siecią ciepłą wykonać jako rozbieralną (np. z polbruk);
- 5) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej poprzez separatory substancji ropopochodnych;
- 6) zakaz odprowadzania wód opadowych do gruntu.

§ 31. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające tereny dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających od 10,00÷17,00 m, oznaczone na rysunku planu symbolami: 3KDW (0,02 ha), 4KDW (0,06 ha).

2. W granicach terenów, o których mowa w ustępie 1, należy zrealizować docelowo nawierzchnie utwardzone doprowadzające ruch kołowy i pieszy do istniejącej i projektowanej zabudowy.

3. W granicach terenów, o których mowa w ustępie 1, dopuszcza się realizację:

- 1) wydzielonych jezdni o szerokości minimum 5,0 m;
- 2) miejsc postojowych;
- 3) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 4) obiektów i urządzeń małej architektury oraz urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenia technicznego wynikającego z potrzeb zagospodarowania przyległych terenów.

4. Dla terenów, o których mowa w ustępie 1, ustala się obsługę komunikacyjną z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KD/KP;

§ 32. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren przestrzeni publicznej o funkcji komunikacji pieszo-jezdnej szerokości w liniach rozgraniczających od 4,00÷41,00 m, o łącznej powierzchni ok. 0,13 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 5KPJ.

2. W zakresie przeznaczenia tymczasowego dopuszcza się funkcje z zakresu: gastronomii, handlu, wystawiennictwa i organizacji kameralnych imprez kulturalnych.

3. W granicach terenu 5KPJ należy zrealizować docelowo:

- 1) plac o wymiarach 30,00 x 25,00 m;
- 2) ciąg pieszo-jezdny o szerokości minimum 5,00 m;
- 3) ciąg pieszy o szerokości 4,0 m,
- 4) zieleni urządzonej;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury (w tym również: pergole, fontanny, rzeźby) oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne, za wyjątkiem elementów naziemnych zawężających ciągi komunikacyjne.

4. Dopuszcza się realizację obiektów związanych z organizacją imprez kulturalnych takich jak np. scena.

5. Dopuszcza się wykorzystywanie terenu 5KPJ na potrzeby parkingu dla samochodów osobowych.

6. Zakazuje się wykonywania nawierzchni bitumicznych.

§ 33. 1. Parametry techniczne ulic takie jak szerokości: jezdni, chodników, pasów rozdziału są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych korygowane w granicach pasa drogowego w zależności od potrzeb i zgodnie z obowiązującymi normami.

2. Dopuszcza się w granicach wyznaczonych pasów drogowych realizację obiektów i urządzeń nie wymienionych w niniejszej uchwale, służących obsłudze ruchu oraz stacji transformatorowych.

§ 34. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren usług publicznych, o powierzchni ok. 0,97 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 6UP.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego przewiduje się lokalizację usług publicznych z zakresu administracji, kultury i oświaty.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcje usługowe ogólnomiejskie, nie kolidujące z funkcją podstawową.

4. Adaptuje się istniejącą zabudowę, z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, za wyjątkiem nadbudowy budynku siedmiokondygnacyjnego, z uwzględnieniem zapisów niniejszej uchwały i przepisów szczególnych.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy, z tolerancją do jednego metra, liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do górnej krawędzi elewacji – do 14,00 m;
- 3) zakaz nadbudowy budynku siedmio-kondygnacyjnego;
- 4) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego ustala się na minimum 10%;
- 5) nie ustala się wskaźnika zabudowy terenu;
- 6) w zakresie gabarytów, kompozycji i kolorystyki elewacji oraz geometrii i pokrycia dachu, w odniesieniu do nowej zabudowy w pierzei ulicy T. Noniewicza, obowiązują ustalenia rozdziału 3 niniejszej uchwały;
- 7) dopuszcza się zastosowanie współczesnych form architektonicznych w przypadku rozbudowy, przebudowy lub nadbudowy adaptowanych obiektów szkolnych;
- 8) dojazd z ul. T. Noniewicza za pośrednictwem terenu 2KD/KP i ulicy projektowanej, poza granicami planu, wzdłuż północnej granicy terenu 6UP, dopuszcza się tymczasowe wykorzystanie istniejącego dojazdu z ul. T. Noniewicza, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD, na warunkach zarządcy drogi;
- 9) w granicach terenu 6U należy przewidzieć miejsca postojowe w ilości minimum 40 stanowisk; dodatkowo dopuszcza się wykorzystanie miejsc postojowych zlokalizowanych w granicach terenu 2KD/KP;
- 10) dopuszcza się podział terenu 6UP, podyktowany względami funkcjonalnymi, pod warunkiem zachowania właściwych dojazdów i dojazdów, ustalonych niniejszą uchwałą warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz przepisów szczególnych.

§ 35. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o powierzchni ok. 0,67 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 7 U/MW.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego przewiduje się lokalizację usług z zakresu handlu i administracji oraz funkcję mieszkaniową wielorodzinną.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest lokalizacja usług oraz funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Zakazuje się przeznaczania na cele mieszkalne parterów budynków.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dojazdy do budynków z terenów: 1KD, 2KD/KP, 3KDW i 4KDW;
- 3) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu 7U/MW ustala się na minimum 5%;
- 4) nie ustala się wskaźnika zabudowy terenu;
- 5) zakazuje się wydzielania działek o szerokości mniejszej niż wynikająca z podziałów katastralnych, odpowiadających szerokościom budynków usytuowanych w pierzei ulic Chłodnej i T. Noniewicza;

- 6) należy zachować istniejącą wysokość i charakter zabudowy, uznając wartość architektoniczną budynków o nr 73 i 81 w pierzei ulicy T. Noniewicza oraz budynków o nr 5, 9 i 11 w pierzei ulicy Chłodnej;
- 7) budynki o numerach 3 i 7 w pierzei ulicy Chłodnej uznaje się za obiekty wymagające przekształceń architektonicznych;
- 8) za główne kierunki działań w granicach terenu 7 U/MW należy przyjąć konserwację oraz integrację z zabudową zabytkową;
- 9) dopuszcza się uzupełnienie pierzei ulicy T. Noniewicza i podniesienie wysokości zabudowy w nawiązaniu do budynku o numerze 71 w pierzei ulicy T. Noniewicza, z możliwością wykonania przejazdu bramowego;
- 10) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, lecz nie wyżej niż 14,0 m do kalenicy i 9,0 m do gzymsu;
- 11) obowiązują ustalenia rozdziału 3 niniejszej uchwały.

§ 36. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o powierzchni ok. 0,15 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 8 U/MN.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego przewiduje się lokalizację usług z zakresu handlu i administracji oraz funkcję mieszkaniową jednorodziną.

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dojazdy do budynków z terenów: 2KD/KP i 4KDW;
- 3) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego ustala się na minimum 25%;
- 4) nie ustala się wskaźnika zabudowy terenu;
- 5) dopuszcza się podział terenu 8U/MN na działki budowlane, zgodnie z liniami podziału na rysunku planu, prostopadle do ulicy 2KD, pod warunkiem, iż dojazd do poszczególnych działek zostanie zapewniony z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4KDW; zakazuje się wjazdów od strony terenu 2KD; minimalna szerokość frontu działki, liczona wzdłuż granicy terenu 2KD, nie może być mniejsza niż 20,00 m;
- 6) za główne kierunki działań w granicach terenu 8 U/MN należy przyjąć integrację z zabudową zabytkową;
- 7) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, lecz nie wyżej niż 12,0 m do kalenicy i 8,0 m do gzymsu;
- 8) bryła budynków na planie prostokąta bez silnych rozczłonkowań elewacji frontowych;
- 9) stosować zrytmizowane otwory okienne o ujednoliconych gabarytach;
- 10) elewacje wykończone tynkiem zacieranym na gładko w kolorach jasnych żółceni, szarości i ugrów z dopuszczeniem wykorzystania cegły klinkierowej żółtej;
- 11) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia $60 \div 85\%$ i pokryciu z blachy płaskiej miedzianej lub innych materiałów pokryciowych w kolorach utlenionej miedzi, stonowanej zieleni, grafitu lub szarości, z zakazem stosowania pokryć ocynkowanych, niepowlekanych;
- 12) usytuowanie kalenicy równoległe do osi przyległych dróg 4KDW i 3KDW;
- 13) przewidzieć miejsca postojowe w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników, zgodnie z ustaleniami § 8 niniejszej uchwały.
- 14) obowiązują ustalenia rozdziału 3 niniejszej uchwały.

§ 37. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o powierzchni ok. 0,03 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 9U/MW.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego przewiduje się lokalizację usług nieuciążliwych oraz funkcję mieszkaniową wielorodzinną.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych z funkcją mieszkaniową jednorodzinną w formie zabudowy szeregowej.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dojazd do budynków przewiduje się z terenu 4KDW; dopuszcza się funkcjonowanie dojazdu z terenu 2KD/KP od strony zachodniej terenu 9U/MW;
- 3) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu 9U/MW ustala się na minimum 5%;
- 4) nie ustala się wskaźnika zabudowy terenu;
- 5) dopuszcza się podział terenu 9U/MW, zgodnie z zasadą pokazaną na rysunku planu, pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości działek, liczonej wzdłuż ulicy 2KD, nie mniejszej niż 9,0 m;
- 6) ustala się wysokość budynków do trzech kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, lecz nie wyżej niż 14,0 m do kalenicy i 9,0 m do gzymsu;
- 7) bryła budynków na planie prostokąta bez silnych rozczłonkowań elewacji frontowych;
- 8) stosować zrytmizowane otwory okienne o ujednoczonych gabarytach;
- 9) elewacje wykończone tynkiem zacieranym na gładko w kolorach jasnych żółcieni, szarości i ugrów z dopuszczeniem wykorzystania cegły klinkierowej żółtej;
- 10) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia $60 \div 85\%$ i pokryciu z blachy płaskiej miedzianej lub innych materiałów pokryciowych w kolorach utlenionej miedzi, stonowanej zieleni, grafitu lub szarości, z zakazem stosowania pokryć ocynkowanych, niepowlekanych; dopuszcza się stosowanie dachu wielopołaciowego w budynkach na działkach skrajnych w zwartej zabudowie;
- 11) usytuowanie kalenicy równoległe do osi przyległej drogi 2KD;
- 12) przewidzieć miejsca postojowe w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników, zgodnie z ustaleniami § 8 niniejszej uchwały.

§ 38. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren usług, o powierzchni ok. 0,04 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 10U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję usługową nieuciążliwą.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość lokalizacji funkcji mieszkaniowej w poddaszu budynku, lecz nie więcej niż 3 lokale mieszkalne.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dojazd do budynków przewiduje się z terenu 2KD/KP za pośrednictwem terenu 5KPJ.
- 3) nie ustala się wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 4) nie ustala się wskaźnika zabudowy terenu;
- 5) istniejąca zabudowa w obszarze 10U wymaga przekształceń architektonicznych;

- 6) za główny kierunek działań należy przyjąć integrację z zabudową zabytkową zlokalizowaną w granicach terenu 11U/MW;
- 7) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, lecz nie wyżej niż 14,0 m do kalenicy i 9,0 m do gzymsu;
- 8) obowiązują ustalenia rozdziału 3 niniejszej uchwały;
- 9) w przypadku przebudowy obiektu ustala się wymóg zmiany wystroju elewacji budynku, w szczególności elewacji północnej, stanowiącej pierzeję projektowanej przestrzeni publicznej, oznaczonej symbolem 5KPJ; dopuszcza się, celem urozmaicenia elewacji budynku, możliwość wykonania elementów budynku na terenie 5KPJ, w zakresie i na warunkach zarządcy terenu 5KPJ i po wcześniejszym uzyskaniu akceptacji Architekta Miejskiego.

§ 39. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o powierzchni ok. 1,47 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 11 U/MW.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się dla terenu 11U/MW funkcję usługową nieuciążliwą oraz funkcję mieszkaniową wielorodzinną.

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dojazd do budynków przewiduje się z ulicy T. Kościuszki oraz terenu 2KD/KP za pośrednictwem przejazdów bramowych oraz z terenu 5KPJ;
- 3) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu 11U/MW ustala się na minimum 10%;
- 4) nie ustala się wskaźnika zabudowy terenu;
- 5) ustala się możliwość wewnętrznego podziału terenu 11U/MW równoległe do ulicy T. Kościuszki, zgodnie z zasadą pokazaną na rysunku planu;
- 6) zakazuje się wydzielania działek o szerokości mniejszej niż wynikająca z podziałów katastralnych, odpowiadających szerokościom budynków usytuowanych w pierzei ulicy T. Kościuszki;
- 7) przy wydzielaniu nowych działek należy zapewnić dostęp do terenów komunikacji publicznej; w przypadku braku możliwości zapewnienia dojazdu do działek od strony ulicy T. Kościuszki przez przejazdy bramowe, dojazd ten należy zapewnić poprzez ustanowienie służebności gruntowej na nowowydzielonych działkach, ustalając możliwość przejazdu ciągiem pieszo jezdny o szerokości minimum 5,0 m;
- 8) należy zachować pierzeją linię zabudowy ulicy T. Kościuszki;
- 9) należy zachować istniejący charakter zabudowy, uznając wartość architektoniczną budynków o nr 76 i 94 w pierzei ulicy T. Kościuszki;
- 10) za główny kierunek działań w granicach terenu 11 U/MW należy przyjąć konserwację i integrację z zabudową zabytkową;
- 11) należy odtworzyć, na warunkach konserwatorskich, elewację frontową budynku przy ulicy T. Kościuszki nr 80;
- 12) nową zabudowę w pierzei ulicy 2KD/KP i terenu 5KPJ należy usytuować na wyznaczonej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy;
- 13) w pierzei ulicy 2KD/KP dopuszcza się lokalizowanie przejazdów bramowych pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości 5,0 m i wysokości 4,5 m;
- 14) dla rozbudowywanych, przebudowywanych i nowoprojektowanych budynków obowiązują ustalenia rozdziału 3 niniejszej uchwały.

§ 40. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające obszary urządzeń elektroenergetycznych, o powierzchni ok. 0,01 ha każdy, oznaczone na rysunku planu symbolami E .

2. Dopuszcza się wydzielanie terenów istniejących i projektowanych stacji transformatorowych w granicach wszystkich terenów objętych planem, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

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

Rozdział 6.

USTALENIA DOTYCZĄCE OBRONY CYWILNEJ

§ 41. Ustala się następujące przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej:

- 1) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych o liczbie mieszkań powyżej 20, zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób, usługowych z zakresu użyteczności publicznej i produkcyjnych, w których jest zatrudnionych powyżej 15 pracowników należy przewidzieć możliwość wykonania ukryć w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP;
- 2) na etapie opracowania projektów budowlanych, dokumentację, o której mowa w punkcie 1) należy uzgadniać z Szefem Obrony Cywilnej Województwa;
- 3) należy przewidzieć lokalizację awaryjnych studni wody pitnej spełniających normę 7,5l wody na osobo-dobę;
- 4) istniejące studnie należy zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych;
- 5) stacje transformatorowe należy dostosować do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 6) należy uwzględnić system alarmowania mieszkańców poprzez syreny alarmowe o promieniu słyszalności do 600 m;
- 7) układ projektowanych oraz modernizowanych dróg i ulic powinien spełniać następujące warunki:
 - a) odpowiednią szerokość uniemożliwiającą ewentualne zagruzowanie,
 - b) połączenie z traktami przelotowymi zapewniające sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia,
 - c) wyznaczenie bezpiecznych tras przejazdu dla pojazdów z niebezpiecznymi środkami chemicznymi.

Rozdział 7.

USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWOŻAROWEJ

§ 42. Ustala się następujące przedsięwzięcia z zakresu ochrony przeciwpożarowej:

- 1) zabudowę należy realizować zgodnie z przepisami szczególnymi z uwzględnieniem zapewnienia właściwej ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków;
- 2) należy zapewnić zaopatrzenie wodne na cele przeciwpożarowe;
- 3) projektowana komunikacja powinna umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnej.

Rozdział 8.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 43. Ustala się jednorazową stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0 % (słownie: zero procent) dla wszystkich terenów, ponieważ ustalenia planu nie przewidują wzrostu wartości nieruchomości .

§ 44. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: T. Kosciuszki, Chłodną, T Noniewicza, a od strony północnej granicami działek: 11507/1, 11507/2, 11515/2, 11516/2, uchwalonego Uchwałą Nr LIX/638/02 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2002 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 65 z dnia 18 listopada 2002 r., poz.1375.

§ 45. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

§ 46. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Suwałkach

Włodzimierz Marczewski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LIII/496/2010

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 27 października 2010 r.

[Zalacznik1.pdf](#)

Rysunek planu

Lista nieuwzględnionych uwag

wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, Chłodną, T. Noniewicza a od strony północnej granicami działek: 11507/1, 11507/2, 11515/2, 11516/2.

L.p.	Data wpływu uwag	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7
1.	14.07.2010	xxxxxxxxxxxx	Nie zgadza się na lokalizację projektowanej drogi 4KDW. Przedstawia propozycję zabudowy swojej działki. Podnosi iż granice działki są niewłaściwie wytyczone.	dz.nr 11523ul. Chłodna	9U/MW4KDW	
2.	21.07.2010	xxxxxxx	1) dla hoteli przyjąć wymagania dotyczące ilości miejsc postojowych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki i Pracy (Dz.U Nr 22 z 2006 r. poz. 169) w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów w których są świadczone usługi hotelarskie odpowiednio: „Wymagania dla hoteli 5*, 4*, 3*: strzeżone garaże lub parkingi (nie określając ilości miejsc postojowych). Wymaganie to nie dotyczy hoteli zlokalizowanych w zwartej zabudowie miejskiej, w których należy zapewnić miejsce postojowe na czas przyjazdu i odjazdu gości. Natomiast dla hoteli 2* i 1* brak jakichkolwiek wymagań dotyczących miejsc postojowych”;2) wymagania dotyczące wysokości gzymsu określone w § 19, ust. 3 dla budynków nowoprojektowanych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej określone na 9,0 m do gzymsu i 14,0 m do kalenicy, zawęzić do elewacji uprzywilejowanych (od strony terenów publicznych);3) w § 19, ust. 11 w zdaniu: „, oficyny na granicy działek powinny być tej samej wysokości, dopuszcza się maksymalną różnicę do 2,0 m” określenie „oficyny” zastąpić wyrażeniem „zabudowa”;4) propozycja przyjęcia dla lokali usługowych, handlowych, oraz gastronomicznych, w granicach terenu 9U/MW, o powierzchni np. do 80 m ² lub usytuowanych na parterze, wymaganą ilość miejsc postojowych przyjąć do bilansu w 100% na terenach parkingów publicznych;	dz.nr 11521ul. Kościuszki	11U/MW 9U/MW 2KD/KP 4KDW, E	

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LIII/496/2010

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 27 października 2010 r.

Sposób realizacji oraz zasad finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, Chłodną, T. Noniewiczza, a od północy granicami działek: 11507/1, 11507/2, 11515/2, 11516/2

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043), 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 Suwałk.