

UCHWAŁA NR LVI/738/2023
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

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

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747, z 2023 r. poz.553) w związku uchwałą Nr XXXIX/511/2021 z dnia 22 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Tadeusza Kościuszki, 24 Sierpnia i rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach – Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta 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 Tadeusza Kościuszki, 24 Sierpnia i rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar zabudowy śródmiejskiej oraz niezagospodarowane tereny nadrzeczne o łącznej powierzchni ok. 4,03 ha, w granicach określonych na rysunku planu. Teren ograniczony jest od południa i zachodu korytem rzeki Czarnej Hańczy, od północy ulicą 24 Sierpnia, a od wschodu ulicą Tadeusza Kościuszki.

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

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

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

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

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

§ 4. W niniejszym planie ustala 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, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasady dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, w tym umieszczania tymczasowych obiektów usługowych, urządzeń technicznych i zieleni;
- 7) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym: maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni terenów biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) 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;
- 14) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 15) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 16) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny dróg publicznych zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym KDZ, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy, numerujący teren;
- 2) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym KDD, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy, numerujący teren;
- 3) teren publicznego parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym KPP, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy, numerujący teren;
- 4) teren publicznego ciągu pieszo - jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem CPJ, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy, numerujący teren;

- 5) teren śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej pierzejowej, o cechach zabudowy kamienicowej, z dopuszczeniem usług, oznaczony na rysunku planu symbolem MWU, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy, numerujący teren;
- 6) teren śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej pierzejowej, o cechach zabudowy kamienicowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy, numerujący teren;
- 7) teren stacji elektroenergetycznej, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym IEE, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy, numerujący teren;
- 8) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym ZU, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy, numerujący teren;
- 9) teren koryta rzeki Czarnej Hańczy, oznaczony na rysunku planu symbolem WS, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy, numerujący teren.

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

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

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) rodzaj przeznaczenia terenu oznaczony symbolem cyfrowo - literowym, w którym człon cyfrowy jest porządkowy (numerujący poszczególne tereny), a człon literowy określa podstawowe przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy pierzejowej;
- 5) obowiązujące linie zabudowy pierzejowej;
- 6) linia ogrodzenia zabytkowego - do zachowania lub odtworzenia;
- 7) klasyfikacja ulic;
- 8) granice historycznego układu urbanistycznego miasta Suwałk wpisanego do rejestru zabytków decyzją KL WKZ 543/31/d/79 z dnia 15.05.1979 r.;
- 9) zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków;
- 10) zabytki nieruchome ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 11) pomnik przyrody.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu (załącznik Nr 1) mają znaczenie informacyjne:

- 1) treść numerycznej mapy zasadniczej;
- 2) wymiarowanie podane w metrach;
- 3) powierzchnia terenu;
- 4) przebieg linii światłowodowej Sieci Szerokopasmowej Polski Wschodniej;
- 5) granica terenu rekreacyjno - wypoczynkowego oraz terenu służącego organizacji imprez masowych;
- 6) strefa ochronna o promieniu 1500 m od obiektu technicznego, zlokalizowanego na terenie zamkniętym przy ulicy Wojska Polskiego 21 (pozostały teren położony jest w 6000 m strefie ochronnej od obiektu technicznego, zlokalizowanego na terenie zamkniętym przy ulicy Wojska Polskiego 21);

- 7) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 8) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 %;
- 9) ciąg ekologiczny;
- 10) lokalizacja kładki przez rzekę.

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

- 1) **budownictwie indywidualnym** - należy przez to rozumieć budownictwo realizowane przez osoby fizyczne (prowadzące i nie prowadzące działalność gospodarczą), fundacje, kościoły i związki wyznaniowe z przeznaczeniem na użytek własny inwestora i jego rodziny albo na zaspokojenie potrzeb mieszkalnych jego pracowników bądź na sprzedaż albo wynajem i ustaleniami szczegółowymi planu;
- 2) **budownictwie usługowym** - należy przez to rozumieć budownictwo realizowane w celu umożliwienia działania: administracji państwowej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, nauki, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług turystyki i sportu, poczty i telekomunikacji oraz usług o podobnych funkcjach, wykonywanych na rzecz klientów i ustaleniami szczegółowymi planu;
- 3) **dachach retencyjnych** - należy przez to rozumieć umiejscowiony na płaskim dachu, tarasie lub stropie garażu podziemnego system umożliwiający okresowe przetrzymywanie wody opadowej w momencie występowania opadu;
- 4) **działce** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **infrastrukturze technicznej i urządzeniach sieciowych** – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody i urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną (w tym oświetlenie uliczne) i ciepłą, gaz, łączność, wodę oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe i roztopowe;
- 6) **linii ogrodzenia zabytkowego do zachowania lub odtworzenia** - należy przez to rozumieć linię, na której stoi lub musi być odtworzone zabytkowe ogrodzenie działki budowlanej;
- 7) **linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** - należy przez to rozumieć linie wyznaczające teren przeznaczony w planie pod zainwestowanie;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy pierzejowej** - należy przez to rozumieć linię, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków położonych wzdłuż terenów ulic publicznych i której nie mogą przekroczyć kondygnacje nadziemne wznoszonych budynków; linia ta nie dotyczy:
 - dociepleń budynków istniejących,
 - elementów zewnętrznych budynku takich, jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza – o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
 - elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich, jak np.: parapet, pilaster, gzyms, ryzalit, żaluzja zewnętrzna - o maksymalnym wysięgu do 0,5 m poza lico ściany zewnętrznej budynku,
 - urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów ziemnych, ramp oraz podestów, osłon i doświetlaczy okien piwnicznych,
 - stacji transformatorowych, budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, urządzeń porządkowych i reklamowych oraz wiat i garaży,

- urządzeń komunikacyjnych, w tym parkingów,
- 9) **obowiązującej linii zabudowy pierzejowej** – należy przez to rozumieć linię, na której musi być postawiona ściana frontowa budynków mieszkalnych, usługowych, bądź usługowo - mieszkalnych, z dopuszczeniem jej wycofania na poziomie parteru na głębokość do 2,0 m, o szerokości zgodnej z ustaleniami szczegółowymi, celem zapewnienia dogodnego wejścia do budynku; linia ta nie dotyczy:
- elementów zewnętrznych budynku takich, jak np.: zadaszenie wejścia, markiza - o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza zewnętrzną ścianę budynku,
 - balkonów i wykuszy o maksymalnej głębokości do 2,0 m realizowanych od strony ulicy 3KDD,
 - elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich, jak np.: pilaster, gzyms, ryzalit, żaluzja zewnętrzna, portfenetr - o maksymalnym wysięgu do 0,5 m poza lico ściany zewnętrznej budynku,
 - wjazdów lub przejazdów bramnych,
 - urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów ziemnych, ramp oraz podestów, osłon i doświetlaczy okiem piwnicznych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 10) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny największy wymiar budynku lub budowli w metrach, liczony od poziomu terenu przy wejściu, do kalenicy; podana definicja wysokości zabudowy nie dotyczy infrastruktury technicznej (np.: masztów radiokomunikacyjnych, urządzeń instalacyjnych, kominów, itp.);
- 11) **obiektach małej architektury** - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, o których mowa w przepisach budowlanych;
- 12) **ogrodzie deszczowym** - należy przez to rozumieć rodzaj terenu zielonego, spełniającego funkcję dekoracyjną oraz służącego do filtrowania wody opadowej, tym samym zwiększając jej retencję;
- 13) **otwartym systemie kanalizacji deszczowej** - należy przez to rozumieć urządzenia takie, jak np. korytka odwadniające, rynsztoki, rynny, rowy, systemy odwodnień i profili dróg, chodników oraz innych powierzchni utwardzonych;
- 14) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Tadeusza Kościuszki, 24 Sierpnia i rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach, wraz z rysunkiem planu;
- 15) **powierzchni całkowitej budynku** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku; jako kondygnacja mogą być traktowane kondygnacje znajdujące się całkowicie lub częściowo poniżej poziomu terenu, kondygnacje powyżej poziomu terenu, poddasza, tarasy, tarasy na dachach, kondygnacje techniczne i kondygnacje magazynowe; powierzchnię całkowitą kondygnacji mierzy się na poziomie posadzki po zewnętrznym obrysie budynku, uwzględniając tynki, okładziny ścienne oraz balustrady (zgodnie z PN-ISO 9836:2011);
- 16) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć definicję zgodną z obowiązującymi przepisami prawa, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych;
- 17) **powierzchni użytkowej** - należy przez to rozumieć sumę części powierzchni kondygnacji budynków netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynków i jest liczona zgodnie z PN-ISO 9836:2011;
- 18) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnie pod budynkami i wiatami, do której nie wlicza się dojazdów i parkingów podziemnych poza obrysem budynków;

- 19) **przebudowie budynku** - należy przez to rozumieć działania, którym jest poddawany budynek bez zmiany jego parametrów takich, jak wysokość, głębokość, szerokość, powierzchnia zabudowy; w ramach przebudowy dachów dopuszcza się zmianę ich geometrii i kubatury, w tym wykonanie lukarn i wystawek, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 20) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 21) **przestrzeniach publicznych** - należy przez to rozumieć ogólnodostępne przestrzenie o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno - przestrzenne;
- 22) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe i uzupełniające przeznaczenie podstawowe, określone w ustaleniach szczegółowych;
- 23) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i obejmuje ponad 50% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na nim zlokalizowanych;
- 24) **przeznaczeniu tymczasowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może występować w wyznaczonym obszarze w ograniczonym czasie, określonym w decyzji administracyjnej, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych i odrębnych;
- 25) **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;
- 26) **systemie małej retencji miejskiej** - należy przez to rozumieć wszelkie działania techniczne i nietechniczne, wydłużające zdolności magazynowania wody opadowej oraz jej przetrzymywania w środowisku biotycznym i abiotycznym w celu zwiększenia bezpieczeństwa przeciwpowodziowego; na system małej retencji miejskiej składają się obiekty powierzchniowe i podziemne takie, jak na przykład:
- a) zagłębienia retencyjne w zieleni,
 - b) dachy zielone lub retencyjne,
 - c) niecki trawiaste,
 - d) ogrody deszczowe,
 - e) inne podobne obiekty małej retencji miejskiej;
- 27) **tekście planu** – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 28) **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;
- 29) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszy akt prawa miejscowego, uchwalony przez Radę Miejską w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 30) **ustaleniach planu** - należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 31) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków, w tym kondygnacji podziemnych, na danym terenie przez powierzchnię tego terenu;
- 32) **zabudowie deweloperskiej** - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkalną i usługową, realizowaną przez deweloperów zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie nabywcy

lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1177) i ustaleniami szczegółowymi planu;

33) **zamkniętym systemie kanalizacji deszczowej** - należy przez to rozumieć rurociągi oraz zamknięte kanały ściekowe wraz ze studzienkami;

34) **zorganizowanej działalności inwestycyjnej** - należy przez to rozumieć, że na wskazanym terenie może odbywać się tylko kompleksowa realizacja zamierzenia inwestycyjnego przez jednego lub zespół inwestorów na zasadach deweloperskich.

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

3. Ustalone wskaźniki dotyczące powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej oraz inne, należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę, z wyłączeniem terenów publicznych.

Rozdział 2.

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

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

2. Na terenach, o których mowa w § 5, ustala się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie dopuszczalne lub tymczasowe oraz warunki i zasady realizacji tego przeznaczenia.

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

4. Plan dopuszcza właścicielom lub użytkownikom istniejących nieruchomości lub ich części zlokalizowanych na obszarze objętym planem:

- 1) korzystanie z nich bez istotnych ograniczeń w dotychczasowy sposób;
- 2) remontowanie i przebudowę stanu istniejącego zarówno w budynkach mieszkalnych, jak i innych, znajdujących się w granicach opracowania planu;
- 3) doprowadzenie infrastruktury technicznej.

5. Zmiany zaistniałe w wyniku przedsięwzięć, o których mowa w ust. 4 powyżej, nie mogą uniemożliwiać realizacji określonego planem przeznaczenia poszczególnych terenów.

6. Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, stacji paliw, myjni, zakładów mechaniki pojazdowej, warsztatów rzemieślniczych, zakładów pogrzebowych, obiektów produkcyjnych, baz transportowych i składowych, farm fotowoltaicznych oraz innych obniżających jakość i walory zabudowy na terenach, o których mowa w § 5.

§ 9. Zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) inwestycje należy realizować według zasad i z zachowaniem parametrów ustalonych niniejszym planem, z wyłączeniem terenów dróg publicznych i wewnętrznych oraz innych terenów publicznych;

- 2) ustalone w planie wskaźniki powierzchni zabudowy należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę;
- 3) ustaloną w planie wysokość zabudowy należy odnosić od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku w poziomie parteru do górnej krawędzi elewacji, gzymsu wieńczącego elewację lub atyki lub kalenicy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) intensywność zabudowy - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) lokalizacja budynków i budowli w wyznaczonych liniach zabudowy - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
 - b) wysokość:
 - budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
 - budynków gospodarczych, garażowych oraz wiat - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
 - budowli – zgodnie z ustaleniami rozdziału 5 oraz zależnie od potrzeb i uwarunkowań technologicznych przeznaczenia budowli,
 - c) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
 - d) kolorystyka budynków - z wyłączeniem odcieni fioletów, różu i niebieskich (nie dotyczy detali architektonicznych, balustrad balkonowych oraz elementów informacyjnych i reklamowych),
 - e) nakaz realizacji elewacji w wysokim standardzie materiałowym, zakaz stosowania elewacji z blach falistych i trapezowych,
 - f) dopuszcza się przeszklenia na elewacjach nowo projektowanych lub przebudowywanych budynków w wielkości nieprzekraczającej 80% powierzchni elewacji w formie fasad szklanych, do powierzchni tych nie wlicza się okien, drzwi balkonowych i wejściowych; dopuszczenie to nie dotyczy budynków objętych ochroną konserwatorską,
 - g) dopuszcza się stosowanie rolet i krat składanych lub zwijanych, zabezpieczających otwory okienne i drzwiowe, montowanych w grubości ściany,
 - h) zakazuje się montażu paneli słonecznych na dachach i elewacjach od strony ulic publicznych, wyklucza się montaż ogniwo fotowoltaicznych na terenie,
- 7) ustala się lokalizowanie wiat, budynków gospodarczych i garażowych o wysokości do 4,0 m w granicy sąsiadujących ze sobą działek budowlanych, z obowiązkiem odprowadzenia wód opadowych na teren własnej działki;
- 8) dopuszcza się obiekty małej architektury i altany;
- 9) dopuszcza się budynki i wiaty rekreacyjne, o wysokości do 4,0 m i powierzchni do 35,0 m²;
- 10) zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych i budynków gospodarczych, nawet jako tymczasowych;
- 11) ustala się następujące zasady podziału terenów:
 - a) dopuszcza się podziały w celu uzupełnienia lub regulacji granic pomiędzy nieruchomościami sąsiednimi,
 - b) dopuszcza się podziały celem wyodrębnienia poszczególnych budynków,
 - c) nie dopuszcza się połączenia działek tworzących pierzeję ulicy za wyjątkiem terenu stacji elektroenergetycznej, który po zmianie lokalizacji stacji, może być włączony w przyległe działki i zagospodarowany zgodnie z przeznaczeniem tych działek,

d) warunkiem wydzielenia działek budowlanych jest zapewnienie prawnego i faktycznego dostępu do drogi publicznej.

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

1) na obszarze objętym planem obowiązuje:

- a) zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska,
- b) zakaz składowania i magazynowania wszelkich odpadów,
- c) 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 na okres perspektywiczny istniejących źródeł ciepła,
- d) nakaz ochrony i utrzymania, oznaczonej na rysunku planu, znajdującej się nad rzeką, ok. 50,0 m na zachód od mostu na ulicy Tadeusza Kościuszki, topoli niekłańskiej (Nr 576.S), objętej ochroną prawną na podstawie Rozporządzenia nr 228/98 Wojewody Suwalskiego z dnia 14 grudnia 1998 r.
- e) zakaz wydobywania kopaliny,
- f) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu,
- g) zakaz budowy szamb i oczyszczalni ścieków,
- h) zakaz budowy studni, za wyjątkiem studni awaryjnych wynikających z potrzeb OC, dopuszcza się utrzymanie istniejących studni na potrzeby gospodarcze,
- i) zakaz budowy elektrowni wiatrowych,
- j) nakaz zrzutu do gruntu wód powierzchniowych i wód opadowych i roztopowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych - zgodnie z przepisami szczególnymi,
- k) dopuszczenie bezpośredniego zrzutu wód deszczowych pochodzących z powierzchni dachowych oraz terenów komunikacyjnych i terenów zielonych do otwartych systemów kanalizacji deszczowej tworzących system małej retencji miejskiej mającej 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
- l) nakaz odprowadzania ścieków bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej,
- m) nakaz przestrzegania emisji zanieczyszczeń powietrza wynikających z przepisów szczególnych,
- n) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach szczególnych,
- o) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MWU i 2MW należą odpowiednio do określonych w art. 113 ust. 2 pkt 1 lit. a i pkt 1 lit. e, ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 i 2687) terenów, dla których dopuszczalne poziomy hałasu należy przyjmować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112),
- p) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem związanych z imprezami masowymi ogródków gastronomicznych i instalacji przestrzennych;

2) na obszarze objętym planem:

- a) nie zachodzą przesłanki do określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych,

- b) nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dokonywanych zgodnie z Działem III, Rozdz. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 344 ze zm.) ze względu na brak wyznaczonych w planie obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości,
- c) dla działek na terenie 1MWU położonych wzdłuż ulicy Tadeusza Kościuszki (2KDZ) ustala się szerokość frontu działki odpowiadającą historycznemu podziałowi katastralnemu, głębokość - do granicy terenu 2MW chyba, że szczegółowe ustalenia planu mówią inaczej,
- d) dla działek na terenie 1MWU położonych wzdłuż ulicy 24 Sierpnia (1KDZ) dopuszcza się podział na poszczególne działki o szerokości frontu działki skrajnej minimum 16,0 m i szerokości pozostałych działek od 8,0 m do 16,0 m; przy zabudowie deweloperskiej obowiązuje zasada odzwierciedlenia na elewacji podziału na poszczególne segmenty o szerokości odpowiadającej typowej kamienicy suwalskiej,
- e) dla działek na terenie 1MWU położonych wzdłuż ulicy 24 Sierpnia (1KDZ) nakazuje się realizację jako pierwszego, budynku narożnego, położonego przy skrzyżowaniu ulicy 1KDZ z ulicą 3KDD,
- f) dla działek położonych na terenie 2MW szerokość frontu działek i budynków (poza budynkami realizowanymi na działkach skrajnych) powinna odpowiadać historycznemu podziałowi katastralnemu, obowiązującemu na dzień uchwalenia planu,
- g) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na 90°, z tolerancją wynikającą z istniejącego układu katastralnego;
- h) działki budowlane powstałe na skutek podziałów muszą mieć dostęp do drogi publicznej;
- i) nie zachodzą przesłanki do określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poza ogólnymi zasadami wymienionymi w rozdziale 3 tekstu niniejszej uchwały,
- j) nie zachodzą przesłanki do określenia warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych.

§ 11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na obszarze objętym planem występują przestrzenie publiczne i inwestycje publiczne w rozumieniu definicji podanej w § 7. ust. 1. pkt. 21 o znaczeniu lokalnym, do których należą:
 - a) ulice zbiorcze - 1KDZ i 2KDZ,
 - b) ulica dojazdowa - 3KDD,
 - c) teren publicznego parkingu - 1KPP,
 - d) teren zieleni urządzonej - 1ZU,
 - e) teren koryta rzeki Czarnej Hańczy - 1WS,
 - f) infrastruktura techniczna, na którą składają się urządzenia i przewody przesyłowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na obszarze objętym planem występuje inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, jaką jest linia światłowodowej Sieci Szerokopasmowej Polski Wschodniej.

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

- 1) realizację i utrzymanie inwestycji (obiektów i urządzeń) celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także zapewnienia bezpieczeństwa publicznego w sytuacji innych zagrożeń, w tym budowa i utrzymanie:
 - a) układu drogowego, spełniającego poniższe warunki:

- ulice i drogi powinny posiadać szerokość uniemożliwiającą zagruzowanie,
 - połączenia z traktami przelotowymi powinny zapewniać sprawną ewakuację ludności w sytuacji podwyższenia gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia,
- b) publicznych sieci i urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, w tym studni awaryjnych,
 - c) publicznych sieci oświetleniowych, przystosowanych do zaciemniania i wygaszania w sytuacji podwyższenia gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia,
 - d) publicznych sieci przesyłowych telekomunikacyjnych, służących powiadamianiu i alarmowaniu w sytuacji podwyższenia gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia;
- 2) realizację w obiektach będących inwestycjami celu publicznego miejsc ochronnych w ukryciach podstawowej odporności dla takiej liczby osób, która wynika z założeń projektowych dla danego budynku lub zespołu budynków;
 - 3) realizację nowo powstających garaży podziemnych oraz innych pomieszczeń położonych na najniższych kondygnacjach budynków użyteczności publicznej oraz mieszkalnictwa wielorodzinnego, w sposób zapewniający w razie potrzeby wykorzystanie ich, po zaadoptowaniu do funkcji ochronnej dla takiej liczby osób, która wynika z założeń projektowych dla danego budynku lub zespołu budynków, jako ukrycia podstawowej odporności;
 - 4) realizację na terenach wolnych od zabudowy tymczasowych lub stałych szczelin przeciwlotniczych,
 - 5) w przypadku, gdy planowane budowle ochronne projektowane są jako wspólne dla zespołu kilku budynków, należy zapewnić do nich promień dojścia od budynków mieszkalnych i od innych miejsc stałego przebywania ludzi mających z nich korzystać, nie większy niż 150 metrów ale nie bliżej niż 1/2 ich wysokości plus 3,0 m; projekt budowlany dla powyżej 15 osób podlega uzgodnieniu z Prezydentem Miasta Suwałk;
 - 6) realizację zadań w zakresie zabezpieczenia potrzeb obronności państwa zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 11 marca 2022 r. o obronie Ojczyzny (tj. z 2022 r, poz. 2305 z późn. zm.) oraz z zarządzeniem Nr 145/2022 Wojewody Podlaskiego z dnia 18 października 2022 r. w sprawie zakresu przygotowania warunków do ochrony ludności na wypadek wojny, w tym polegającą na ustaleniu ograniczeń w użytkowaniu terenów objętych strefami ochronnymi wojskowego obiektu technicznego zlokalizowanego na terenie zamkniętym przy ulicy Wojska Polskiego 21; ograniczenia w użytkowaniu terenów objętych planem przyjmuje się dla dwóch promieni mierzonych od punktu odniesienia usytuowania obiektu technicznego odpowiednio:
 - a) 1500 m od obiektu technicznego o współrzędnych N:54°4'53", E:22°56'7", z zakazem wznoszenia nowych stacji bazowych telefonii komórkowej, poza obiektami już istniejącymi,
 - b) 1500 m od obiektu technicznego o współrzędnych N:54°4'53", E:22°56'7", z możliwością modernizacji istniejących urządzeń z zastrzeżeniem, że modernizacja nie spowoduje przekroczenia parametrów technicznych ich pierwotnego stanu, np. zwiększenia wysokości słupów, wartości napięcia, mocy nadajników, itp.,
 - c) 6000 m od obiektu technicznego o współrzędnych N:54°4'53", E:22°56'7", z zakazem wznoszenia elektrowni wiatrowych;
 - d) na rysunku planu wyznaczono granicę strefy, o której mowa w pkt 6 lit. a oraz b, teren położony powyżej tej strefy znajduje się w strefie, o której mowa w pkt 6 lit. c.

Rozdział 3.

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

§ 13. 1. Teren objęty planem miejscowym położony jest w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego miasta Suwałk, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-31 decyzją konserwatorską znak: KL.WKZ 534/31/d/79 z dnia 15 maja 1979 r.

2. W obszarze zabytkowego układu urbanistycznego, o którym mowa w § 13 ust. 1 i którego granice pokazane są na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne oraz następujące ustalenia:

- 1) należy zachować gabaryty budynków zabytkowych;
- 2) elewacje budynków współczesnych, a w szczególności takie ich elementy, jak: otwory okienne i drzwiowe oraz stolarka należy utrzymać w jednorodnych formach, materiałach i kolorystyce;
- 3) na elewacjach budynków położonych w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego należy stosować kolory pastelowe zgodnie z zasadą ciemny dół i jaśniejsza góra budynku; zakaz ocieplania zewnętrznego budynków i tynkowania budynków zabytkowych, których elewacja pokryta jest cegłą;
- 4) zachowanie zasad parcelacji wzdłuż ulicy 2KDZ (ulica Tadeusza Kościuszki) i ulicy 3KDD i realizacja zabudowy, jako odrębnych budynków w zabudowie pierzejowej;
- 5) zakaz lokalizowania na elewacjach frontowych urządzeń technicznych takich, jak klimatyzatory, skrzynki telefoniczne i energetyczne, anteny satelitarne, itp;
- 6) zakaz montażu fotowoltaiki na dachach budynków i na elewacjach od strony ulic 1KDZ i 2KDZ oraz na terenie;
- 7) nakaz ujednoczenia kolorystyki i pokrycia dachów poprzez stosowanie pokryć z blachy powlekanej na rąbek stojący w kolorze utlenionej miedzi, zieleni, grafitu lub szarości; zakaz stosowania pokryć ocynkowanych niepowlekanych;
- 8) zakaz wykonywania lukarn w pierzei ulicy Tadeusza Kościuszki i 24 Sierpnia, dopuszcza się okna połaciowe, kolankowe i facjaty zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 9) zakaz wykonywania balkonów od strony ulicy 24 Sierpnia i ulicy Tadeusza Kościuszki, dopuszcza się portfenetry;
- 10) zakaz stosowania na elewacjach budynków zabytkowych płyt elewacyjnych, klinkierowych, szkła elewacyjnego;

§ 14. 1. W granicach terenu objętego planem, występują niżej wymienione obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:

- 1) dom przy ulicy Tadeusza Kościuszki nr 5, XIX/XX w., wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-155 decyzją konserwatorską znak: KL.WKZ 534/155/d/81 z dnia 27 maja 1981 r.;
- 2) dom przy ulicy Tadeusza Kościuszki nr 7, XIX/XX w., wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-71 decyzją konserwatorską znak: KL.WKZ 534/809/d/90 z dnia 30 marca 1990 r.;
- 3) dom przy ulicy Tadeusza Kościuszki nr 15, pocz. XX w., wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-546 decyzją konserwatorską znak: KL.WKZ 534/546/d/89 z dnia 20 lutego 1989 r.;
- 4) mur posesji przy ulicy Tadeusza Kościuszki nr 7, z 1903 r., ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
- 5) dom przy ulicy Tadeusza Kościuszki nr 9, z 1932 r., ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;

2. W odniesieniu do budynków wymienionych w § 14 ust. 1 i pokazanych na rysunku planu obowiązują przepisy odrębne oraz obowiązuje nakaz pełnej ochrony konserwatorskiej wszystkich elementów konstrukcyjnych i niekonstrukcyjnych, polegający na:

- 1) nienaruszalności kształtu brył budynków;

- 2) zachowaniu wysokości budynków i geometrii dachów, z dopuszczeniem zmian od strony elewacji podwórzowych;
- 3) zachowaniu rozplanowania elewacji budynków, w tym zachowaniu usytuowania wejść głównych do budynku oraz otworów okiennych i drzwiowych, głównych podziałów architektonicznych elewacji, detalu architektonicznego oraz takich elementów jak balkony, gzymsy, obramienia okien, itp.;
- 4) zachowaniu zabytkowych elementów takich, jak:
 - a) ciągi komunikacyjne z klatkami schodowymi,
 - b) ściany konstrukcyjne z dopuszczeniem ich przebudowy,
 - c) stropy, sklepienia i więźby, z dopuszczeniem ich wymiany w przypadku złego stanu technicznego, nie kwalifikującego się do remontu;
- 5) zachowaniu materiałów elewacyjnych i wykończeniowych;
- 6) konserwacji stolarki oryginalnej, a w przypadku konieczności jej wymiany – stosowanie stolarki drzwiowej i okiennej drewnianej o podziałach jak oryginalne;
- 7) dopuszczeniu zmiany funkcji parterów z mieszkalnej na usługową, nie dopuszcza się zmiany lokali usługowych zlokalizowanych w parterach na mieszkalne;
- 8) zachowaniu zabytkowego ogrodzenia wraz z bramą posesji przy ulicy Tadeusza Kościuszki 7;
- 9) stosowaniu nakazów i zakazów wyszczególnionych w § 13 ust. 2. tekstu niniejszej uchwały.

§ 15. Prowadzenie robót budowlanych i innych działań przy zabytkach wpisanych do rejestru wymaga przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót, wydanego przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§ 16. 1. W celu ochrony elewacji obiektów wymienionych w § 14 ust. 1 oraz zachowania ładu przestrzennego w przestrzeniach publicznych i znajdujących się w strefie zabytkowego obszaru urbanistycznego pierzejach ulicznych, należy:

- 1) na elewacjach stosować kolorystykę stonowaną, pastelową z tej samej gamy kolorystycznej na jednej elewacji;
- 2) koloru na elewacji stosować wyłącznie w sposób odzwierciedlający rozróżnienie elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny;
- 3) na dachach stosować blachę powlekaną płaską układaną na rąbek stojący w odcieniach zieleni, utlenionej miedzi lub grafitu;
- 4) zakaz stosowania blachy niepowlekannej;

2. W przypadku skreślenia obiektu objętego ochroną konserwatorską, ustalenia dotyczące jego ochrony nie obowiązują.

§ 17. Na wymienionym obszarze nie występują udokumentowane stanowiska archeologiczne.

§ 18. W przypadku odkrycia podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na terenie objętym planem przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, obowiązuje postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

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

§ 19. System komunikacji:

- 1) na terenie objętym planem występuje istniejący i projektowany system komunikacji publicznej i wewnętrznej wraz z parkingami przyulicznymi,
- 2) skomunikowanie obszaru odbywa się poprzez:

- a) ulicę 24 Sierpnia wraz z parkingiem położonym w pasie drogowym - drogę publiczną kategorii "Z" (zbiorcza) w ciągu drogi wojewódzkiej nr 653, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDZ,
 - b) ulicę Tadeusza Kościuszki - drogę publiczną w granicach planu kategorii "Z" (zbiorcza) w ciągu drogi powiatowej, oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDZ,
 - c) drogę publiczną kategorii "D" (dojazdowa), oznaczoną na rysunku planu symbolem 3KDD,
 - d) teren ciągu pieszo - jezdni, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1CPJ,
 - e) teren parkingu publicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KPP;
- 3) dopuszcza się zatoki postojowe w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz utrzymanie parkingu w pasie drogi 1KDZ;
- 4) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio do funkcji terenów:
- a) śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej - 1,0 miejsce na jeden lokal mieszkalny,
 - b) budynków zamieszkania zbiorowego - 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe,
 - c) usług administracji i biur - 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej podstawowej,
 - d) usług handlu - 1 miejsce na 40 m² powierzchni sprzedażowej,
 - e) usług gastronomii – 1 miejsce na 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - f) usług zdrowia – 1 miejsce na 1 gabinet lub 1 miejsce na 5 łóżek szpitalnych,
 - g) usług oświaty - 1 miejsce na 25 miejsc dydaktycznych,
 - h) usług kultury i sportu - 1 miejsce na 10 miejsc na widowni,
 - i) usług innych niż wymienione od lit. c) – do lit. h) - 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej podstawowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce na lokal użytkowy;
- 5) do bilansu nie wlicza się miejsc istniejących;
- 6) przy realizacji miejsc do parkowania, obsługujących tereny wymienione w pkt. 4, należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
- a) 1 miejsce na każde 25 miejsc postojowych jeżeli liczba stanowisk wynosi do 100,
 - b) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi ≥ 101 ;
- 7) parametry techniczne ulic oraz elementy funkcjonalne, wymienione do realizacji w granicach linii rozgraniczających ulic i rozwiązania skrzyżowań należy traktować jako postulowane; mogą być one zmieniane na etapie projektów realizacyjnych, uzupełniane o nowe elementy lub zastąpione innymi rozwiązaniami, w zależności od potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi i bez konieczności zmiany planu;
- 8) nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych z miejscami w drogach publicznych za wyjątkiem drogi 3KDD;
- 9) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na terenach 3KDD i 1KPP, jeśli prawo do korzystania z nich wynika z umowy zawartej z administratorem drogi, z przepisów prawa, czynności prawnych, orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej, przy czym dojście do najbliższego ogólnodostępnego wejścia do budynku od skrajnego miejsca postojowego znajdować się powinno w promieniu do 70,0 m, licząc dojście najbliższą drogą komunikacyjną;
- 10) należy zapewnić dostępność terenów publicznych i usług osobom niepełnosprawnym; przy realizacji układu drogowego należy wprowadzić urządzenia umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych (obniżenia krawężników przy przejściach dla pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne);
- 11) układ drogowy powinien spełniać następujące warunki:

- a) ulice i drogi powinny posiadać szerokość uniemożliwiającą zagruzowanie,
 - b) połączenia z traktami przelotowymi powinny zapewniać sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia;
- 12) dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań technicznych w zakresie komunikacji publicznej, niż określone w planie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) dopuszcza się etapowanie infrastruktury drogowej w sposób zgodny z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi miasta;
- 14) 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;
- 15) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ilość miejsc należy zapewnić zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 645 z późn. zm.).

§ 20. System 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 administratora sieci;
- 4) sieci infrastruktury technicznej, o ile nie wynika to z warunków technicznych, powinny być projektowane i prowadzone poza jezdniami ulic;
- 5) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należyтым stanie techniczno – użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;
- 7) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych nie wymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu;
- 8) sieci, jako inwestycje celu publicznego należy chronić przed zabudową;
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

§ 21. System zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę należy realizować z istniejących sieci wodociągowych w ulicy Tadeusza Kościuszki i w ulicy 24 Sierpnia średnicy 150 mm;
- 2) jako rozwiązanie docelowe dla nowych terenów inwestycyjnych należy przyjąć zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej; dla realizacji tego celu należy rozbudować istniejącą sieć wodociągową w nowoprojektowanej ulicy 3KDD;
- 3) pobór wody do celów przeciwpożarowych należy realizować bezpośrednio z miejskich sieci wodociągowych lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;
- 4) do budowy 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 ciągiem komunikacyjnym, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 6) na terenie objętym planem nie dopuszcza się realizacji indywidualnych ujęć wody.

§ 22. System odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) ścieki sanitarne należy odprowadzać do istniejących sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej w ulicy Tadeusza Kościuszki o średnicy 200 mm i w ulicy 24 Sierpnia o średnicy 250 mm;
- 2) jako rozwiązanie docelowe dla terenów inwestycyjnych należy przyjąć odprowadzanie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej; dla realizacji tego celu należy rozbudować istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej w nowoprojektowanej ulicy 3KDD;
- 3) przepompownie ścieków należy traktować jak urządzenia liniowe, które można lokalizować na dowolnym terenie przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 4) kanały sanitarne jak również przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 5) do budowy kanału sanitarnego należy zarezerwować pas terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 6) dopuszcza się lokalizację kanału sanitarnego poza ciągiem komunikacyjnym, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 7) zakaz budowy oczyszczalni ścieków i szamb.

§ 23. System odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe z ulic i parkingów należy odprowadzać do gruntu lub do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej grawitacyjnej w ulicy Tadeusza Kościuszki o średnicy 800 mm i w ulicy 24 Sierpnia o średnicy 300 mm i na terenie 1ZU o średnicy 800 mm;
- 2) należy wybudować kanalizację deszczową w nowoprojektowanej ulicy 3KDD łącząc ją z przebiegającą w pobliżu kanalizacją deszczową;
- 3) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz terenów inwestycyjnych jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez np., bezpośrednie odprowadzenie do ziemi; w przypadku braku możliwości odprowadzania do ziemi, dopuszcza się odprowadzanie do istniejącej lub zaprojektowanej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez eksploatatora sieci;
- 4) 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;
- 5) do budowy kanałów deszczowych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, dopuszcza się lokalizację kanałów deszczowych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 6) zakazuje się realizacji obiektów bezpośrednio nad istniejącym separatorem wód opadowych i roztopowych i kanałem deszczowym Ø 800 mm przebiegającym przez teren 1ZU i 1KPP oraz w pasie szerokości 6 m licząc po 3 m w każdą stronę od osi kanału oraz separatora wód opadowych i roztopowych, ograniczenie to obowiązuje do czasu ich likwidacji;
- 7) należy zapewnić dojazd do separatora wód opadowych i roztopowych z nawierzchnią o nośności umożliwiającej przejazd wozu technicznego;
- 8) na terenach 1MWU, 2MW oraz na terenie 1ZU, w celu zwiększenia retencji, dopuszcza się montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych, a także zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych i wykorzystywanie do tego celu natury;

- 9) na budynkach garażowych i gospodarczych na terenach 1MWU i 2MW dopuszcza się dachy zielone lub retencyjne.

§ 24. System zaopatrzenia w ciepło:

- 1) nakaz realizacji zaopatrzenia w ciepło wszystkich nowych budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej wysokoparametrowej o średnicy 225 mm biegnącej w ulicy Tadeusza Kościuszki lub z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się ogrzewanie elektryczne, stosowanie ogniw fotowoltaicznych, pomp ciepła i inne rozwiązanie, które nie powodują emisji spalin;
- 3) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się utrzymanie indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 4) zakaz instalowania zbiorników z gazem;
- 5) dopuszcza się montaż wyłącznie na dachach budynków ogniw do konwersji fotowoltaicznej, jak i fototermicznej przy czym ogniwa nie mogą być montowane na dachach i elewacjach obiektów zabytkowych oraz na połaciach dachowych i elewacjach pozostałych budynków od strony dróg publicznych 1KDZ i 2KDZ;

§ 25. System zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się docelowo z systemu sieci gazowej średniego ciśnienia znajdującej się poza obszarem opracowania;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych, w chodnikach lub pasach zieleni należy pozostawić rezerwę terenu pod lokalizację przyszłych gazociągów z uwzględnieniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych;
- 3) w przypadku braku miejsca w pasie drogowym dopuszcza się lokalizację sieci gazowej w działkach prywatnych;
- 4) dopuszcza się umieszczenie sieci gazowej w tzw. kanałach zbiorczych technologicznych;
- 5) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
- 6) w strefach kontrolowanych gazociągów nie należy wznosić budynków, urządzeń stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
- 7) szafki gazowe powinny być lokalizowane zgodnie z przepisami szczególnymi;

§ 26. System gospodarki odpadami:

- 1) wszystkie odpady komunalne z terenu odbierane będą w sposób zorganizowany, zgodnie z przepisami gminnymi;
- 2) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 3) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę.

§ 27. System zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną realizować w oparciu o stację transformatorową zlokalizowaną na terenie oraz istniejące i projektowane stacje transformatorowe zlokalizowane na terenach sąsiednich;
- 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 zasilć 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) trasy istniejących i projektowanych sieci mogą ulec zmianie w wyniku ich przebudowy zgodnie z warunkami administratora sieci;
- 11) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 12) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;
- 13) dopuszcza się stosowanie ogniw i paneli fotowoltaicznych montowanych na dachach budynków, z wyłączeniem połaci dachowych od strony dróg publicznych 1KDZ i 2KDZ; zakaz montażu na gruncie i na elewacjach; dopuszcza się na terenie 1ZU realizację małej architektury wyposażonej w ogniwa fotowoltaiczne.

§ 28. System obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy realizować w oparciu o istniejące sieci, z możliwością ich rozbudowy i 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 ustaleń niniejszego planu;
- 3) sieci telekomunikacyjne realizować za pomocą kanalizacji teletechnicznej, kabli doziemnych lub napowietrznych i innych dostępnych operatorowi rozwiązań;
- 4) sieci telekomunikacyjne kolidujące z projektowaną zabudową należy przebudować;
- 5) przy realizacji ustaleń planu należy zachować od istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej podziemnej i naziemnej odległości zgodne z obowiązującymi normami;
- 6) ustala się, że nowe uzbrojenie terenu w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej realizowane będzie w miarę przyrostu zapotrzebowania na usługi telefoniczne.

Rozdział 5.
USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE
Oddział 1.
Komunikacja i parkingi

§ 29. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KDG/Z**, o powierzchni ok. 0,75 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - drogę publiczną kategorii "Z" (zbiorcza) - ulica 24 Sierpnia - w ciągu drogi wojewódzkiej nr 653;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 30,0÷51,0 m,
 - b) jedna jezdnia o szerokości minimum 10,0 m, zjazdy na tereny przyległe,
 - c) parking przyuliczny z wjazdem na tereny przyległe,
 - d) drogi rowerowe lub ciągi pieszo - rowerowe,
 - e) obustronne chodniki,
 - f) zatoki i wiaty autobusowe,
 - g) infrastruktura techniczna,
 - h) zieleń izolacyjna,
 - i) skrzyżowanie z ulicą publiczną 2KDZ – skanalizowane,
 - j) skrzyżowanie z ulicą publiczną 3KDD - zwykłe,
 - k) oświetlenie, w tym stylizowane lampy uliczne, kosze na śmieci i inne urządzenia pomocnicze, mała architektura,
 - l) utrzymuje się istniejące zjazdy i nie dopuszcza się realizacji nowych,
 - m) zakaz budowy schodów, pochylni i innych elementów budynków,
 - n) dopuszcza się instalacje przestrzenne, w tym promujące miasto oraz pomniki.

§ 30. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2KDZ**, o powierzchni ok. 0,66 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - drogę publiczną, w granicach objętych planem kategorii "Z" (zbiorcza) - ulica Tadeusza Kościuszki w ciągu drogi powiatowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 32,0 m,
 - b) jedna jezdnia szerokości minimum 12,0 m o dwóch pasach ruchu i wydzielonych pasach na zjazdy,
 - c) droga rowerowa lub ciąg pieszo - rowerowy,
 - d) obustronne chodniki,
 - e) zatoka autobusowa i zatoki postojowe,
 - f) infrastruktura techniczna,
 - g) zieleń izolacyjna,
 - h) skrzyżowanie z ulicą publiczną 1KDZ – skanalizowane,
 - i) zjazdy na tereny przyległe - zwykłe,
 - j) oświetlenie, w tym stylizowane lampy uliczne, kosze na śmieci i inne urządzenia pomocnicze, mała architektura oraz wiaty przystanku komunikacji miejskiej,

k) zakaz budowy schodów, pochylni i innych elementów budynków; dopuszcza się przebudowę i remonty istniejących,

l) dopuszcza się instalacje przestrzenne promujące miasto.

§ 31. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3KDD**, o powierzchni ok. 0,13 ha ustala się:

1) w ramach przeznaczenia podstawowego - droga publiczna dojazdowa;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,

b) jedna jezdnia szerokości 6,0 m,

c) obustronne chodniki,

d) infrastruktura techniczna,

e) skrzyżowanie z ulicą publiczną 1KDZ – zwykłe,

f) zjazdy na tereny przyległe,

g) oświetlenie, w tym stylizowane lampy uliczne, kosze na śmieci i inne urządzenia pomocnicze,

h) zatoki postojowe wzdłużne.

§ 32. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KPP**, o powierzchni ok. 0,09 ha ustala się:

1) w ramach przeznaczenia podstawowego – teren parkingu publicznego;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) minimalna szerokość jezdni manewrowej 5,0 m,

b) miejsca parkingowe,

c) minimum 60% zieleni urządzonej z zachowaniem istniejącej zieleni wysokiej, dopuszcza się wycinkę w uzasadnionych przypadkach,

d) dopuszczenie zjazdu na teren 1MWU i 2MW

e) infrastruktura techniczna,

f) oświetlenie, w tym stylizowane lampy uliczne spójne z lampami w ulicy 3KDD, kosze na śmieci i inne urządzenia pomocnicze.

§ 33. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1CPJ**, o powierzchni ok. 0,005 ha ustala się:

1) w ramach przeznaczenia podstawowego - ciąg pieszo - jezdny, umożliwiający dojazd do budynku położonego przy ulicy Tadeusza Kościuszki nr 3 i 3A w konturze 1MWU;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m,

b) wspólna nawierzchnia jezdni i chodnika,

c) utwardzenie do 100% powierzchni terenu,

d) infrastruktura techniczna,

e) mała architektura, stylizowane lampy oświetleniowe, kosze na śmieci.

Oddział 2.

Tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej pierzejowej o cechach zabudowy kamienicowej

§ 34. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MWU, o powierzchni ok. 1,97 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - śródmiejską zabudowę mieszkaniową pierzejową o cechach zabudowy kamienicowej;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego:
 - a) dopuszcza się usługi, do których zaopatrzenie może być realizowane wyłącznie przez samochody dostawcze o nośności poniżej 6 t., dopuszcza się przekształcanie lokali mieszkalnych na usługowe,
 - b) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy wewnątrz posesji z możliwością jej przekształceń;
- 3) wskaźniki zabudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - do 45%,
 - b) intensywność zabudowy – od 0,4 do 2,0,
 - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 4) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) ustala się obowiązujące linie zabudowy pierzejowej po linii rozgraniczającej konturu 1MWU od strony terenów: 1KDZ, 2KDZ i częściowo 1CPJ, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się dla działki nr 11435/1 (posesja przy ul. Tadeusza Kościuszki 7) w linii rozgraniczającej konturu 1MWU od strony terenu 2KDZ, zachowanie w obecnej formie i materiale istniejącego zabytkowego ogrodzenia wraz z bramą,
 - c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy pierzejowej w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KPP i 10,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 1CPJ, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) skomunikowanie - z przyległych ulic 1KDZ i 2KDZ, a dla działki nr 11439/2 również z ciągu pieszo - jezdno 1CPJ oraz poprzez parking publiczny 1KPP,
 - e) miejsca postojowe – zgodnie z ustaleniami § 19 pkt 4 i 6 tekstu niniejszej uchwały; zakazuje się zmniejszania ilości miejsc postojowych,
 - f) obowiązuje zasada (za wyjątkiem działek położonych wzdłuż ulicy 1KDZ):
 - realizacji zabudowy w granicach działek budowlanych położonych wzdłuż ulicy Tadeusza Kościuszki (2KDZ), w formie zabudowy zwartej, pierzejowej, kamienicowej, o szerokości frontu budynku odpowiadającego historycznemu podziałowi katastralnemu i głębokości budynku od 10,0 m do 16,0 m, z podziałami elewacyjnymi charakterystycznymi dla wysokiej zabudowy kamienicznej śródmieścia – rytmiczny układ otworów okiennych, stosowanie pilastrów, zróżnicowanie kolorystyki i szerokości segmentów, dopuszcza się przejazdu bramne,
 - przyległości i kontynuacji na stykach z budynkami zabytkowymi, w tym m.in. geometrii dachu, z tolerancją nachylenia połaci do 5° i różnicy wysokości do 1,0 m ścian frontowych oraz kalenic dachów, z zastrzeżeniem pozostawienia przestrzeni pomiędzy budynkami nr 5 i nr 9 położonymi przy ulicy Tadeusza Kościuszki (2KDZ) wolnej od zabudowy plombowej, uzupełnienie pierzei stanowi zabytkowe ogrodzenie i brama, które należy zachować w obecnej formie,
 - realizacji zabudowy na działkach położonych wzdłuż ulicy 24 Sierpnia (1KDZ):

- w formie zabudowy zwartej, indywidualnej, pierzejowej, kamienicowej lub deweloperskiej, o szerokości frontu budynku narożnego od strony 3KDD i 1KDZ minimum 16,0 m, szerokości pozostałych działek od 8,0 m do 16,0 m ,
- w formie zabudowy deweloperskiej, pierzejowej, kamienicowej obowiązuje zasada odzwierciedlenia na elewacji podziału na poszczególne segmenty o szerokości odpowiadającej typowej kamienicy suwalskiej i głębokości od 9,0 m do 12,0 m,
- dla działek na terenie 1MWU położonych wzdłuż ulicy 24 Sierpnia (1KDZ) realizacji jako pierwszego, budynku narożnego, położonego przy skrzyżowaniu ulicy 1KDZ z ulicą 3KDD i w granicy z terenem 2MW, przy czym głębokość budynku powinna nawiązywać do głębokości budynków realizowanych na terenie 2MW w pierzei ulicy 3KDD,
- dla działki o nr geod. 11439/2 utrzymuje się budynek wielorodzinny położony w jej północnej granicy, bez prawa nadbudowy; dopuszcza się budowę nowego w północnej granicy działki, o wysokości od 6,0 m do 9,0 m do górnej krawędzi gzymsu wieńczącego elewację, do 12,5 m do kalenicy, z dachem jednospadowym o nachyleniu połaci 15°-30° z dopuszczeniem okien połaciowych i kolankowych oraz z dopuszczeniem facjat o łącznej szerokości do 40% elewacji frontowej,
- g) ustala się wysokość nowych budynków od 6,0 m do 9,0 m do górnej krawędzi gzymsu wieńczącego elewację, do 12,5 m do kalenicy,
- h) dach wysoki, o nachyleniu połaci 30°±5°, za wyjątkiem budynku położonego w północnej granicy działki o nr geod. 11439/2; od strony ulicy 2KDZ kontynuacja geometrii dachów istniejących zabytkowych kamienic, graniczących z nową zabudową,
- i) kalenice równoległe do ulicy, wzdłuż której utworzona jest pierzeja; dopuszcza się okna połaciowe oraz kolankowe o łącznej szerokości do 30% elewacji frontowej i rozmieszczone w rytmie nawiązującym do rytmu otworów na elewacji frontowej, dopuszcza się facjaty o łącznej szerokości do 40% elewacji frontowej, rozmieszczone w rytmie nawiązującym do rytmu otworów na elewacji frontowej; kąt nachylenia połaci dachowych dla całego kompleksu w zabudowie pierzejowej od strony ulicy powinien być jednorodny; różnica wysokości kalenicy i gzymsu poszczególnych segmentów zabudowy dopuszczalna jest jedynie na dylatacjach w granicach działek; zakazuje się wieńczenia elewacji frontowych okapem dachu wychodzącym poza lico elewacji lub linię gzymsu wieńczącego (nie dotyczy rynny dachowej),
- j) dopuszcza się przebudowę istniejących dachów przy bezwzględnym zachowaniu wysokości kalenicy i kąta nachylenia połaci dachowych na obiektach zabytkowych od strony ulicy 2KDZ; zakaz nadbudowy budynków objętych ochroną konserwatorską,
- k) dopuszcza się panele słoneczne na połaciach dachowych, przy zastrzeżeniu, że nie mogą być montowane od strony dróg publicznych, zakaz realizacji na gruncie i na elewacjach,
- l) dla nowych budynków dopuszcza się wyniesienie poziomu parteru do 30 cm nad poziom chodnika ulicznego, przy czym nie dopuszcza się realizacji schodów i pochylni w pasie drogowym,
- m) schody i pochylnie realizować w grubości ściany frontowej, a w przypadku budynków zabytkowych, również w grubości ściany bramnej lub we wnękach; dopuszcza się miejscowe wycofanie elewacji frontowej zabudowy położonej wzdłuż ulicy 1KDZ, lecz nie więcej niż 30% szerokości elewacji poszczególnego segmentu celem zapewnienia dojścia do budynku,

- n) zakaz budowy wolno stojących obiektów; zakaz ten nie dotyczy obiektów małej architektury; dopuszcza się garaże realizowane w granicy z działką sąsiednią, o dachach płaskich - retencyjnych lub zielonych albo o dachach o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 30° i wysokości do 4,0 m z zastrzeżeniem, że spadek nie może być skierowany w stronę działki sąsiedniej; przy budowie w granicy na której znajduje się istniejący budynek obowiązuje zasada zachowania wysokości jak w budynku istniejącym; dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków; dopuszcza się garaże podziemne do 70% powierzchni działki,
- o) dopuszcza się włączenie terenu IIEE w obszar 1MWU po zmianie lokalizacji stacji transformatorowej,
- p) dla nieruchomości położonej przy ul. Tadeusza Kościuszki 7 nakaz utrzymania terenu zielonego, bez prawa zabudowy, pomiędzy budynkiem zabytkowym, a ogrodzeniem w celu wyeksponowania budynku zabytkowego,
- q) dla pozostałych działek w konturze 1MWU nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej z dopuszczeniem wycinki w przypadku kolizji z projektowaną zabudową pierzejową lub ze względów sanitarnych,
- r) dopuszcza się montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych,

§ 35. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2MW**, o powierzchni ok. 0,39 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - śródmiejską zabudowę mieszkaniową pierzejową o cechach zabudowy kamienicowej;
- 2) nie dopuszcza się realizacji usług, w tym handlowych, z wyjątkiem lokali do 50 m² powierzchni użytkowej netto, do których zaopatrzenie może być realizowane wyłącznie przez samochody dostawcze o nośności poniżej 6 t.;
- 3) wskaźniki zabudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - do 35%,
 - b) intensywność zabudowy – od 0,4 do 2,0,
 - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 4) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) ustala się obowiązującą linię zabudowy pierzejowej w odległości 2,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 3KDD,
 - b) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy pierzejowej w linii rozgraniczającej z terenem 1KPP,
 - c) skomunikowanie z terenu 3KDD i 1KPP,
 - d) miejsca postojowe – zgodnie z ustaleniami § 19 pkt 4 i 6 tekstu niniejszej uchwały,
 - e) dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków i ich przekształcenia, w tym przebudowę poddaszy, za wyjątkiem zmiany wysokości budynków; zakaz zmiany funkcji budynków gospodarczych i garażowych ma cele mieszkalne i usługowe,
 - f) obowiązuje zasada realizacji zabudowy w granicach działek budowlanych, w formie zabudowy zwartej, pierzejowej, kamienicowej, o szerokości frontu budynku odpowiadającego historycznemu podziałowi katastralnemu, o głębokości budynku od 11,0 m do 16,0 m, z podziałami elewacyjnymi charakterystycznymi dla wysokiej zabudowy kamienicznej śródmieścia – rytmiczny układ otworów okiennych, stosowanie pilastrów, zróżnicowanie kolorystyki i szerokości segmentów, dopuszcza się przejazdy bramne lub zjazdy do garaży podziemnych,

- g) ustala się wysokość nowych budynków w zabudowie pierzejowej od 6,5 m do 8,5 m do górnej krawędzi elewacji, gzymsu wieńczącego elewację i do 11,0 m do kalenicy oraz wyniesienie poziomu parteru do 30 cm nad poziom chodnika ulicznego,
- h) ustala się maksymalną wysokość budynków garażowych do 4,0 m w kalenicy i w granicy działki sąsiedniej,
- i) dach wysoki, o nachyleniu połaci głównych, od strony ulicy 3KDD, 30° i z kalenicą równoległą do ulicy, wzdłuż której utworzona jest pierzeja; dopuszcza się okna połaciowe oraz kolankowe o łącznej szerokości do 30% elewacji frontowej i rozmieszczone w rytmie nawiązującym do rytmu otworów na elewacji frontowej, dopuszcza się facjaty o łącznej szerokości do 40% elewacji frontowej, rozmieszczone w rytmie nawiązującym do rytmu otworów na elewacji frontowej; dopuszcza się zmiany kąta nachylenia połaci głównych do 5°; dopuszcza się zmianę kąta nachylenia połaci dachu od strony podwórek do 15°, w celu poprawy funkcjonalności obiektu; różnica wysokości kalenicy i gzymsu poszczególnych segmentów zabudowy dopuszczalna jest jedynie na dylatacjach w granicach działek; zakazuje się wieńczenia elewacji frontowych okapem dachu wychodzącym poza lico elewacji lub linię gzymsu wieńczącego (nie dotyczy rynny dachowej),
- j) dopuszcza się panele słoneczne na połaciach dachowych, przy zastrzeżeniu, że nie mogą być montowane od strony dróg publicznych, zakaz realizacji na gruncie i na elewacjach,
- k) zakaz budowy wolno stojących obiektów; zakaz ten nie dotyczy obiektów małej architektury; dopuszcza się garaże realizowane w granicy z działką sąsiednią, o dachach płaskich - retencyjnych lub zielonych albo o dachach o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 30° i wysokości do 4,0 m z zastrzeżeniem, że spadek nie może być skierowany w stronę działki sąsiedniej; przy budowie w granicy na której znajduje się istniejący budynek obowiązuje zasada zachowania wysokości jak w budynku istniejącym; dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków; dopuszcza się garaże w kondygnacji podziemnej budynków z wjazdem od strony ulicy 3KDD i pod gruntem, do 80% powierzchni działki,
- l) dopuszcza się montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych.

Oddział 3.

Tereny infrastruktury technicznej

§ 36. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1IEE**, o powierzchni ok. 0,01 ha każdy, ustala się przeznaczenie podstawowe – teren urządzeń elektroenergetycznych.

2. Dopuszcza się wydzielenie terenów stacji transformatorowych w granicach wszystkich terenów objętych planem, przy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej.

3. Dopuszcza się zmiany lokalizacji stacji transformatorowych na warunkach ustalonych w przepisach odrębnych i przy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej i włączenie tego terenu do obszaru 1MWU.

Oddział 4.

Tereny zieleni urządzonej

§ 37. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1ZU** o powierzchni ok. 1,04 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe teren zieleni urządzonej, w granicach terenu rekreacyjno - wypoczynkowego, stanowiący część ciągu ekologicznego miasta Suwałki;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) nie ustala się linii zabudowy,
 - b) ustala się zakaz lokalizowania parkingów,

- c) ustala się dojazd z ulicy 3KDD, dojście piesze poprzez teren 1CPJ oraz od południa poprzez kładkę przez rzekę, w miejscu oznaczonym na rysunku planu,
 - d) utrzymuje się zieleń urządzoną wysoką, średniowysoką i niską z możliwością jej przebudowy, w tym wycinki sanitarnej, z nakazem nowych nasadzeń,
 - e) ustala się realizację drogi rowerowej, będącej kontynuacją istniejącej drogi rowerowej przebiegającej na terenach rekreacyjnych po północnej stronie ulicy 24 Sierpnia; dopuszcza się wykonanie drogi w formie jezdni utwardzonej umożliwiającej dojazd z ulicy 2KD do separatora wód opadowych i roztopowych; dopuszcza się wykonanie dojazdu do separatora z parkingu 1KPP,
 - f) ustala się realizację ciągów pieszych,
 - g) dopuszcza się realizację na terenie 1ZU sieci drewnianych lub drewnopodobnych (kompozytowych) pomostów pomiędzy drzewami,
 - h) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem obiektów sanitarnych o powierzchni do 45 m² i wysokości do 4,0 m; dopuszcza się realizację małej architektury i wiat, w tym rowerowych, altan, grilli wolno stojących, dopuszcza się realizację ławek, koszy na śmieci, stojaków rowerowych, oświetlenia, tablic informacyjnych oraz instalacji przestrzennych, w tym tymczasowych, niezbędnych do przeprowadzania okolicznościowych imprez masowych; dopuszcza się realizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - i) na elementach małej architektury i na wiatkach 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.,
 - j) 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 oraz ścieków opadowych i roztopowych,
 - k) nie ustala się intensywności zabudowy,
 - l) maksymalna powierzchnia utwardzona - do 20%;
- 3) dopuszcza się realizację okolicznościowych imprez masowych.

Oddział 5.

Teren koryta rzeki Czarnej Hańczy

§ 38. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1WS, o powierzchni ok. 0,12 ha, ustala się

- 1) w zakresie przeznaczenia podstawowego – utrzymanie koryta rzeki Czarnej Hańczy wraz z terenem przyległej skarpy, jako obszaru spełniającego funkcje rekreacyjne o charakterze publicznym lokalnym oraz stanowiącego część ciągu ekologicznego miasta Suwałki;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) adaptuje się istniejące budowle podwodne i nawodne oraz dopuszcza budowę nowych,
 - b) dopuszcza się korektę i umocnienia linii brzegowej rzeki w sposób ujednolicony, przy zastosowaniu materiałów naturalnych, jak np. faszyna, kamień granitowy, żwir otoczakowy, itp.,
 - c) dopuszcza się budowę pomostów nadrzecznych i kładek przez rzekę dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 3) ze względu na występowanie na terenie 1WS obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dopuszcza się działania zwiększające pojemność retencyjną w celu zabezpieczenia przed wezbrzeniami powodziowymi.

Rozdział 6. **USTALENIA KOŃCOWE**

§ 39. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent).

§ 40. W granicach objętych planem tracą moc ustalenia tekstu jednolitego uchwały Nr LIV/601/2014 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 października 2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, A. Mickiewicza i rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach (Obwieszczenie Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 marca 2022 r.).

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Suwałkach

Zdzisław Przelomiec

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Tadeusza Kościuszki, 24 Sierpnia i rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747, z 2023 r. poz. 553) w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029, 1260, 1261, 1783, 1846, 2687 i 2185; z 2023 r. poz. 595 i 553) rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

- 1) dopuszczenia montażu instalacji fotowoltaicznej oraz fototermicznej na dachu, od strony zachodniej, budynku zabytkowego kamienicy przy ulicy Tadeusza Kościuszki 9 oraz na pozostałych budynkach w pierzei ulicy Tadeusza Kościuszki;
- 2) zmiany zapisu § 9 ust. 7 z: „ustala się lokalizowanie wiat, budynków gospodarczych i garażowych o wysokości do 4,0 m w granicy sąsiadujących ze sobą działek budowlanych, z obowiązkiem odprowadzenia wód opadowych na teren własnej działki”, na zapis: „ustala się lokalizowanie wiat rekreacyjnych, budynków gospodarczych i garażowych o wysokości do 4,0 m w granicy sąsiadujących ze sobą działek budowlanych, z obowiązkiem odprowadzenia wód opadowych na teren własnej działki”.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVI/738/2023
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 26 kwietnia 2023 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Tadeusza Kościuszki, 24 Sierpnia i rzeką Czarną Hańczę w Suwałkach, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

Na podstawie art.20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747, z 2023 r. poz. 553) stwierdza się, że terenie objętym planem, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, będą realizowane zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi Miasta Suwałki.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVI/738/2023

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 26 kwietnia 2023 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747, z 2023 r. poz. 553)

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Tadeusza Kościuszki, 24 Sierpnia i rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został sporządzony zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747, z 2023 r. poz. 553) oraz w oparciu o uchwałę intencyjną Nr XXXIX/511/2021 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 22 grudnia 2021 r.

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

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

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

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

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

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

Obszar opracowania planu, o powierzchni około 4,03 ha, położony jest w południowo – zachodniej części śródmieścia i ograniczony jest od południa i zachodu korytem rzeki Czarnej Hańczy, od północy ulicą 24 Sierpnia, a od wschodu ulicą Tadeusza Kościuszki. Znajduje się na terenie, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr LIV/601/2014 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 października 2014 r., zmienioną uchwałą Nr XXXIV/457/2021 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 lipca 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, A. Mickiewicza i rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach (Obwieszczenie Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały, Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 11 kwietnia 2022 r., poz. 1781). Obejmuje tereny oznaczone w tym planie symbolami: 4KD-Z, 7KD-D, 9KDW, 11KR, 28MU, 30bE i 31ZP, położone

w obszarze zabudowy śródmiejskiej i w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego miasta Suwałki. Obszary te są w większości zainwestowane i uzbrojone.

Przystąpienie do sporządzenia projektu planu spowodowane zostało tym, iż od 2006 r. obowiązujący dla tego terenu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie był realizowany. Ponadto po wybudowaniu ulicy 24 Sierpnia uległa zmianie możliwość skomunikowania z tej ulicy obszaru wskazanego do objęcia planem.

„Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Suwałk w okresie od 1 lipca 2014 r. do 30 czerwca 2018 r.”, przyjęta uchwałą Nr LI/625/2018 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2018 r., zezwala na podejmowanie uchwał intencyjnych dotyczących innych obszarów, niż wymienione w załączniku nr 4 do „Analizy”, a wynikających z potrzeb miasta i wniosków inwestorów. Zatem podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu w grudniu 2021 roku, było zgodne z ustaleniami ww. „Analizy”.

Celem sporządzenia planu było:

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

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

Planem objęto obszar położony śródmieściu, w podstawowej jednostce strukturalnej A2 i oznaczony na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, jako: obszar zabudowy śródmiejskiej, teren zabudowy mieszkalno - usługowej, drogi zbiorczej, zieleni i ciągu ekologicznego oraz wód otwartych.

W procedurze sporządzania planu, w ustalonym terminie, zgłoszono 11 pism z wnioskami. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze wyłożony był do publicznego wglądu w terminie od 3 lutego 2023 r do 3 marca 2023 r. Dyskusja publiczna, w tym możliwość uczestnictwa on-line, ustalona była na dzień 28 lutego 2023 r. Jedna osoba zgłosiła się do uczestnictwa w dyskusji nad ustaleniami planu. Uwagi można było składać do dnia 23 marca 2023 r. W ustalonym terminie do projektu planu wpłynęły 3 uwagi, z których jedną uwzględniono, a dwie nie zostały uwzględnione.

Uwzględniono uwagę zgłoszoną przez Zarząd Dróg i Zieleni w Suwałkach, dotyczącą zmiany zapisu w rozdziale 5 w § 32 pkt 2 ppkt c z: „minimum 20% zieleni urządzonej z zachowaniem istniejącej zieleni wysokiej, dopuszcza się wycinkę drzew w uzasadnionych przypadkach”, na zapis: ”minimum 60% zieleni urządzonej z zachowaniem istniejącej zieleni wysokiej, dopuszcza się wycinkę drzew w uzasadnionych przypadkach”. Uwzględnienie uwagi nie powoduje

konieczności ponowienia procedury planistycznej. Nie narusza interesów osób trzecich, gdyż jest to teren będący własnością Gminy Miasta Suwałki. Zwiększenie powierzchni zieleni urządzonej służyć będzie ochronie istniejących drzew i umożliwi realizację projektu „Ogród Zmysłów” w ramach programu Interreg Litwa – Polska 2021 – 2027. Zwiększenie powierzchni zielonej nie utrudni parkowania w obszarze projektowanego parkingu publicznego oraz dojazdu do przyległych terenów, przeznaczonych pod zabudowę.

Nie uwzględniono uwag:

1) Pana XY* w sprawie dopuszczenie montażu instalacji fotowoltaicznej oraz fototermicznej na dachu, od strony zachodniej, budynku zabytkowego kamienicy przy ulicy Tadeusza Kościuszki 9 oraz o taką możliwość na pozostałych budynkach w pierzei ulicy Tadeusza Kościuszki.

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ zgodnie z wytycznymi Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku, opublikowanymi na jego stronie internetowej, na obiektach indywidualnie wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w ewidencji zabytków instalacje fotowoltaiczne nie powinny być projektowane i instalowane bezpośrednio na dachach tych obiektów. Zmiana zapisu na zapis proponowany przez składającego uwagę, spowodowałaby konieczność ponowienia uzgodnień z konserwatorem zabytków, który ze względu na przytoczone powyżej wytyczne nie uzgodniłby projektu planu. Ponadto część uwagi mówiąca o umożliwieniu realizacji, od strony zachodniej, instalacji fotowoltaicznej oraz fototermicznej na dachu budynków nie będących zabytkami i położonych w pierzei ulicy Tadeusza Kościuszki jest bezzasadna. Ustalenia planu zezwalają bowiem na tego typu działanie.

2) Pana XY* w sprawie zmiany zapisu § 9 ust. 7 z: „ustala się lokalizowanie wiat, budynków gospodarczych i garażowych o wysokości do 4,0 m w granicy sąsiadujących ze sobą działek budowlanych, z obowiązkiem odprowadzenia wód opadowych na teren własnej działki”, na zapis: „ustala się lokalizowanie wiat rekreacyjnych, budynków gospodarczych i garażowych o wysokości do 4,0 m w granicy sąsiadujących ze sobą działek budowlanych, z obowiązkiem odprowadzenia wód opadowych na teren własnej działki”.

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ proponowany przez składającego uwagę zapis ogranicza pojęcie „wiata” tylko do wiaty rekreacyjnej. Należy zaznaczyć, że § 9 ust. 7 nie odnosi się tylko do działki będącej własnością składającego uwagę, ale do wszystkich działek budowlanych położonych w granicach planu. Zastąpienie słowa „wiata” słowami „wiata rekreacyjna” może być uznane za zmianę koncepcji planu w zakresie opisanym w § 9 ust. 7. Zaproponowana przez składającego uwagę zmiana w konsekwencji wpłynie na korzystanie z nieruchomości sąsiednich poprzez wykluczenie możliwości realizacji wiat służących różnym celom na pozostałym terenie objętym planem, co nie jest intencją planu.

Do projektu planu została wykonana prognoza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu dla budżetu Gminy Miasta Suwałki. Z prognozy tej wynika, iż przy pełnej realizacji założeń planu, **budżet obciąży kwota 9 320 000,00 zł** z tytułu wykupu gruntów i podziału geodezyjnego wraz z wyceną nieruchomości.

Realizacja planu po stronie wydatków:

- z tytułu wykupu gruntów 0,00 zł;
- z tytułu podziałów geodezyjnych i wyceny nieruchomości 0,00 zł;
- z tytułu uzbrojenia i zagospodarowania terenu 9 320 000,00 zł.

Łącznie wydatki: 9 320 000,00 zł.

Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i budowy układu komunikacyjnego, należące do zadań własnych gminy, będą realizowane zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi Miasta Suwałki. Zrekompensowane będą one w części z podatków od nieruchomości, budowli oraz działalności gospodarczej.

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

Realizacja planu po stronie przychodów:

- z tytułu sprzedaży gruntów 945 000,00 zł;
- z tytułu wzrostu podatku od gruntów 768,00 zł;
- z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości 60 540,00 zł;
- roczny podatek od budowli 0,00 zł;
- renta planistyczna 0,00 zł;
- opłata adiacencka 0,00 zł;
- roszczenia z art. 36 ustawy o pizp 0,00 zł;

Łącznie przychody: 1 006 308,00 zł

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

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

W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia tekstu jednolitego uchwały Nr LIV/601/2014 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 października 2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, A. Mickiewicza i rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach (Obwieszczenie Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 marca 2022 r.).

Reasumując powyższe należy stwierdzić, że niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami i spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.

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

*anonimizacja danych osób fizycznych zgodnie z ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych:
Dz. U. 2019 r. poz. 1781