

UCHWAŁA NR X /104/03 RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 25 czerwca 2003 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, ograniczonego ulicami:
T. Kościuszki, Wigierską, T. Noniewicza oraz rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806) oraz art. 26 i art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr.15, poz.139 ze zmianami z 1999 roku Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz.1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120 poz. 1268 z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100 poz. 1085, Nr 115 poz. 1229, Nr 154, poz. 1804, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112) – Rada Miejska w Suwałkach uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, Wigierską, T. Noniewicza oraz rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach, składający się z rysunków:

- 1) rysunek podstawowy planu w skali 1:500, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
 - 2) ideogram uzbrojenia terenu w skali 1:500, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały,
- oraz z ustaleń o następującej treści:

ROZDZIAŁ I USTALENIA OGÓLNE

§ 1. Przedmiotem ustaleń planu jest docelowe przeznaczenie terenów o łącznej powierzchni około **5,48** ha, o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania oraz linie rozgraniczające te tereny, tj.:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej oznaczone symbolem **Mn**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej, jedno i wielorodzinnej, z usługami wbudowanymi w parterze oznaczone symbolem **MU**;
- 3) tereny zabudowy usług handlowych oznaczone symbolem **UH**;
- 4) tereny zabudowy kościelnej i usług kultury oznaczone symbolem **UK**;
- 5) tereny zabudowy szkolnej i usług oświatowych oznaczone symbolem **UO**;
- 6) tereny zabudowy usług oświaty oraz innych w zieleni towarzyszącej oznaczone symbolem **UOI**;
- 7) tereny zabudowy innych, różnych usług oznaczone symbolem **UI**;
- 8) tereny zieleni towarzyszącej z usługami komunikacyjnymi oznaczone symbolem **ZT**;
- 9) tereny zieleni izolacyjnej oznaczone symbolem **ZI**;
- 10) tereny zieleni parkowej oznaczone symbolem **ZP**;
- 11) tereny urządzeń odprowadzenia ścieków – przepompowni kanalizacji sanitarnej oznaczone symbolem **NP**;
- 12) tereny urządzeń i tras komunikacyjnych oznaczone symbolem **KZ i KD**;
- 13) tereny urządzeń elektroenergetycznych – stacji transformatorowych oznaczone symbolem **EE**.

§ 2. Integralną częścią planu jest rysunek podstawowy planu w skali 1:500, na którym zastosowano następujące oznaczenia:

- 1) **granica opracowania** – ściśle określona, zewnętrzna granica obszaru objętego ustaleniami niniejszego planu;

- 2) **linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania – ściśle określone** - rozdzielają tereny o różnym przeznaczeniu, różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania; wymagają ścisłego ich uwzględnienia w trakcie geodezyjnego podziału terenów oraz przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) **linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania – orientacyjne** - rozdzielają tereny o różnym przeznaczeniu, różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania - zachowując zasadę ich przebiegu, mogą być korygowane w trakcie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu a ostatecznie ustalone w projektach zagospodarowania;
- 4) **linie wtórnego podziału terenu** - rozdzielają tereny o tym samym przeznaczeniu, tych samych zasadach zagospodarowania - zachowując zasadę ich przebiegu mogą być zmieniane w trakcie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu a ostatecznie ustalone w projektach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalne linie zabudowy mieszkalnej, zamieszkania zbiorowego (za wyjątkiem hoteli), zakładów opieki zdrowotnej, oświaty i wychowania** określają granicę, której nie mogą przekroczyć powierzchnie zewnętrzne elewacji budynków o tym przeznaczeniu (za wyjątkiem balkonów i gzymsów);
- 6) **nieprzekraczalne linie zabudowy innej niż mieszkalnej, zamieszkania zbiorowego (za wyjątkiem hoteli), zakładów opieki zdrowotnej, oświaty i wychowania**, określają granicę, której nie mogą przekroczyć powierzchnie zewnętrzne elewacji budynków o tym przeznaczeniu (za wyjątkiem balkonów i gzymsów);
- 7) **nieprzekraczalne linie zabudowy mieszkalnej i innej niż mieszkalnej, zamieszkania zbiorowego (za wyjątkiem hoteli), zakładów opieki zdrowotnej, oświaty i wychowania**, określają granicę, której nie mogą przekroczyć powierzchnie zewnętrzne elewacji budynków o jakimkolwiek przeznaczeniu (za wyjątkiem balkonów i gzymsów);
- 8) **zabudowa o wyróżniającej się formie architektonicznej** – określa fragment zabudowy, której forma winna stanowić akcent architektoniczny, szczególnie ważny i eksponowany w zespole zabudowy;
- 9) **budynki wpisane do Rejestru Zabytków** -oznaczenie dotyczy następujących obiektów architektury podlegających ochronie:
 - a) kościół ewangelicki p. w. św. Trójcy – budynek nr 12 przy ul. Kościuszki – nr rej.44 – murowany z pierwszej połowy XIX wieku,
 - b) dom nr 10 przy ul. Kościuszki – nr rej. 153 – piętrowa, murowana kamienica mieszczańska z pierwszej połowy XIX wieku,
 - c) dom nr 8 przy ul. Kościuszki – nr rej. 154 – parterowa, murowana kamienica mieszczańska z połowy XIX wieku,
 - d) dom nr 4 przy ul. Kościuszki – nr rej. 226 – piętrowa, murowana, wolnostojąca w zieleni towarzyszącej, kamienica mieszczańska z połowy XIX wieku,
 - e) dom nr 2 przy ul. Wigierskiej – nr rej. 101 – parterowa, wolnostojąca, murowana, w zieleni towarzyszącej, kamienica mieszczańska z połowy XIX wieku,
 - f) dom nr 7 przy ul. Noniewicza – nr rej. 382 – parterowy, drewniany o elewacji frontowej murowanej, mieszkalny z drugiej połowy XIX wieku,
- 10) **budynek przewidywany do wpisu w Rejestr Zabytków** -oznaczenie dotyczy obiektu architektury podlegającego ochronie - dom nr 6 przy ul. Kościuszki - parterowa, murowana,

wolnostojąca w zieleni towarzyszącej, kamienica mieszczańska z połowy XIX wieku, adaptowana w latach czterdziestych XX wieku na szkołę;

- 11) **granica zewnętrznego terenu ochrony istniejącego ujęcia wody** - dla potrzeb ustaleń planu określa przebieg południowej granicy terenu ochrony pośredniej zewnętrznej, istniejącego ujęcia wody na terenie browaru przy ul. Wigierskiej, ustalonej decyzją Urzędu Miejskiego w Suwałkach (OSGK-II-6226-1/3/00 z dnia 2000.04.26) z rygorami określonymi w oparciu o Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 5 listopada 1991 r. w sprawie zasad ustanawiania stref ochrony źródeł i ujęć wody (Dz.U. 116, poz. 504);
- 12) **pomniki przyrody** – oznaczenie pojedynczych egzemplarzy z istniejącego drzewostanu, które podlegają ochronie jako wpisane do Rejestru Pomników Przyrody i przewidziane do bezwzględnej adaptacji;
- 13) **drzewa istniejące do adaptacji** – oznaczenie pojedynczych egzemplarzy z istniejącego drzewostanu, które niniejszym planem, przewidziane są do adaptacji warunkowanej jedynie ich stanem biologicznym;
- 14) **główne ciągi piesze** – orientacyjne oznaczenie lokalizacji głównych tras ruchu pieszego, które muszą być uwzględnione w trakcie projektowania i realizacji zagospodarowania tych terenów, przez które przebiegają
- 15) **ciągi rowerowe** – orientacyjne oznaczenie lokalizacji głównych tras rekreacyjnego ruchu rowerowego, które muszą być uwzględnione w trakcie projektowania i realizacji zagospodarowania tych terenów, przez które przebiegają;

§ 3. 1. Tereny określone na rysunku planu symbolami: **9KD, 12ZI, 14ZP, 15ZT, 16KZ i 17KZ** przeznaczone są na cele publiczne i w wyniku realizacji planu powinny stać się własnością komunalną lub Skarbu Państwa.

2. Wszystkie tereny znajdujące się w granicach opracowania planu, położone są w strefie ochrony konserwatorskiej, która została ustalona dla zabytkowego układu urbanistycznego Suwałk decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach (nr KL.WKZ 534/31/d/79 z dnia 15 maja 1979 r.). Wszelkie inwestycje planowane w strefie konserwatorskiej, podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z aktualnymi przepisami szczególnymi, dotyczącymi ochrony zabytków.

3. Właściciele lub użytkownicy istniejących nieruchomości lub ich części, zlokalizowanych na wszystkich terenach, mogą korzystać z nich zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem; dopuszcza się remontowanie, modernizowanie stanu istniejącego i inwestowanie w obiekty uzupełniające, niezbędne dla potrzeb tego użytkowania; korzystanie z nieruchomości lub jej części nie może uniemożliwiać realizacji przeznaczenia tego terenu określonego planem.

ROZDZIAŁ II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 4. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 UH** o powierzchni około **0,03** ha, obecnie zabudowany wolnostojącym, parterowym, niepodpiwniczonym pawilonem handlowym w niskiej zieleni towarzyszącej, przekrytym płaskim stropodachem, użytkowany jako teren usług ogólnomiejskich i przeznacza się na lokalizację usług handlowych, nieuciążliwych dla mieszkalnictwa.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zabrania się podziału terenu na osobne działki budowlane, wtórny podział terenu może służyć tylko dla potrzeb rozgraniczenia własności;
- 2) nakazuje się zachować istniejące, ażurowe ogrodzenia terenu przy ul. Kościuszki, pozostałe wykonać w nawiązaniu do jego formy, przy ul. Wigierskiej - niskie, a na granicy południowej - wysokie tak jak istniejące;
- 3) zakazuje się nadbudowy i rozbudowy istniejącego budynku;
- 4) modernizacja lub przebudowa istniejącego budynku winna być przeprowadzona z zachowaniem harmonijnej formy architektury z istniejącym ogrodzeniem, tak by budynek i ogrodzenie stanowiły w całości jedną formę architektoniczną;
- 5) zakazuje się tworzenia w istniejącym budynku lokali mieszkalnych;
- 6) dopuszcza się zmianę funkcji handlowej na inne lecz również nieuciążliwe dla mieszkalnictwa;
- 7) sumaryczna powierzchnia zabudowy wszystkich kubatur na tym terenie nie może być większa niż 30% powierzchni całego terenu;
- 8) z chwilą likwidacji istniejącego pawilonu handlowego, dopuszcza się scalenie tego terenu wraz z sąsiednim terenem **6 ZT** z terenem **7 MU** i ustanowienie nowego przeznaczenia jak dla terenu **7 MU**, wtedy obszar terenów **1 UH** i **6 ZT** bez prawa wznoszenia na nich jakichkolwiek kubatur, stanowiłby zielen izolacyjną i towarzyszącą zabudowie na terenie **7 MU**;
- 9) wjazd tylko od ul. Wigierskiej poprzez teren **6 ZT**;
- 10) miejsca postojowe (parkingi i garaże) samochodów osobowych i ciężarowych, dla potrzeb funkcji tu zlokalizowanych, należy zrealizować poza granicami tego terenu;
- 11) wszelka działalność inwestycyjna powinna być organizowana i realizowana w oparciu o koncepcję urbanistyczno-architektoniczną wraz z zielenią dla całego terenu w kontekście istniejącego lub projektowanego zagospodarowania terenów sąsiednich, załączoną do wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 5. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2 UK** o powierzchni około **0,18** ha, częściowo zabudowany wolnostojącym, murowanym budynkiem sakralnym, wpisanym do Rejestru Zabytków pod numerem 44, użytkowany jako teren usług kościelnych i przeznacza się na lokalizację kościoła oraz zabudowy usług w zieleni towarzyszącej, nieuciążliwych dla mieszkalnictwa.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się wtórny podziału terenu na działki budowlane;
- 2) zachować istniejące ogrodzenie od ul. Kościuszki, jego ewentualny remont lub przebudowa nie powinny naruszać dotychczasowej formy architektonicznej;
- 3) wysokość i ażurowa forma pozostałych ogrodzeń tego terenu, winne nawiązywać do istniejącego ogrodzenia przy ul. Kościuszki na terenie **1 UH**;
- 4) istniejący budynek kościoła (kościół ewangelicki p. w. św. Trójcy – budynek nr 12 przy ul. Kościuszki – nr rej.44), wpisany do Rejestru Zabytków przeznaczony do trwałej adaptacji

- połączonej z konserwacją z bezwzględnym zachowaniem istniejącej bryły budynku i wszystkich elewacji, bez prawa jakiegokolwiek dobudowy nowych kubatur;
- 5) nowa, uzupełniająca zabudowa terenu w formie szeregowego zespołu budynków usługowych (z ewentualnymi lokalami mieszkalnymi) jako część nowej pierzei projektowanej ulicy dojazdowej na terenie **9 KD**;
 - 6) sumaryczna powierzchnia zabudowy wszystkich kubatur na tym terenie nie może być większa niż 40% powierzchni całego terenu;
 - 7) wysokość nowej zabudowy ustala się na dwie kondygnacje i wysoki dach, z kalenicami równoległymi do elewacji frontowych (z możliwością dodatkowej kondygnacji użytkowej w poddaszu), z zachowaniem wysokości elewacji wraz z ewentualnym gzymsem wieńczącym poniżej wysokości bocznych elewacji budynku kościoła znajdującego się na tym terenie;
 - 8) działki powstałe w wyniku wtórnego podziału terenu winne posiadać taką szerokość, by poszczególne budynki (segmenty) a co za tym idzie i szerokość ich elewacji frontowej, kształtowała się w wielkości około 12 mb lecz nie mniejszej niż 10 mb i nie większej niż 15 mb;
 - 9) podział elewacji frontowej opisany powyżej, winien być zachowany również przy inwestycji wspólnej budynków lub przy rezygnacji z wtórnego podziału terenu;
 - 10) nachylenie połaci dachu nad elewacją frontową winno wynosić 60-85 %;
 - 11) zakazuje się wieńczenia elewacji frontowych okapem dachu wychodzącym poza lico elewacji lub linię gzymsu wieńczącego (nie dotyczy rynny dachowej);
 - 12) dachy należy pokryć blachą miedzianą lub innymi materiałami pokryciowymi, lecz w kolorze zielonym, zbliżonym do koloru utlenionej miedzi;
 - 13) zabudowa winna być kształtowana jako pierzeja nowej ulicy na terenie **9 KD**;
 - 14) z chwilą likwidacji istniejącego pawilonu handlowego na terenie **1 UH**, dopuszcza się scalenie tego terenu wraz z sąsiednim terenem **6 ZT** i z terenem **1 UH**, wtedy obszar terenów **1 UH i 6 ZT** bez prawa wznoszenia na nich jakichkolwiek kubatur, stanowiłby zieleni izolacyjną i towarzyszącą zabudowie na terenie **7 MU**;
 - 15) wjazd tylko od projektowanej drogi dojazdowej na terenie **9 KD** i od ul. Wigierskiej poprzez teren **6 ZT**;
 - 16) miejsca postojowe (parkingi i garaże) samochodów osobowych mieszkańców nowych budynków, należy zrealizować w granicach terenu, natomiast miejsca postojowe (parkingi i garaże) samochodów osobowych i ciężarowych dla potrzeb usług tu zlokalizowanych, należy zrealizować poza granicami tego terenu;
 - 17) wszelka działalność inwestycyjna powinna być organizowana i realizowana w oparciu o koncepcję urbanistyczno-architektoniczną wraz z zielenią dla całego terenu w kontekście istniejącego lub projektowanego zagospodarowania terenów sąsiednich, załączoną do wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu;

§ 6. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3 MU** o powierzchni około **0,33** ha, częściowo zabudowany sąsiadującymi ze sobą murowanymi kamienicami mieszczańskimi, wpisanymi do Rejestru Zabytków pod numerem 153 i nr 154, różnej wysokości – północna piętrowa i południowa parterowa, oraz zabudową towarzyszącą oficyn mieszkalnych i

budynków gospodarczych, użytkowany jest jako teren zabudowy mieszkaniowej z wbudowanymi lokalami usługowymi i przeznacza się na zabudowę mieszkaniową z wbudowanymi lokalami usług nieuciążliwych dla mieszkalnictwa.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) przewiduje się wtórny podział terenu na działki budowlane;
- 2) zachować istniejące ogrodzenie od ul. Kościuszki, jego ewentualny remont lub przebudowa nie powinny naruszać dotychczasowej formy architektonicznej;
- 3) wysokość i ażurowa forma pozostałych ogrodzeń tego terenu winne nawiązywać do istniejącego ogrodzenia przy ul. Kościuszki na terenie **1 UH**;
- 4) istniejące budynki (dom nr 8 przy ul. Kościuszki – nr rej.154 i dom nr 10 przy ul. Kościuszki – nr rej.153), wpisane do Rejestru Zabytków, przeznaczone są do trwałej adaptacji połączonej z rewaloryzacją konserwatorską;
- 5) nowa uzupełniająca zabudowa terenu, w formie szeregowego zespołu budynków przy jego wschodniej granicy;
- 6) dopuszcza się całkowite przeznaczenie istniejących i projektowanych budynków dla potrzeb usług nieuciążliwych dla mieszkalnictwa;
- 7) sumaryczna powierzchnia zabudowy wszystkich kubatur na tym terenie, nie może być większa niż 50% powierzchni całego terenu;
- 8) wysokość nowej zabudowy ustala się na dwie kondygnacje i wysoki dach z kalenicami równoległymi do elewacji frontowych (z możliwością dodatkowej kondygnacji użytkowej w poddaszu), z zachowaniem wysokości elewacji wraz z ewentualnym gzymsem wieńczącym, poniżej wysokości bocznych elewacji kościoła znajdującego się na sąsiednim terenie **2 UK**;
- 9) działki powstałe w wyniku wtórnego podziału terenu winne posiadać taką szerokość, by poszczególne budynki (segmenty) a co za tym idzie i szerokość ich elewacji frontowej, kształtowała się w wielkości około 12 mb lecz nie mniejszej niż 10 mb i nie większej niż 15 mb;
- 10) podział elewacji frontowej opisany powyżej, winien być zachowany również przy inwestycji wspólnej budynków lub przy rezygnacji z wtórnego podziału terenu;
- 11) nachylenie połaci dachu nad elewacją frontową winno wynosić 60-85%;
- 12) zakazuje się wieńczenia elewacji frontowych okapem dachu wychodzącym poza lico elewacji lub linię gzymsu wieńczącego (nie dotyczy rynny dachowej);
- 13) dachy należy pokryć blachą miedzianą lub innymi materiałami pokryciowymi, lecz w kolorze zielonym, zbliżonym do koloru utlenionej miedzi;
- 14) zabudowa winna być kształtowana jako pierzeja nowej ulicy na terenie **9 KD** oraz jej kontynuację przy ciągu pieszo - jezdnym na terenie **12 ZI**;
- 15) wjazd od projektowanej drogi dojazdowej na terenie **9 KD** lub z ciągu pieszo - jezdnego na terenie **12 ZI**;
- 16) miejsca postojowe (parkingi i garaże) samochodów osobowych mieszkańców budynku, należy zrealizować w granicach terenu, natomiast miejsca postojowe (parkingi i garaże)

samochodów osobowych i ciężarowych, dla potrzeb usług tu zlokalizowanych, należy zrealizować poza granicami tego terenu;

- 17) wszelka działalność inwestycyjna powinna być organizowana i realizowana w oparciu o koncepcję urbanistyczno-architektoniczną wraz z zielenią dla całego terenu w kontekście istniejącego lub projektowanego zagospodarowania terenów sąsiednich, załączoną do wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 7. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4 UO** o powierzchni około **0,32** ha, częściowo zabudowany wolnostojącą, murowaną kamienicą mieszczańską, przewidywaną do wpisu do Rejestru Zabytków, użytkowany jako teren szkoły ponadpodstawowej i przeznacza się na usługi szkolnictwa lub inne w zieleni towarzyszącej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zabrania się podziału terenu na osobne działki budowlane, wtórny podział terenu może służyć tylko dla potrzeb rozgraniczenia własności;
- 2) zachować istniejące ogrodzenie od ul. Kościuszki, jego ewentualny remont lub przebudowa nie powinny naruszać dotychczasowej formy architektonicznej;
- 3) wysokość i ażurowa forma pozostałych ogrodzeń tego terenu, winne nawiązywać do istniejącego ogrodzenia przy ul. Kościuszki na terenie **1 UH**;
- 4) istniejący budynek (dom nr 6 przy ul. Kościuszki) przewidywany do wpisu do Rejestru Zabytków, przeznaczony do trwałej adaptacji połączonej z rewaloryzacją konserwatorską;
- 5) dopuszcza się na terenie nową parterową zabudowę dla zwiększonych potrzeb funkcji podstawowej;
- 6) nachylenie połaci dachów wszystkich budynków winno wynosić 60-85 %;
- 7) wszystkie dachy należy pokryć blachą miedzianą lub innymi materiałami pokryciowymi, lecz w kolorze zielonym, zbliżonym do koloru utlenionej miedzi;
- 8) dopuszcza się uzupełnienie funkcji podstawowej o lokale mieszkaniowe;
- 9) dopuszcza się zmianę funkcji oświatowej na inne lecz również nieuciążliwe dla mieszkalnictwa;
- 10) sumaryczna powierzchnia zabudowy wszystkich form architektonicznych na tym terenie nie może być większa niż 30% powierzchni całego terenu;
- 11) wjazd od ul. Kościuszki lub z ciągu pieszo - jezdni na terenie **12 ZI**;
- 12) miejsca postojowe (parkingi i garaże) samochodów osobowych mieszkańców budynku oraz usług tu zlokalizowanych, należy zrealizować w granicach terenu, natomiast miejsca postojowe (parkingi i garaże) samochodów ciężarowych, należy zrealizować poza granicami tego terenu;
- 13) wszelka działalność inwestycyjna powinna być organizowana i realizowana w oparciu o koncepcję urbanistyczno-architektoniczną wraz z zielenią dla całego terenu w kontekście istniejącego lub projektowanego zagospodarowania terenów sąsiednich, załączoną do wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 8. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5 UI** o powierzchni około **0,19** ha, częściowo zabudowany między innymi wolnostojącą, murowaną kamienicą mieszczańską, wpisaną do Rejestru Zabytków pod numerem 226, użytkowany jako teren usług i przeznacza się na usługi różne w zieleni towarzyszącej, nieuciążliwe dla mieszkalnictwa.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zabrania się podziału terenu na osobne działki budowlane, wtórny podział terenu może służyć tylko dla potrzeb rozgraniczenia własności;
- 2) zachować istniejące ogrodzenie od ul. Kościuszki, jego ewentualny remont lub przebudowa nie powinny naruszać dotychczasowej formy architektonicznej;
- 3) wysokość i ażurowa forma pozostałych ogrodzeń tego terenu winne nawiązywać do istniejącego ogrodzenia przy ul. Kościuszki na terenie **1 UH**;
- 4) istniejący budynek (dom nr 4 przy ul. Kościuszki – nr rej.226), wpisany do Rejestru Zabytków, przeznaczony do trwałej adaptacji połączonej z rewaloryzacją konserwatorską;
- 5) dopuszcza się uzupełnienie funkcji podstawowej o lokale mieszkaniowe;
- 6) dopuszcza się na terenie nową parterową zabudowę dla zwiększonych potrzeb funkcji podstawowej;
- 7) sumaryczna powierzchnia zabudowy wszystkich kubatur na tym terenie nie może być większa niż 30% powierzchni całego terenu;
- 8) nachylenie połaci dachów wszystkich budynków winno wynosić 60-85%;
- 9) dachy należy pokryć blachą miedzianą lub innymi materiałami pokryciowymi, lecz w kolorze zielonym, zbliżonym do koloru utlenionej miedzi;
- 10) wjazd od ul. Kościuszki lub z ciągu pieszo - jezdnego na terenie **12 ZI**;
- 11) miejsca postojowe (parkingi i garaże) samochodów osobowych mieszkańców budynku, należy zrealizować w granicach terenu, natomiast miejsca postojowe (parkingi i garaże) samochodów osobowych i ciężarowych, dla potrzeb usług tu zlokalizowanych, należy zrealizować poza granicami terenu;
- 12) wszelka działalność inwestycyjna powinna być organizowana i realizowana w oparciu o koncepcję urbanistyczno-architektoniczną wraz z zielenią dla całego terenu w kontekście istniejącego lub projektowanego zagospodarowania terenów sąsiednich, załączoną do wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 9. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **6 ZT** o powierzchni około **0,1** ha, obecnie niezabudowany, użytkowany jako dojazd do terenów sąsiednich i przeznacza się na zielen towarzyszącą terenom 1UH oraz 7MU.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zabrania się podziału terenu na osobne działki budowlane, wtórny podział terenu może służyć tylko dla potrzeb rozgraniczenia własności;
- 2) wysokość i forma ogrodzenia na granicy południowej winne nawiązywać do istniejącego ogrodzenia przy ul. Kościuszki na terenie **1 UH**;
- 3) zakazuje się wznoszenia jakichkolwiek obiektów kubaturowych;

- 4) wjazd tylko od ul. Wigierskiej;
- 5) dopuszcza się lokalizację drogi pieszo-jezdnej dla potrzeb skomunikowania sąsiednich terenów;
- 6) zakazuje się parkowania samochodów;
- 7) z chwilą likwidacji istniejącego pawilonu handlowego na terenie **1 UH**, dopuszcza się scalenie tego terenu wraz z sąsiednim terenem **7 MU**, wtedy obszar terenu **6 ZT**, bez prawa wznoszenia na nich jakichkolwiek kubatur, stanowiłby zielen izolacyjną i towarzyszącą zabudowie na terenie **7 MU**;
- 8) wszelka działalność inwestycyjna powinna być organizowana i realizowana w oparciu o projekt zagospodarowania całego terenu.

§ 10. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **7 MU** o powierzchni około **0,08** ha , obecnie zabudowany wolnostojącym, parterowym budynkiem mieszkalnym, wpisanym do Rejestru Zabytków pod numerem 101, użytkowany jako teren zabudowy mieszkaniowej i przeznacza się na lokalizację zabudowy mieszkaniowej z wbudowanymi lokalami usług nieuciążliwych dla mieszkalnictwa.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zabrania się podziału terenu na osobne działki budowlane, wtórny podział terenu może służyć tylko dla potrzeb rozgraniczenia własności;
- 2) dopuszcza się ogrodzenie o wysokości i formie zharmonizowanej z istniejącym ogrodzeniem terenu **1 UH**;
- 3) istniejący budynek (dom nr 2 przy ul. Wigierskiej – nr rej.101), wpisany do Rejestru Zabytków, przeznaczony do trwałej adaptacji połączonej z rewaloryzacją konserwatorską;
- 4) dachy należy pokryć blachą miedzianą lub innymi materiałami pokryciowymi, lecz w kolorze zielonym, zbliżonym do koloru utlenionej miedzi;
- 5) dopuszcza się całkowite przeznaczenie istniejącego budynku dla potrzeb usług nieuciążliwych dla mieszkalnictwa;
- 6) zakazuje się wznoszenia jakichkolwiek nowych obiektów kubaturowych;
- 7) wjazd tylko od ul. Wigierskiej;
- 8) miejsca postojowe samochodów osobowych mieszkańców budynku, należy zrealizować w granicach terenu, natomiast miejsca postojowe (parkingi i garaże) samochodów osobowych i ciężarowych, dla potrzeb usług tu zlokalizowanych, należy zrealizować poza granicami tego terenu;
- 9) wszelka działalność inwestycyjna powinna być organizowana i realizowana w oparciu o projekt zagospodarowania całego terenu;
- 10) zielen i tereny rekreacyjne mogą zajmować mniej niż 25 % powierzchni całego terenu.

§ 11. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **8 MU** o powierzchni około **0,08** ha, częściowo zabudowany wolnostojącymi parterowymi budynkami gospodarczymi i garażami dla potrzeb mieszkańców istniejącego budynku mieszkalnego na sąsiednim terenie **7MU**

i przeznaczają się na lokalizację zabudowy mieszkaniowej z wbudowanymi lokalami usług nieuciążliwych dla budownictwa mieszkaniowego.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się wtórny podziału terenu na działki budowlane;
- 2) nie dopuszcza się grodzenia terenu na granicy północnej i wschodniej, na pozostałych granicach dopuszcza się ogrodzenie o wysokości i ażurowej formie w nawiązaniu do istniejącego ogrodzenia terenu **1 UH**;
- 3) nowa zabudowa w formie szeregowego zespołu budynków winna być kształtowana jako uzupełnienie pierzei ul. Wigierskiej;
- 4) dopuszcza się całkowite przeznaczenie projektowanych budynków dla potrzeb usług nieuciążliwych dla mieszkalnictwa;
- 5) działki powstałe w wyniku wtórnego podziału terenu winne posiadać taką szerokość, by poszczególne budynki (segmenty) a co za tym idzie i szerokość elewacji frontowej kształtowała się w wielkości około 12 mb lecz nie mniejszej niż 10 mb i nie większej niż 15 mb;
- 6) podział elewacji frontowej opisany powyżej, winien być zachowany również przy inwestycji wspólnej budynków lub przy rezygnacji z wtórnego podziału terenu;
- 7) wysokość zabudowy ustala się na dwie kondygnacje nadziemne i wysoki dach z kalenicami równoległymi do elewacji frontowych (z możliwością dodatkowej kondygnacji użytkowej w poddaszu), z zachowaniem wysokości elewacji wraz z ewentualnym gzymsem wieńczącym poniżej wysokości bocznych elewacji kościoła znajdującego się na sąsiednim terenie **2 UK**;
- 8) nachylenie połaci dachu nad elewacją frontową winno wynosić 60-85 %;
- 9) zakazuje się wieńczenia elewacji frontowych okapem dachu wychodzącym poza lico elewacji lub linię gzymsu wieńczącego (nie dotyczy rynny dachowej);
- 10) dachy należy pokryć blachą miedzianą lub innymi materiałami pokryciowymi, lecz w kolorze zielonym, zbliżonym do koloru utlenionej miedzi;
- 11) sumaryczna powierzchnia zabudowy wszystkich kubatur na tym terenie nie może być większa niż 80% powierzchni całego terenu;
- 12) zieleń i tereny rekreacyjne mogą zajmować mniej niż 25 % powierzchni poszczególnych działek;
- 13) zabudowa terenu z nowym przeznaczeniem, może nastąpić po remoncie kapitalnym istniejącego budynku zabytkowego na sąsiednim terenie **7 MU** umożliwiającym likwidację istniejącej zabudowy gospodarczej;
- 14) wjazd tylko od projektowanej drogi dojazdowej na terenie **9 KD**;
- 15) miejsca postojowe (parkingi i garaże) samochodów osobowych mieszkańców budynku, należy zrealizować w granicach terenu, natomiast miejsca postojowe (parkingi i garaże) samochodów osobowych i ciężarowych, dla potrzeb usług tu zlokalizowanych, należy zrealizować poza granicami tego terenu;

- 16) wszelka działalność inwestycyjna powinna być organizowana i realizowana w oparciu o koncepcję urbanistyczno-architektoniczną wraz z zielenią dla całego terenu w kontekście istniejącego lub projektowanego zagospodarowania terenów sąsiednich, załączoną do wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 12. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **9 KD** o powierzchni około **0,35** ha, obecnie częściowo zabudowany budynkami gospodarczymi, użytkowany jako teren podwórek i ogrodów przydomowych sąsiedniej, istniejącej zabudowy mieszkaniowej i przeznacza się na lokalizację ulicy dojazdowej wraz z parkingami dla potrzeb obsługi sąsiednich terenów.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zabrania się podziału terenu na osobne działki budowlane, wtórny podział terenu może służyć tylko dla potrzeb rozgraniczenia własności;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających minimum 10mb;
- 3) jezdnia dwupasmowa o szerokości pasa ruchu minimum 2,25mb;
- 4) dopuszcza się przykrawężnikowe parkowanie na jezdni;
- 5) zakazuje się lokalizacji jakichkolwiek obiektów kubaturowych;
- 6) wszelka działalność inwestycyjna powinna być organizowana i realizowana w oparciu o projekt zagospodarowania całego terenu;
- 7) teren przeznaczony jest na cele publiczne i w wyniku realizacji planu powinien stać się własnością komunalną lub Skarbu Państwa;
- 8) nakłada się obowiązek uzgodnienia projektu zagospodarowania terenu z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego.

§ 13. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **10 MU** o powierzchni około **0,34** ha, częściowo zabudowany budynkami gospodarczymi i mieszkalnymi (w tym parterowym, drewnianym o elewacji frontowej murowanej z drugiej połowy XIX wieku, wpisanym do Rejestru Zabytków pod numerem 382) i przeznacza się na zabudowę mieszkaniową z wbudowanymi lokalami usług nieuciążliwych dla mieszkalnictwa.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) przewiduje się wtórny podział terenu na działki budowlane;
- 2) nie dopuszcza się grodzienia przy granicach północnej i wschodniej terenu, na pozostałych dopuszcza się ogrodzenie o wysokości i formie ażurowej jak istniejące przy ul. Kościuszki na terenie **1 UH**;
- 3) istniejący zabytkowy budynek (dom nr 7 przy ul. Noniewicza - wpisany do Rejestru Zabytków), przeznacza się do trwałej adaptacji połączonej z rewaloryzacją konserwatorską;
- 4) nowa zabudowa w formie szeregowego zespołu budynków, winna być kształtowana jako uzupełnienie pierzei ul. Wigierskiej i ul. Noniewicza;
- 5) dopuszcza się całkowite przeznaczenie budynków dla potrzeb usług nieuciążliwych dla mieszkalnictwa;

- 6) obiekty w bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowego budynku, winny być zrealizowane o architekturze harmonijnie nawiązującej do architektury istniejącego budynku;
- 7) sumaryczna powierzchnia zabudowy wszystkich kubatur na każdej z wydzielonych działek nie może być większa niż 70% jej powierzchni;
- 8) zieleń i tereny rekreacyjne mogą zajmować mniej niż 25% powierzchni poszczególnych działek;
- 9) wysokość nowej zabudowy ustala się na trzy kondygnacje i wysoki dach z kalenicami równoległymi do elewacji frontowych (z możliwością dodatkowej kondygnacji użytkowej w poddaszu);
- 10) działki powstałe w wyniku wtórnego podziału terenu winne posiadać taką szerokość, by poszczególne budynki (segmenty) a co za tym idzie i szerokość elewacji frontowej, kształtowała się w wielkości około 12 mb lecz nie mniejszej niż 10 mb i nie większej niż 15 mb;
- 11) zakazuje się wieńczenia elewacji frontowych okapem dachu wychodzącym poza lico elewacji lub linię gzymsu wieńczącego (nie dotyczy rynny dachowej);
- 12) nachylenie połaci dachu nad elewacją frontową winno wynosić 60-85 %;
- 13) zakazuje się wieńczenia elewacji frontowych, okapem dachu wychodzącym poza lico elewacji a nie podpartym gzymsem i przekraczającym zewnętrzną linię gzymsu (nie dotyczy rynny dachowej);
- 14) dachy należy pokryć blachą miedzianą lub innymi materiałami pokryciowymi, lecz w kolorze zielonym, zbliżonym do koloru utlenionej miedzi;
- 15) zabudowa winna być kształtowana jako nowa pierzeja ul. Wigierskiej i ul. Noniewiczza;
- 16) wjazd tylko od projektowanej drogi dojazdowej na terenie **9 KD**;
- 17) miejsca postojowe (parkingi i garaże) samochodów osobowych mieszkańców budynku, należy zrealizować w granicach terenu, natomiast miejsca postojowe (parkingi i garaże) samochodów osobowych i ciężarowych, dla potrzeb usług tu zlokalizowanych, należy zrealizować poza granicami tego terenu;
- 18) wszelka działalność inwestycyjna powinna być organizowana i realizowana w oparciu o koncepcję urbanistyczno-architektoniczną wraz z zielenią dla całego terenu w kontekście istniejącego lub projektowanego zagospodarowania terenów sąsiednich, załączoną do wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 14. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **11 Mn** o powierzchni około **0,26** ha, niezabudowany, użytkowany jako teren ogrodów przydomowych sąsiedniej, istniejącej zabudowy mieszkaniowej i przeznacza się na zabudowę trzema budynkami mieszkalnymi, jednorodinnymi wraz z towarzyszącą im zabudową gospodarczą.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) przewiduje się wtórny podział terenu na trzy działki budowlane;
- 2) dopuszcza się grodzenie wszystkich granic działek, o wysokości i ażurowej formie w nawiązaniu do istniejącego ogrodzenia przy ul. Kościuszki na terenie **1 UH**;

- 3) nowa zabudowa mieszkaniowa w formie trzech wolnostojących budynków;
- 4) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej ustala się na dwie kondygnacje i wysoki wielospadowy dach (z możliwością dodatkowej kondygnacji użytkowej w poddaszu);
- 5) nowa zabudowa gospodarcza wolnostojąca lub dobudowana do budynków mieszkalnych lub do gospodarczych sąsiedniej działki – parterowa z dachem wielospadowym;
- 6) nachylenie połaci dachu budynku mieszkalnego i gospodarczych na każdej z działek powinno wynosić 60-85%;
- 7) wszystkie dachy należy pokryć blachą miedzianą lub innymi materiałami pokryciowymi, lecz w kolorze zielonym, zbliżonym do koloru utlenionej miedzi;
- 8) dopuszcza się usługi nieuciążliwe dla mieszkalnictwa jako lokale wbudowane;
- 9) sumaryczna powierzchnia zabudowy wszystkich form architektonicznych, na każdej z wydzielonych działek nie może być większa niż 50 % jej powierzchni;
- 10) zieleń i tereny rekreacyjne mogą zajmować mniej niż 25 % powierzchni poszczególnych działek;
- 11) wjazd tylko od projektowanej drogi dojazdowej na terenie **9 KD**;
- 12) miejsca postojowe (parkingi i garaże) samochodów osobowych mieszkańców budynku, należy zrealizować w granicach terenu (dopuszcza się garaże wbudowane w budynek mieszkalny).

§ 15. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **12 ZI** o powierzchni około **0,23** ha, niezabudowany, użytkowany jako teren ogrodów przydomowych sąsiedniej, istniejącej zabudowy i przeznacza się na zieleń izolacyjną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zabrania się podziału terenu na osobne działki budowlane, wtórny podział terenu może służyć tylko dla potrzeb rozgraniczenia własności;
- 2) wjazdy na ten teren z ulicy **9 KD**;
- 3) dopuszcza się lokalizację drogi pieszo-jezdnej dla potrzeb skomunikowania sąsiednich terenów;
- 4) zakazuje się budowy obiektów kubaturowych za wyjątkiem przedsięwzięć Obrony Cywilnej;
- 5) zakazuje się jakiegokolwiek formy parkowania samochodów;
- 6) wszelka działalność inwestycyjna powinna być organizowana i realizowana w oparciu o projekt zagospodarowania całego terenu;
- 7) teren przeznaczony na cele publiczne i w wyniku realizacji planu, powinien stać się własnością komunalną lub Skarbu Państwa;
- 8) nakłada się obowiązek uzgodnienia projektu zagospodarowania terenu z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego.

§ 16. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **13 UOI** o powierzchni około **1,54** ha, częściowo zabudowany, użytkowany jako teren dawnej szkoły ogrodniczej i

zakładu ogrodniczego dla potrzeb komunalnych miasta i przeznacza się na usługi oświaty oraz inne w zieleni towarzyszącej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się wtórny podział terenu;
- 2) dopuszcza się grodzenie wszystkich granic o wysokości i ażurowej formie w nawiązaniu do istniejącego ogrodzenia przy ul. Kościuszki na terenie **1 UH**;
- 3) nowa zabudowa usługowa i towarzysząca jej gospodarcza o wysokości maksimum dwóch kondygnacji, przekryta wysokimi, wielospadowymi dachami (z możliwością dodatkowej kondygnacji użytkowej w poddaszu);
- 4) nachylenie połaci dachów wszystkich budynków winno wynosić 60-85 %;
- 5) wszystkie dachy za wyjątkiem obiektów szklarniowych, należy pokryć blachą miedzianą lub innymi materiałami pokryciowymi, lecz w kolorze zielonym, zbliżonym do koloru utlenionej miedzi;
- 6) dopuszcza się uzupełnienie funkcji podstawowej o lokale mieszkaniowe;
- 7) sumaryczna powierzchnia zabudowy wszystkich kubatur na tym terenie nie może być większa niż 25% powierzchni całego terenu;
- 8) wjazd tylko od projektowanej drogi dojazdowej na terenie **16 KD**;
- 9) miejsca postojowe (parkingi i garaże) samochodów osobowych i ciężarowych dla potrzeb użytkowych nowego przeznaczenia, należy zrealizować w granicach terenu;
- 10) wszelka działalność inwestycyjna powinna być organizowana i realizowana w oparciu o koncepcję urbanistyczno-architektoniczną wraz z zielenią dla całego terenu w kontekście istniejącego lub projektowanego zagospodarowania terenów sąsiednich, załączoną do wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 11) nakłada się obowiązek uzgodnienia projektu zagospodarowania terenu z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego.

§ 17. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **14 ZP** o powierzchni **0,60** ha, niezabudowany, użytkowany jako park z częściowo urządzoną zielenią, w dolinie rzeki Czarna Hańcza i przeznacza się na zieleń parkową.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zabrania się podziału terenu na osobne działki budowlane, wtórny podział terenu może służyć tylko dla potrzeb rozgraniczenia własności;
- 2) teren stanowić ma część obszaru ogólnodostępnej zieleni miasta wzdłuż rzeki Czarna Hańcza, między wschodnimi i zachodnimi podmiejskimi rozłogami zieleni naturalnej, zapewniającego korzystne warunki klimatyczne i higieniczne dla środowiska mieszkaniowego tej części miasta;
- 3) w celu podniesienia walorów rekreacyjnych terenu, dopuszcza się korektę linii brzegowej rzeki, realizację utwardzonych nawierzchni ciągów spacerowych, rowerowych i gospodarczych, ścieżek i placów spacerowo-wypoczynkowych i sprawnościowo-sportowych,

oraz lokalizację obiektów małej architektury obsługujących rekreację – parterowych o powierzchni zabudowy do 35m²;

- 4) zakazuje się budowy innych obiektów kubaturowych;
- 5) zakazuje się jakiegokolwiek formy parkowania samochodów;
- 6) wjazdy jedynie od wewnętrznej ulicy dojazdowej **16 KD**;
- 7) wszelka działalność inwestycyjna powinna być organizowana i realizowana w oparciu o projekt zagospodarowania całego terenu;
- 8) teren przeznaczony na cele publiczne i w wyniku realizacji planu powinien stać się własnością komunalną lub Skarbu Państwa.

§ 18. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **15 ZT** o powierzchni około **0,04** ha, obecnie niezabudowany, użytkowany dotychczas jako część pieszo-jezdna ul. Noniewicza i przeznacza się na zieleń towarzyszącą terenowi 14ZP z ciągiem pieszo-jezdnym dla potrzeb komunikacji przez kładkę nad rzeką Czarna Hańcza.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zabrania się podziału terenu na osobne działki budowlane, wtórny podział terenu może służyć tylko dla potrzeb rozgraniczenia własności;
- 2) zakazuje się lokalizacji jakiegokolwiek obiektów kubaturowych;
- 3) wjazdy na ten teren jedynie od ulicy **16 KD**;
- 4) droga pieszo-jezdna do kładki winna mieć szerokość min. 3,00mb;
- 5) kładka przez rzekę dla ruchu pieszego winna uwzględniać możliwość awaryjnego ruchu jednokierunkowego dla samochodów osobowych;
- 6) wszelka działalność inwestycyjna powinna być organizowana i realizowana w oparciu o projekt zagospodarowania całego terenu;
- 7) teren przeznaczony na cele publiczne i w wyniku realizacji planu powinien stać się własnością komunalną lub Skarbu Państwa.

§ 19. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **16 KZ** o powierzchni około **0,33** ha, obecnie niezabudowany, użytkowany jako ulica Noniewicza i przeznacza się na lokalizację ulicy zbiorczej dla potrzeb obsługi tej części miasta.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zabrania się podziału terenu na osobne działki budowlane, wtórny podział terenu może służyć tylko dla potrzeb rozgraniczenia własności;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających ustala się na minimum 12,5 mb przy jej styku z istniejącą zabudową zachodniej pierzei i 17 mb na pozostałym odcinku;
- 3) jezdnia dwupasmowa o szerokości pasa ruchu minimum 2,25mb;
- 4) dopuszcza się przykrawężnikowe parkowanie poprzeczne na jezdni przy szerokości 17mb w liniach rozgraniczających;

- 5) dopuszcza się zmianę klasyfikacji kategorii ulicy na ulicę w ramach przebudowy całego układu komunikacji kołowej Suwałk;
- 6) zakazuje się lokalizacji jakichkolwiek obiektów kubaturowych;
- 7) wszelka działalność inwestycyjna powinna być organizowana i realizowana w oparciu o projekt zagospodarowania całego terenu;
- 8) teren przeznaczony na cele publiczne i w wyniku realizacji planu powinien stać się własnością komunalną lub Skarbu Państwa;
- 9) nakłada się obowiązek uzgodnienia projektu zagospodarowania terenu z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego.

§ 20. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **17 KZ** o powierzchni około **0,55** ha, obecnie częściowo zabudowany parterowym budynkiem mieszkalnym i towarzyszącym mu budynkiem gospodarczym, użytkowany dotychczas jako ulica zbiorcza układu podstawowego komunikacji miasta (ul. Wigierska) oraz jako ogrody przydomowe sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i przeznacza się na lokalizację ulicy zbiorczej wraz z parkingiem samochodów osobowych dla potrzeb obsługi tej części miasta.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) do czasu ostatecznej przebudowy układu dróg komunikacji kołowej Suwałk dopuszcza się pełnienie roli ulicy zbiorczej układu podstawowego miasta;
- 2) dopuszcza się wtórny podział terenu na część uliczną i część parkingową;
- 3) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających ustala się na minimum 12,5 mb przy jej styku z istniejącą zabudową południową i 20 mb na pozostałym odcinku;
- 4) dopuszcza się zmianę klasyfikacji kategorii ulicy na lokalną w ramach przebudowy całego układu komunikacji kołowej Suwałk;
- 5) jezdnia dwupasmowa o szerokości pasa ruchu min.3,5mb;
- 6) nie dopuszcza się przykrawężnikowego parkowania na jezdni;
- 7) część parkingowa - maksimum 60 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 8) na całym terenie zakazuje się lokalizacji jakichkolwiek obiektów kubaturowych;
- 9) wszelka działalność inwestycyjna powinna być organizowana i realizowana w oparciu o projekt zagospodarowania całego terenu;
- 10) teren przeznaczony na cele publiczne i w wyniku realizacji planu powinien stać się własnością komunalną lub Skarbu Państwa;
- 11) nakłada się obowiązek uzgodnienia projektu zagospodarowania terenu z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego.

§ 21. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **18 EE** o powierzchni około **0,02** ha, niezabudowany, użytkowany jako teren ogrodów przydomowych sąsiedniej, istniejącej zabudowy i przeznacza się na lokalizację nadziemnej, podwójnej stacji transformatorowej oraz innych urządzeń elektroenergetycznych dla potrzeb tej części miasta.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakazuje się wznoszenia innych obiektów kubaturowych;
- 2) wjazdy na ten teren jedynie od ciągu pieszo - jezdnego na terenie **12 ZI**;
- 3) wszelka działalność inwestycyjna powinna być organizowana i realizowana w oparciu o projekt zagospodarowania całego terenu.

§ 22. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **19 NP** o powierzchni około **0,01** ha, niezabudowany, użytkowany jako teren zieleni ogólnomiejskiej i przeznacza się na realizację podziemnej przepompowni dla potrzeb kanalizacji sanitarnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakazuje się wznoszenia innych obiektów kubaturowych niż określone w ust.1;
- 2) wjazdy na ten teren jedynie z ciągu pieszo - jezdnego na terenie **12 ZI**.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA

§ 23. Na podstawie sporządzonej prognozy skutków wpływu ustaleń tego planu na środowisko przyrodnicze, na wszystkich terenach objętych granicą opracowania postanawia się:

- 1) zakazać realizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego;
- 2) zakazać działalności gospodarczej wpływającej szkodliwie na środowisko przyrodnicze w aspekcie dopuszczalnych norm;
- 3) zakazać stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska;
- 4) zakazać przeznaczania terenów zieleni urządzonej i terenów przeznaczonych w planie pod zieleni na inne cele;
- 5) zakazać lokalizacji na terenach zieleni urządzonej i terenów przeznaczonych w planie pod zieleni, jakichkolwiek obiektów kubaturowych, za wyjątkiem wymienionych w ustaleniach szczegółowych;
- 6) zakazać realizacji jakichkolwiek kotłowni na opał stały;
- 7) ustalić dla całego obszaru ujętego planem, dopuszczalny poziom hałasu wyrażonego równoważnym poziomem dźwięku „A” w godzinach 6⁰⁰-22⁰⁰ (pora dnia) w wysokości 50dB, a w godzinach 22⁰⁰-6⁰⁰ (pora nocy) w wysokości 40dB, zakazać stosowania napowietrznych przyłączy energetycznych;
- 8) zakazać zrzutu do wód powierzchniowych i gruntowych nieoczyszczonych wód deszczowych za wyjątkiem pochodzących z dachów i z terenów zielonych;
- 9) wobec decyzji nr OSGK-II-6226-1/3/00 Urzędu Miejskiego w Suwałkach z dnia 2000-04-26, ustanawiającej teren strefy ochrony pośredniej zewnętrznej istniejącego ujęcia wody Browaru Północnego przy ul. Wigierskiej, na którym znajdują się cały obszar opracowany niniejszym planem, postanawia się dodatkowo:
 - a) zakazać bezpośredniego wprowadzania ścieków do ziemi i wód powierzchniowych,
 - b) zakazać rolniczego wykorzystywania ścieków,
 - c) zakazać gromadzenia i składowania wszelkich odpadów,

- d) zakazać przechowywania, przesyłania, magazynowania i składowania odpadów promieniotwórczych, produktów ropopochodnych, nawozów sztucznych i innych substancji chemicznych bez odpowiedniego zabezpieczenia wymaganego stosownymi wytycznymi i przepisami budowlanymi, p.poż. i ochrony środowiska,
- e) zakazać intensywnego stosowania nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin,
- f) zakazać wydobywania kopalin poniżej zwierciadła wody gruntowej,
- g) zakazać lokalizowania ferm chowu zwierząt,
- h) zakazać lokalizowania wysypisk komunalnych i przemysłowych,
- i) zakazać lokalizowania cmentarzy i grzebowisk zwierząt,
- j) zakazać lokalizowania nowych ujęć wody podziemnej.

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 24. Obowiązującymi ustaleniami w zakresie komunikacji są:

- 1) klasyfikacja ulic;
- 2) przebieg linii rozgraniczających terenów ulic, dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń komunikacyjnych oraz uzbrojenia w media określone i prowadzone w myśl ogólnych zasad określonych w ideogramach;
- 3) zasady powiązania układu komunikacyjnego, obsługującego z układem podstawowym przedstawione na rysunku planu i na rysunkach ideogramów oraz dane programowe podane w poniższej tabeli:

symbol	klasyfikacja	nazwa ulicy	ustalenia
17KZ	zbiorcza	ul. Wigierska od skrzyżowania z ul. Kościuszki do skrzyżowania z ul. Noniewicza	Ulica układu podstawowego o znaczeniu dzielnicowym, obsługująca śródmieście Suwałk, trasa linii komunikacji autobusowej, o szerokości w liniach rozgraniczających min.12,5 i 20mb (opis w § 20), o jezdni min. 1x2 pasy (7,0mb), nie dopuszcza się parkowania przykrawężnikowego.
16KZ	zbiorcza	ul. Noniewicza od skrzyżowania z ul. Wigierską do rzeki Czarna Hańcza	Ulica dojazdowa do zabudowy usługowej i mieszkaniowej, o szerokości w liniach rozgraniczających min.12,5 i 17mb (opis w § 19), o jezdni min. 1x2 pasy (min.6,00mb), dopuszcza się parkowanie przykrawężnikowe poprzeczne w zrealizowanych zatokach.
9KD	dojazdowa	bez nazwy	Ulica dojazdowa do zabudowy usługowej i mieszkaniowej, o szerokości w liniach rozgraniczających min.10,0 mb, o jezdni min. 1x2 pasy (5,50 mb), dopuszcza się parkowanie przykrawężnikowe podłużne.

- 4) obowiązuje uzgodnienie projektów zagospodarowania terenu wyżej wymienionych ulic z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego Ochrony Ludności i Spraw Obronnych Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego.

§ 25. W zakresie gospodarki wodno-ściekowej , dla poszczególnych sieci postanawia się:

1) w zakresie sieci wodociągowej:

- a) dostawę wody dla celów socjalnych i p. poż. należy realizować z miejskiej sieci wodociągowej w oparciu o istniejącą sieć rozdzielczą w ul. Kościuszki, ul. Wigierskiej i ul. Noniewicza,
- b) zaopatrzenie poszczególnych terenów w oparciu o bezpośrednie przyłącza do istniejącej sieci wodociągowej, rozdzielczej oraz do nowej sieci w projektowanej ulicy dojazdowej na terenie **9 KD** i na terenie **12 ZI**, łączącej magistralę w ul. Noniewicza z magistralą w ul. Wigierskiej,
- c) przebieg nowych sieci lokalnych należy zrealizować zgodnie z trasami przedstawionymi w ideogramie uzbrojenia terenu stanowiącym, załącznik nr 2 do uchwały,
- d) parametry sieci lokalnej uwzględniającej pełne zaspokojenie docelowych potrzeb poszczególnych terenów w tym i dla potrzeb przeciwpożarowych, oraz etapowanie jej realizacji, winny być ustalone w projekcie budowlanym opracowanym na cały obszar niniejszego planu,
- e) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci miejskich,
- f) likwidacja istniejących studni powinna być poprzedzona analizą możliwości ich przystosowania do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych,

2) w zakresie kanalizacji sanitarnej:

- a) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych należy realizować grawitacyjnie do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w oparciu o istniejące przewody kanalizacji sanitarnej w ul. Kościuszki, ul. Wigierskiej i ul. Noniewicza,
- b) odprowadzenie z poszczególnych terenów w oparciu o bezpośrednie przyłącza do istniejących sieci oraz do nowej sieci kanalizacji sanitarnej w projektowanej ulicy dojazdowej na terenie **9 KD** i na terenie **12 ZI**, grawitacyjnie uchodzącej do istniejących kanałów w ul. Noniewicza i w ul. Wigierskiej oraz do ul. Kościuszki za pomocą kolektora tłoczego,
- c) przebieg nowych sieci lokalnej należy zrealizować zgodnie z trasami przedstawionymi w ideogramie uzbrojenia terenu stanowiącym, załącznik nr 2 do uchwały,
- d) parametry sieci lokalnej uwzględniającej pełne zaspokojenie docelowych potrzeb poszczególnych terenów oraz etapowanie jej realizacji, winny być ustalone w projekcie budowlanym opracowanym na cały obszar niniejszego planu,
- e) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci miejskich,

3) w zakresie kanalizacji deszczowej:

- a) dopuszcza się odprowadzenie powierzchniowe wód deszczowych z terenów zieleni i z dachów budynków,

- b) z dróg o przekrojach ulicznych i placów utwardzonych odprowadzenie wód deszczowych należy realizować kanałami grawitacyjnymi poprzez miejską sieć istniejących przewodów w ul. Kościuszki, ul. Wigierskiej i ul. Noniewicza, do zlewiska rzeki Czarna Hańcza,
- c) odprowadzenie wód z poszczególnych terenów w oparciu o bezpośrednie przyłącza do istniejących sieci oraz do nowej sieci lokalnej w projektowanej ulicy dojazdowej na terenie **9 KD** i na terenie **12 ZI**, grawitacyjnie uchodzącej do kolektorów w ul. Noniewicza i w ul. Wigierskiej,
- d) przebieg nowych sieci lokalnych należy zrealizować zgodnie z trasami przedstawionymi w ideogramie uzbrojenia terenu stanowiącym, załącznik nr 2 do uchwały,
- e) parametry sieci lokalnej uwzględniającej pełne zaspokojenie docelowych potrzeb poszczególnych terenów oraz etapowanie jej realizacji, winny być ustalone w projekcie budowlanym opracowanym na cały obszar niniejszego planu,
- f) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci miejskich,
- g) do czasu realizacji lokalnej sieci, jako rozwiązanie tymczasowe dla obiektów kubaturowych dopuszcza się odprowadzenie do gruntu poprzez lokalne zbiorniki w postaci studzienek lokalizowanych na kierunkach tras projektowanych sieci,
- h) przed zrzutem wody deszczowe należy oczyścić z substancji ropopochodnych i mineralnych w stopniu uzgodnionym z właściwymi służbami ochrony środowiska i administratora sieci,

§ 26. W zakresie gospodarki energetycznej, dla poszczególnych mediów i sieci ustanawia się:

1) w zakresie ciepłownictwa:

- a) ogrzewanie wszystkich budynków w tym i mieszkalnych, przewiduje się z sieci miejskiej z dopuszczeniem indywidualnych, ekologicznych źródeł ciepła lecz z wykluczeniem kotłowni na opał stały,
- b) w ciągach projektowanych ulic należy pozostawić rezerwę terenu pod przebieg lokalnych sieci ciepłowniczych z możliwością docelowego ich zasilania budynków z sieci miejskiej,
- c) przebieg nowych sieci lokalnych należy zrealizować zgodnie z trasami przedstawionymi w ideogramie uzbrojenia terenu stanowiącym, załącznik nr 2 do uchwały,
- d) parametry sieci lokalnej uwzględniającej pełne zaspokojenie docelowych potrzeb poszczególnych terenów oraz etapowanie jej realizacji, winny być ustalone w projekcie budowlanym opracowanym na cały obszar niniejszego planu,
- e) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci,

2) w zakresie gazownictwa:

- a) zaopatrzenie obiektów w gaz do czasu doprowadzenia do miasta Suwałki gazu ziemnego i wykonania jego ogólnomiejskiej sieci, odbywać się będzie z indywidualnych butli, a na terenie **13 UOI** również ze stacji zbiornikowych gazowych propan – butan i propan,

- b) w ciągach projektowanych ulic należy pozostawić rezerwę terenu pod przebieg lokalnych sieci gazu ziemnego z możliwością docelowego ich zasilania z przyszłej sieci miejskiej,
 - c) przebieg nowych sieci lokalnych należy zrealizować zgodnie z trasami przedstawionymi w ideogramie uzbrojenia terenu stanowiącym, załącznik nr 2 do uchwały,
 - d) parametry sieci lokalnej uwzględniającej pełne zaspokojenie docelowych potrzeb poszczególnych terenów oraz etapowanie jej realizacji, winny być ustalone w projekcie budowlanym opracowanym na cały obszar niniejszego planu,
 - e) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci,
- 3) w zakresie elektroenergetyki:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną dla potrzeb terenów i obiektów na nich lokalizowanych realizować należy z projektowanej stacji transformatorowej, zlokalizowanej na terenie **18 EE**,
 - b) projektowana stacja zasilana będzie liniami kablowymi SN – 20 kV z istniejącej miejskiej sieci elektroenergetycznej SN-20 kV,
 - c) poszczególne obiekty zasilane będą przyłączami kablowymi nN 0,4 kV zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez ZEB S.A. Rejon Energetyczny Suwałki,
 - d) przebieg sieci lokalnych SN należy zrealizować zgodnie z trasami przedstawionymi w ideogramie uzbrojenia terenu stanowiącym, załącznik nr 2 do uchwały,
 - e) parametry sieci lokalnej SN uwzględniającej pełne zaspokojenie docelowych potrzeb poszczególnych terenów oraz etapowanie jej realizacji winny być ustalone w projekcie budowlanym opracowanym na cały obszar niniejszego planu,
 - f) niezależnie od oświetlenia poszczególnych terenów wewnętrznych na potrzeby własne ich użytkowników, przewiduje się oświetlenie komunalne ulic, placów i terenów zielonych jako zintegrowane z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym, przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej gotowości obronnej Państwa,
 - g) wszystkie linie dla potrzeb elektroenergetycznych winne być realizowane jako kablowe,
 - h) wszystkie istniejące linie napowietrzne przewiduje się do skablowania,
- 4) w zakresie telekomunikacji:
- a) obszar objęty miejscowym planem, obsługiwany będzie przez podziemną sieć telekomunikacyjną, rozdzielczą, zasilaną kablami magistralnymi z CA (centrali automatycznej) przy ul. Noniewicza, biegnącymi w ul. Kościuszki, ul. Wigierskiej i w ul. Noniewicza,
 - b) w ciągach projektowanych ulic należy pozostawić rezerwę terenu pod lokalny przebieg sieci rozdzielczej jednootworowej, przewidywanej do zasilania z istniejącej, miejskiej sieci magistralnej,
 - c) przebieg nowych sieci lokalnych należy zrealizować zgodnie z trasami przedstawionymi w ideogramie uzbrojenia terenu stanowiącym, załącznik nr 2 do uchwały,
 - d) parametry sieci lokalnej uwzględniającej pełne zaspokojenie docelowych potrzeb poszczególnych terenów oraz etapowanie jej realizacji winny być ustalone w projekcie budowlanym opracowanym na cały obszar niniejszego planu,

- e) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci,

§ 27. Dopuszcza się prowadzenie innych elementów uzbrojenia niż wymienione w § 25 i § 26 w oparciu o obowiązujące przepisy, bez potrzeby wprowadzania zmian planu.

ROZDZIAŁ V

USTALENIA DOTYCZĄCE OBRONY CYWILNEJ

§ 28. Obiekty przedsięwzięć Obrony Cywilnej istniejące i projektowane na terenach, na których spoczywa obowiązek uzgadniania projektu zagospodarowania z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego, nie mogą być likwidowane, przenoszone i budowane bez zgody tego Urzędu.

§ 29. Wszystkie nowe obiekty kubaturowe przeznaczone do zamieszkania lub pracy dla więcej niż 15 osób winny mieć na etapie projektu budowlanego, sporządzony aneks OC i być uzgodnione z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego przed wydaniem pozwolenia na budowę.

ROZDZIAŁ VI

USTALENIA KOŃCOWE

§ 30. W granicach planu nie występują grunty rolne.

§ 31. W stosunku do terenów objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia następujących planów:

- 1) miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego i rewaloryzacji śródmieścia miasta Suwałki zatwierdzonego uchwałą nr III/12/88 Miejskiej Rady Narodowej w Suwałkach z dnia 7 grudnia 1988 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Suwalskiego nr 40/88 – poz. 876.
- 2) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałki zatwierdzonego uchwałą nr XXVII/147/92 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 10 czerwca 1992 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Suwalskiego nr 32/92 poz.207 z późniejszymi zmianami, zatwierdzonymi uchwałą nr VI/38/94 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 14 grudnia 1994 r., ogłoszonymi w Dzienniku Urzędowym Województwa Suwalskiego nr 43/94 poz.327.

- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ŚRÓDMIEŚCIE -POŁUDNIE” obejmującego obszar ograniczony ulicami: Noniewiczza – Ciesielską – 1-go Maja – Sejneńską – Utrata oraz od południa rzeką Czarna Hańcza w Suwałkach zatwierdzonego uchwałą nr XXVII/249/2000 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 maja 2000 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego nr 20/2000 z dnia 17 lipca 2000 r.

§ 32. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,00% (słownie: zero procent).

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

Przewodniczący Rady
Mieczysław Jurewicz