

**UCHWAŁA NR XLI/377/09**  
**RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**  
z dnia 25 listopada 2009 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, Wigierską, T. Noniewicza oraz rzeką Czarną Hańczę 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, Nr 214 poz. 1806; z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568; z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, z 2005 r. Nr 172 poz. 1441 i Nr 175 poz. 1457 oraz z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337 i z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420) i art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717; z 2004 r. Nr 6 poz. 41 i Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954 i Nr 130 poz. 1087; z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007 r. Nr 127 poz. 880, z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413) oraz w związku z uchwałą Nr VII/50/07 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 21 lutego 2007 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, Wigierską, T. Noniewicza oraz rzeką Czarną Hańczę w Suwałkach – Rada Miejska uchwala, co następuje:

**§ 1.** § 1. Po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Suwałki” uchwalonym uchwałami: nr XLVII-378/98 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 18 czerwca z 1998 r., nr XXXVI/342/2001 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 stycznia 2001 r., nr XVI/135/07 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 października 2007 r., nr XXIV/220/08 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 maja 2008 r. i nr XXXI/294/08 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 grudnia 2008 r., rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu i rozstrzygnięciu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ograniczony ulicami: T. Kościuszki, Wigierską, T. Noniewicza oraz rzeką Czarną Hańczę w Suwałkach.

**R o z d z i a ł 1**  
**USTALENIA OGÓLNE**

**§ 2.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ograniczony ulicami: T. Kościuszki, Wigierską, T. Noniewicza oraz rzeką Czarną Hańczę w Suwałkach, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 5,30 ha, określony na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Na terenach objętych planem wiodącą funkcją winna być śródmiejska zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna, usługi i zieleń parkowa.

**§ 4.** Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie zasad inwestowania, skomunikowania, rozbudowy i uporządkowania terenów śródmiejskich;
- 2) ustalenie zasad przeznaczenia terenów na potrzeby zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej oraz zieleni;
- 3) ustalenie terenów publicznych;
- 4) ustalenie zasad zagospodarowania terenów, z jednoczesną minimalizacją skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze;
- 5) rewaloryzacja środowiska kulturowego i przyrodniczego miasta;

6) porządkowanie istniejącej zabudowy.

**§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:**

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 2) tereny ciągów pieszo – jezdnych w zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem Kcp-ZP;
- 3) tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej, z dominującą funkcją usługową i z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej powyżej parteru, oznaczone na rysunku planu symbolem UMN;
- 4) tereny zabudowy mieszkalno – usługowej, z dominującą funkcją mieszkaniową i z dopuszczeniem handlu i usług nieuciążliwych w parterach budynków mieszkalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem MNU;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN-MW;
- 6) tereny urządzeń i obiektów obsługi elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem E;
- 7) tereny urządzeń i obiektów obsługi sieci kanalizacyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem K;
- 8) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolem U;
- 9) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej w wielkości do 30% powierzchni użytkowej obiektu, oznaczone na rysunku planu symbolem U-MN;
- 10) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, czyli dominujące na danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w rozdziale 9 niniejszej uchwały.

**§ 6. Plan składa się z następujących elementów 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 wniesionych do 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.

**§ 7. Dokumentacja planu składa się z następujących elementów nie podlegających uchwaleniu:**

- 1) rysunku ideogramu branżowego sieci wodno – kanalizacyjnych, ciepłych i gazowych, elektrycznych i telekomunikacyjnych w skali 1:1000;
- 2) oceny i analizy stanu istniejącego obszaru opracowania na lata 2004 – 2007 w zakresie rejestru wniosków i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz rejestru pozwoleń na budowę;
- 3) opracowania ekofizjograficznego podstawowego;
- 4) „Prognozy skutków oddziaływania planu na środowisko przyrodnicze”;
- 5) „Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu”;
- 6) uchwały Nr XX/234/04 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 marca 2004 r. w sprawie przyjęcia „Programu

rewitalizacji zabytkowych kamienic śródmieścia Suwałk, stanowiących własność komunalną”;

7) uchwały Nr XXVII/410/05 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 24 czerwca 2005 r. w sprawie przyjęcia programu rewitalizacji zabytkowego śródmieścia Suwałk.

**§ 8.** Oznaczenia liniowe projektowanych sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej wskazują ich orientacyjny przebieg i są do uściślenia w projektach technicznych inwestycji.

**§ 9.** Tereny określone symbolami: 1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6Kcp-ZP, 7Kcp-ZP, 8Kcp-ZP i 9ZP, przeznaczone są na cele publiczne i w wyniku realizacji planu powinny stać się własnością komunalną lub Skarbu Państwa.

**§ 10.** Plan dopuszcza właścicielom lub użytkownikom istniejących nieruchomości lub ich części zlokalizowanych na wszystkich terenach, korzystanie z nich bez istotnych ograniczeń w dotychczasowy sposób; dopuszcza się remontowanie, modernizowanie i przebudowę stanu istniejącego, doprowadzenie sieci infrastruktury technicznej; zmiany w wyniku tych przedsięwzięć nie mogą uniemożliwiać realizacji określonego planem przeznaczenia terenu oraz naruszać ustaleń ochrony konserwatorskiej.

**§ 11.** Dopuszcza się realizację ulic oznaczonych symbolem 3KD i 5KD przez inwestora obszaru 19MN-MW.

**§ 12.** Na terenie objętym niniejszym planem nie zachodzi potrzeba przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 13.** Na obszarze objętym planem nie przewiduje się lokalizacji obiektów wielkopowierzchniowych.

**§ 14.** Tereny przeznaczone pod zabudowę, drogi obsługujące i urządzenia związane z komunikacją należy do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem użytkować w sposób dotychczasowy, bez prawa jakiegokolwiek ich zabudowy obiektami kubaturowymi lub innymi obiektami lub budynkami trwale związanymi z gruntem.

**§ 15.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące przepisy gminne obejmujące obszar, o którym mowa jest w §1 i §2 niniejszej uchwały;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1:1000, stanowiącym integralny załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) celu publicznym – należy przez to rozumieć cele publiczne o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami z późniejszymi zmianami;
- 5) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym;
- 7) działce - należy przez to rozumieć nieruchomość lub taką jej część, która w wyniku ustaleń planu została przeznaczona pod zabudowę;
- 8) liniach rozgraniczających ściśle określonych – należy przez to rozumieć ściśle określone granice różnych sposobów użytkowania terenów (funkcji), utrwalające istniejące podziały geodezyjne wyznaczone na gruncie oraz wskazujące podziały projektowane;

9) liniach podziału wewnętrznego terenu:

- a) postulowanych – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o tym samym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, których przebieg może być zmieniony lub uściślony w przypadku uzasadnionym stanem własności, rozwiązaniem urbanistycznym funkcjonalnym lub technicznym, zgodnym z ideą planu; przebieg ten będzie ostatecznie ustalony w projektach zagospodarowania,
  - b) istniejących – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o tym samym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, których przebieg wynika z podziałów katastralnych i jest zachowany w planie;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu; linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
  - 11) pierzejowej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której musi stanąć ściana frontowa budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
  - 12) pierzejowej linii zabudowy w formie ogrodzenia z bramą – należy przez to rozumieć linię, na której musi stanąć ogrodzenie wskazanej w planie działki;
  - 13) przeznaczeniu podstawowym - rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, które obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni danego terenu;
  - 14) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;
  - 15) przebudowie budynku – należy przez to rozumieć takie działania, które dokonywane są głównie w ramach istniejącej bryły budynku, zmieniające przede wszystkim wnętrza bryły;
  - 16) rozbudowie budynku – należy przez to rozumieć takie działania, które prowadzą do powiększenia kubatury budynku;
  - 17) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku za wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
  - 18) drodze lub pasie drogowym – należy przez to rozumieć wydzielony pas terenu, przeznaczony do ruchu lub postoju pojazdów oraz ruchu pieszych wraz z leżącymi w jego ciągu obiektami inżynierskimi, placami, zatokami postojowymi, oraz znajdującymi się w wydzielonym pasie terenu chodnikami, ścieżkami rowerowymi, drzewami i krzewami oraz urządzeniami technicznymi związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
  - 19) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię działki niezabudowanej i nie utwardzonej, z wytworzoną warstwą glebową, pokrytą trwałą roślinnością;
  - 20) zieleni parkowej – należy przez to rozumieć zieleń, urządzoną niską i wysoką wraz z placzkami zabaw dla dzieci, miejscami rekreacyjnymi dostępnymi dla osób starszych i niepełnosprawnych, z dopuszczeniem urządzeń służących utrzymaniu porządku; urządzenia służące utrzymaniu porządku powinny być izolowane od placzków i urządzeń rekreacyjnych;
  - 21) urządzeniach towarzyszących obiektom budowlanym – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, o których mowa w art. 3 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (w brzmieniu z dnia 21 listopada 2003 r., Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016);
  - 22) urządzeniach służących utrzymaniu porządku – należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia i osłony wraz z zielenią izolacyjną;

- 23) ideogramie uzbrojenia - należy przez to rozumieć opracowanie, określające zasady uzbrojenia technicznego terenu, dołączone do planu, nie podlegające uchwaleniu;
- 24) prognozie wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze - należy przez to rozumieć opracowanie z zakresu środowiska przyrodniczego, dołączone do planu, nie podlegające uchwaleniu.

## **R o z d z i a ł   2**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**

**§ 16.** 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.

2. Ustala się priorytet wymagań ochrony środowiska poprzez:

- 1) ochronę zasobów przyrodniczych i krajobrazu kulturowego oraz racjonalne gospodarowanie przestrzenią miejską;
- 2) zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska;
- 3) zakaz powstawania obiektów nie spełniających wymogów zawartych w niniejszych przepisach;
- 4) przestrzeganie wymogów i zaleceń dotyczących zagospodarowania obszarów wyróżnionych w planie;
- 5) przestrzeganie zakazów, nakazów i ograniczeń określonych w Decyzji nr OSGK-II-6226-1/3/00 z dnia 24.04.2000 r. w sprawie ustanowienia stref ochrony ujęcia wody dla Browaru Północnego Sp. z o.o. w Suwałkach
- 6) nakaz ograniczenia emisji pyłów i gazów poprzez dążenie do podłączenia budynków istniejących i projektowanych do miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 7) ustalenie dla całego obszaru objętego planem dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach szczególnych;
- 8) zakaz składowania wszelkich odpadów;
- 9) zakaz stosowania napowietrznych przyłączy energetycznych niskiego napięcia;
- 10) kanalizację deszczową wyposażyć w urządzenia podczyszczające w celu ochrony wód rzeki Czarnej Hańcy;
- 11) parkingi i place manewrowe wykonać jako powierzchnie szczelne z odprowadzeniem wód opadowych do kanalizacji deszczowej, po wstępnym podczyszczeniu;
- 12) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 13) nakaz rozwiązania gospodarki wodno – ściekowej w sposób nieszkodliwy dla środowiska;
- 14) zakaz zrzutu do wód powierzchniowych i gruntu nieoczyszczonych wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych (ulice, parkingi, place);
- 15) dopuszczenie bezpośredniego zrzutu do wód powierzchniowych i do gruntu wód deszczowych pochodzących z powierzchni dachowych oraz terenów zielonych;
- 16) ustalenie, że odprowadzenie ścieków socjalno – bytowych odbywać się będzie systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej.

3. Na obszary budowlane należy wprowadzić zieleni; wymóg ten dotyczy w szczególności obszarów mieszkaniowych, na których należy przewidzieć minimum 25%, powierzchni biologicznie czynnej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej; utrzymać i uzupełniać zieleni izolacyjną wzdłuż dróg i parkingów.

4. Na obszarze objętym planem występują dwa pomniki przyrody:

- 1) dąb szypułkowy – ul. Wigierska nr 4;
- 2) lipa drobnolistna – ul. Wigierska nr 2, przy ogrodzeniu kościoła ewangelickiego.

5. Na rysunku planu wskazano drzewostan, który powinien podlegać zachowaniu ze względu na jego wartości przyrodnicze i krajobrazowe.

### **R o z d z i a ł   3**

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

**§ 17.** Obszar objęty planem stanowi w całości część układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków pod nr 31 decyzją nr KL.WKZ-534/31/d/05.

**§ 18.** Przedmiotem ochrony konserwatorskiej jest ukształtowany w XVIII i XIX w. krajobraz kulturowy tej części miasta oraz jego charakterystyczne elementy, którymi są:

- 1) historyczne zasady parcelacji terenu położonego wzdłuż ulicy T. Kościuszki, na odcinku od rzeki do ul. Wigierskiej;
- 2) istniejące linie zabudowy tworzące pierzeję ulicy T. Kościuszki;
- 3) ukształtowane tradycyjnie urbanistycznie – architektoniczne wnętrza parceli, z dużym udziałem zieleni;
- 4) poszczególne, posiadające wartość kulturową elementy zespołu urbanistycznego.

**§ 19.** W granicach niniejszego planu miejscowego znajdują się następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków:

- 1) obiekty położone przy ul. T. Noniewicza:
  - a) dom nr 7, drewniany, 2 poł. XIX w., nr rej. 328;
- 2) obiekty położone przy ul. Wigierskiej:
  - a) dom nr 2, drewniany, k. XIX w., nr rej. 101;
- 3) obiekty położone przy ul. T. Kościuszki:
  - a) kościół ewangelicki p.w. św. Trójcy, murowany, ok. 1839 r., nr rej. 44,
  - b) dom nr 4, murowany, poł XIX w., nr rej. 226,
  - c) dom nr 6, murowany, 2 poł. XIX w., wraz z działką nr 10960/10, murem ogrodzeniowym i podwórzem - ogrodem nr rej. A-187,
  - d) dom nr 8, murowany, poł. XIX w., nr rej. 154,
  - e) dom nr 10, murowany, 1 poł. XIX w., nr rej. 153.

**§ 20.** W granicach niniejszego planu przy ul. T. Noniewicza znajduje się drewniany dom o nr 9, z ok. 1900 r. (karta 290/1975), ujęty w ewidencji zabytków, który na podstawie ustaleń niniejszego planu obejmuje się ochroną.

**§ 21.** Wszelkie prace przy obiektach i na terenach zabytkowych oraz w bezpośrednim ich otoczeniu mogą być prowadzone zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi, a każda działalność inwestycyjna w obszarze objętym ochroną konserwatorską wymaga pozwolenia konserwatora zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, dotyczącymi ochrony zabytków.

**§ 22.** Na wymienionym obszarze wszelkie prace ziemne mogą być prowadzone po dokonaniu zgłoszenia tego

faktu właściwemu konserwatorowi zabytków.

**§ 23.** W celu ochrony układu urbanistycznego należy:

- 1) zachować tradycyjną zasadę parcelacji wzdłuż ulicy T. Kościuszki;
- 2) zachować historycznie ukształtowane, istniejące linie zabudowy tworzące zwartą pierzeję ulicy T. Kościuszki;
- 3) wprowadzić pierzejowe linie zabudowy dla ulicy Wigierskiej.

**§ 24.** W celu ochrony zabytków objętych ochroną na podstawie ustaleń planu należy:

- 1) zachować elewacje frontowe budynków;
- 2) zachować kształt brył budynków, detal, rytm i kompozycję układu okien, balkonów, wykuszy i drzwi oraz przejazdów bramnych;
- 3) ujednolicić formę i kolorystykę oraz materiał stolarki w całym obiekcie;
- 4) stosować ujednoliconą jasną, pastelową, kolorystykę pierzei i elewacji budynków;
- 5) w budynkach drewnianych:
  - a) pozostawić elewacje z desek drewnianych,
  - b) stosować stolarkę drzwiową i okienną drewnianą o podziałach oryginalnych lub zbliżonych do oryginału;
- 6) ujednolicić kolorystykę dachów poprzez stosowanie pokryć w kolorach utlenionej miedzi, zieleni, grafitu lub szarości; zakaz stosowania pokryć ocynkowanych niepowlekanych;
- 7) mury wraz z bramami ogradzające posesje przy ul. T. Kościuszki nr 4, 6 i 8 należy zachować w celu utrzymania ciągłości pierzei.

**§ 25.** W celu ochrony elewacji obiektów wymienionych w § 19 i 20 oraz zachowania ładu przestrzennego w pierzejach ulicznych i przestrzeniach publicznych, na obszarze objętym planem należy dodatkowo stosować ustalenia zawarte w rozdziale 7 tekstu niniejszej uchwały.

**§ 26.** Dopuszcza się przemieszczenie budynku położonego przy ul. Wigierskiej nr 2 na teren oznaczony na rysunku planu symbolem 10U-MN.

**§ 27.** Dopuszcza się zmiany funkcji, przebudowy i rozbudowy budynków wpisanych do rejestru zabytków oraz budynków objętych ochroną na podstawie ustaleń niniejszego planu, w szczególności w parterach, na warunkach konserwatorskich.

## **R o z d z i a ł   4**

### **USTALENIA Z ZAKRESU OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ**

**§ 28.** Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych i przeciwpożarowych należy realizować z istniejących miejskich sieci wodociągowych biegnących w ulicach T. Kościuszki, Wigierskiej i T. Noniewicza;
- 2) zaopatrzenie poszczególnych terenów w oparciu o bezpośrednie przyłącza do istniejącej sieci wodociągowej, rozdzielczej oraz do nowej sieci w projektowanych ulicach 3KD, 4KD i 5KD;
- 3) do budowy przewodów rozdzielczych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;
- 4) w ulicach lokalnych i dojazdowych sieć wodociagową wyposażać w hydranty uliczne spełniające wymagania

według przepisów szczególnych;

- 5) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci miejskich;
- 6) projektowaną sieć realizować w oparciu o ideogram branżowy.

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

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych z projektowanej i istniejącej zabudowy planuje się wyłącznie do kanalizacji miejskiej sanitarnej biegnącej w ulicach T. Kościuszki, Wigierskiej i T. Noniewicza;
- 2) odprowadzenie ścieków z poszczególnych terenów w oparciu o bezpośrednie przyłącza do istniejących sieci oraz do nowej kanalizacji sanitarnej w projektowanych ulicach 3KD, 4KD i 5KD, grawitacyjnie uchodzącej do istniejących kanałów w ul. T. Noniewicza i w ul. Wigierskiej oraz do ul. T. Kościuszki lub 3KD za pomocą projektowanego kolektora tłocznego;
- 3) dla obsługi terenów wskazuje się na rysunku planu symbolem 21K miejsce lokalizacji przepompowni ścieków; dodatkowe przepompownie ścieków, niezbędne do skanalizowania budynków, 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) kanały sanitarne należy układać w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych;
- 6) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci miejskich;
- 7) projektowaną sieć realizować w oparciu o ideogram branżowy.

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

- 1) z dróg o przekrojach ulicznych i placów utwardzonych wody opadowe należy odprowadzać kanałami grawitacyjnymi poprzez miejską sieć istniejących przewodów w ulicach T. Kościuszki, Wigierskiej i T. Noniewicza, do rzeki Czarnej Hańczy;
- 2) odprowadzenie wód z poszczególnych terenów w oparciu o bezpośrednie przyłącza do istniejących sieci oraz do nowej sieci lokalnej w projektowanych ulicach 3KD, 4KD i 5KD, grawitacyjnie uchodzącej do kolektorów w ulicy T. Noniewicza oraz bezpośrednio do rzeki Czarnej Hańczy;
- 3) dopuszcza się odprowadzenie powierzchniowe wód deszczowych z terenów zieleni i z dachów budynków, z wyłączeniem dopuszczenia odprowadzania ich na tereny publiczne;
- 4) kanały deszczowe należy usytuować w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;
- 5) kanały i przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, a tym samym uniemożliwienia oddziaływania na wody gruntowe;
- 6) jakość odprowadzanych ścieków do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych;
- 7) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci miejskich;
- 8) projektowaną sieć lokalną realizować zgodnie z ideogramem branżowym.

**§ 31.** Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) jako rozwiązanie podstawowe przyjmuje się zaopatrzenie w ciepło wszystkich nowych budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej, dopuszcza się indywidualne źródła ciepła, nie emitujące zanieczyszczeń (np. energia



elektryczna, słoneczna);

- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejącego sposobu ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła i lokalne systemy grzewcze dla zabudowy istniejącej;
- 3) po doprowadzeniu do miasta gazu ziemnego dopuszcza się realizację kotłowni gazowych;
- 4) zakazuje się instalowania naziemnych zbiorników z gazem;
- 5) zaopatrzenie w ciepło terenów budowlanych objętych planem przewiduje się z sieci ciepłej z kierunku północno-wschodniego;
- 6) przebieg nowych sieci lokalnych należy zrealizować zgodnie z trasami przedstawionymi w ideogramie uzbrojenia terenu;
- 7) przyłącza poszczególnych obiektów do sieci ciepłej, należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci.

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

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

**§ 33.** Ustala się następujące zasady dotyczące gospodarki odpadami:

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

**§ 34.** Ustala się następujące zasady zasilania w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną planowanych terenów budowlanych realizować w oparciu o istniejące poza granicami planu stacje transformatorowe i projektowaną stację zlokalizowaną na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 20E;
- 2) na terenie 19MN-MW przewiduje się budowę stacji wolno stojących lub wbudowanych w obiekty; dokładne usytuowanie stacji określone zostanie na etapie projektu technicznego;
- 3) projektowane stacje transformatorowe zasilić liniami kablowymi z miejskiej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 4) wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania;

- 5) poszczególne obiekty zasilić zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci;
- 6) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci;
- 7) projektowane oświetlenie uliczne realizować jako wydzieloną sieć kablową zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 8) wszystkie linie elektroenergetyczne realizować jako kablowe podziemne;
- 9) projektowane sieci elektroenergetyczne realizować zgodnie z ideogramem branżowym.

**§ 35.** Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne;
- 2) sieci telefoniczne realizować jako linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne;
- 3) przyłącza do poszczególnych budynków wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;
- 4) urządzenia telekomunikacyjne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;
- 5) zakazuje się budowy i montażu wszelkich masztów i wież (stacji bazowych telefonii komórkowej, radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych);
- 6) projektowane sieci telekomunikacyjne realizować zgodnie z ideogramem branżowym.

**§ 36. 1.** Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji systemu komunikacyjnego:

- 1) utrzymanie klasy techniczno – użytkowej ulicy Wigierskiej 1KD jako „Z” – zbiorcza, w ciągu drogi gminnej nr 101266B;
- 2) utrzymanie klasy techniczno – użytkowej ulicy T. Noniewicza 2KD jako „Z” – zbiorcza, w ciągu drogi gminnej nr 101259B;
- 3) zaprojektowanie ulicy 3KD jako „L” – lokalna; dopuszcza się realizację ulicy 3KD przez inwestora terenu 19MN-MW;
- 4) zaprojektowanie ulicy 5KD jako „L” – lokalna, dopuszcza się realizację ulicy 5KD przez inwestora terenu 19MN-MW
- 5) zaprojektowanie ulicy 4KD jako „D” – dojazdowa;
- 6) zaprojektowanie komunikacji wewnętrznej na obszarze 19MN-MW w oparciu o niżej wymienione zasady;
- 7) wskazane na rysunku planu wjazdu na teren 19MN-MW z ulic 2KD, 3KD i 5KD należy traktować jako postulowane,
- 8) zaprojektowanie ciągów pieszo jezdnych w zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 6Kcp-ZP, 7Kcp-ZP i 8Kcp-ZP.

**2.** Potrzeby w zakresie parkowania samochodów należy zabezpieczyć:

- 1) na terenie nieruchomości z zabudową usługowo – mieszkalną i mieszkalno – usługową w ilości minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie lub lokal usługowy, chyba że dalsze ustalenia szczegółowe mówią inaczej;
- 2) na terenie nieruchomości z usługami zapewnić miejsca postojowe w ilości stosownej do potrzeb obsługi obiektu,

lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 25 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej i nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 40 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej, łącznie z ewentualnymi garażami, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

3) na wyznaczonych terenach publicznych, tj. w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolem KD;

4) na wyznaczonych terenach zabudowy mieszkaniowej oznaczonych symbolem 19MN-MW.

3. Dopuszcza się bilansowanie parkingów lokalizowanych w pasie drogowym ulicy 3KD i 5KD z parkingami lokalizowanymi na terenie 19MN-MW pod warunkiem realizacji tej ulicy przez inwestora terenu 19MN-MW.

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

5. Na terenach parkingów na każde 20 stanowisk należy zapewnić przynajmniej jedno stanowisko dla osób niepełnosprawnych.

6. Minimum 2% powierzchni każdego z parkingów należy przeznaczyć na cele parkowania rowerów i wyposażyć w niezbędne do tego urządzenia.

7. Dopuszcza się parkingi podziemne wbudowane w bryłę budynku, przy założeniu zapewnienia minimum 20% niezbędnych miejsc parkingowych w poziomie terenu.

**§ 37.** Ustala się następujące ogólne zasady w zakresie realizacji systemu zaopatrzenia w media:

- 1) realizacja sieci infrastruktury technicznej należy do inwestycji celu publicznego;
- 2) zakazuje się zabudowy terenów przeznaczonych pod lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 3) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 4) przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.
- 5) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratorów sieci;
- 6) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 7) proponowane trasy uzbrojenia przedstawione na ideogramie branżowym należy traktować jako orientacyjne, które mogą ulec zmianie na etapie projektów budowlanych;
- 8) 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;
- 9) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych nie wymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleniach niniejszego planu, bez konieczności jego zmiany;
- 10) dojazdy do urządzeń technicznych przewiduje się z istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego.

## **R o z d z i a ł   5**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE OBRONY CYWILNEJ**

**§ 38.** Ustala się następujące ogólne wymagania w zakresie obrony cywilnej, wynikające z przepisów odrębnych i szczególnych:

- 1) w budynkach o funkcjach handlowych, oraz w budynkach mieszkalno – usługowych, użyteczności publicznej i mieszkalnych wielorodzinnych, należy przewidzieć ukrycia typu II, wykonywane w okresie podwyższonej gotowości obronnej Państwa;

- 2) w przypadku zaprojektowania obiektu dla większej niż 15 liczby osób, obowiązuje opracowanie „Aneksu OC”, który podlega uzgodnieniu z wydziałem Zarządzania Kryzysowego Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego w Białymstoku;
- 3) na obszarze opracowania, bez względu na typ zabudowy, należy zarezerwować tereny pod budowę awaryjnych studni wody pitnej, przyjmując normę wynoszącą 7,5 l na osobo-dobę; odległość studni od budynków powinna wynosić do 800 m;
- 4) istniejące studnie należy zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych;
- 5) oświetlenie zewnętrzne (np. ulice, budynki) przystosować do wygaszania;
- 6) uwzględnić system alarmowania mieszkańców poprzez syreny alarmowe o promieniu słyszalności do 300 metrów;
- 7) układ projektowanych oraz modernizowanych dróg i ulic 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,
  - c) należy wyznaczyć bezpieczne trasy przejazdu dla pojazdów z niebezpiecznymi środkami chemicznymi.

## **R o z d z i a ł   6**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ**

**§ 39.** Ustala się następujące ogólne wymagania w zakresie ochrony przeciwpożarowej, wynikające z przepisów odrębnych i szczególnych:

- 1) projektowaną zabudowę należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) należy zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków;
- 3) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe;
- 4) projektowana komunikacja powinna umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej.

## **R o z d z i a ł   7**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY, ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W TYM LINIE ZABUDOWY, GABARYTY OBIEKTÓW I WSKAŹNIKI INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY**

**§ 40.** Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nowa zabudowa mieszkalna i usługowa w kwartale ulic T. Kościuszki, Wigierskiej, T. Noniewicza, powinna być kształtowana w sposób:
  - a) podkreślający i zachowujący pierzeje uliczne wzdłuż ulicy T. Kościuszki i Wigierskiej,
  - b) zachowujący istniejące bramy przejazdowe w pierzei ulicy T. Kościuszki,
  - c) eksponujący elewacje i podkreślający ich narożniki;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami 15UMN i 16UMN wprowadzić podziały na parcele o szerokości frontu parceli od min. 12,0 m do max. 23,0 m; zasady podziału na parcele wskazano na rysunku planu; w przypadku

parceli wyznaczonej na terenie oznaczonym symbolem 14UMN, dla realizowanego na niej budynku, należy zastosować powtarzalny moduł podziału elewacji o szerokości ok. 12,0 m, gdyż teren ten stanowi samodzielną działkę budowlaną;

- 3) zabudowę wzdłuż ulicy Wigierskiej realizować jako usługowo - mieszkalną w formie kamienic o szerokości elewacji frontowej i głębokości wyznaczonej na rysunku planu poprzez linie zabudowy oraz o wysokości trzech kondygnacji nadziemnych, do których wlicza się poddasze użytkowe i przy założeniu, że maksymalna wysokość budynku mierzona od najniższego punktu terenu do dolnej krawędzi dachu nie przekroczy 9,00 m, a wysokość kalenicy nie przekroczy 14 m. chyba, że szczegółowe ustalenia planu mówią inaczej;
- 4) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się zmiany funkcji istniejących budynków, szczególnie w parterach; dopuszcza się ingerencję w tereny komunikacji publicznej – chodniki (budowa nowych schodów lub pochylni) w sposób nie pogarszający warunków komunikacji i w uzasadnionych rozwiązaniach architektonicznych przypadkach; przy zmianach funkcji w budynkach objętych ochroną konserwatorską obowiązują dodatkowo zasady ustalone w rozdziale 3 w § 27 tekstu niniejszej uchwały;
- 5) w celu stworzenia zwartej pierzei wzdłuż ulicy Wigierskiej zabudowę pierzejową należy uzupełnić ogrodzeniem o wysokości od 1,5 m do 2,0 m. i zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy oraz zgodnie z poniższymi wytycznymi:
  - a) w ogrodzeniu mogą pojawiać się bramy,
  - b) zakazuje się stosowania do budowy ogrodzenia elementów prefabrykowanych z polami wypełnionymi elementami tzw. ozdobnymi – tralkami, figurami geometrycznymi, ornamentami roślinnymi, itp. oraz ogrodzeń z kamienia z otoczków i barwnych ciosów,
  - c) pożądane jest wykonanie ogrodzenia z elementów żeliwnych lub metalowych barwionych na czarno i na fundamencie o wysokości max. 0,5 m.
  - d) stosowanie w ogrodzeniach elementów z cegły klinkierowej jest dopuszczalne jako fundament ogrodzenia nie wyższy niż 0,5 m.
- 6) należy usuwać budynki zdekapitalizowane, przeznaczone na rysunku planu do likwidacji;
- 7) w pierzejach ulic zakazuje się lokalizowania na elewacjach frontowych budynków urządzeń technicznych takich, jak klimatyzatory, skrzynki telefoniczne i energetyczne, anteny satelitarne, itp.
- 8) w pierzei ulicy T. Noniewicza zachować istniejące budynki drewniane, a nową zabudowę kształtować zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 9) dopuszcza się wzdłuż ulicy T. Noniewicza tworzenie ogrodzeń o wysokości od 1,5 m do 2,0 m realizowanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 40 pkt. 5, zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy;
- 10) zachować drzewa wyróżnione na rysunku planu;
- 11) na granicy konturów pomiędzy obszarem 9ZP, a obszarami 10U-MN i 19MN-MW oraz na granicy konturów pomiędzy obszarem 5KD, a obszarami 10U-MN, 11U i 20E należy zrealizować ogrodzenie o wysokości od 1,5 m do 2,0 m, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 40 pkt. 5.
- 12) wewnątrz kwartału uzupełnić:
  - a) na terenach oznaczonych symbolami 17MNU i 18MNU zabudowę mieszkalną w formie zabudowy zwartej kamienicznej o module elewacji od 12,0 m do 16,0 m, o wysokości trzech kondygnacji nadziemnych, do których wlicza się poddasze użytkowe i przy założeniu, że maksymalna wysokość budynku mierzona od najniższego punktu terenu do dolnej krawędzi dachu nie przekroczy 9,00 m, a wysokość kalenicy nie przekroczy 14 m. chyba, że szczegółowe ustalenia planu mówią inaczej; dopuszcza się zabudowę wolno stojącą i o wysokości maksimum dwóch kondygnacji nadziemnych, do których wlicza się poddasze użytkowe,

- b) na terenie oznaczonym symbolem 19MN-MW zabudowę mieszkalną wielorodzinną, realizowaną na zasadach deweloperskich, z dachem o nachyleniu połaci do 40° i wysokością kalenicy nie przekraczającą 14 m chyba, że szczegółowe ustalenia planu mówią inaczej;
  - c) dopuszcza się realizację na terenie 19MN-MW zabudowy mieszkalnej w formie kamienic na zasadach takich, jak określone w § 40, pkt. 12 lit. a tekstu niniejszej uchwały;
- 13) nową zabudowę projektować jako zabudowę o wysokich wartościach architektonicznych stosując elementy charakterystyczne takie, jak:
- a) określony w § 39 pkt 2 i 3 moduł elewacji dla zabudowy pierzejowej i kamienicznej realizowanej na terenach 14UMN, 15UMN, 16UMN, 17MNU i 18MNU,
  - b) dachy symetryczne dwuspadowe o nachyleniu połaci do 40° na całym obszarze objętym planem,
  - c) główne kalenice równoległe do linii zabudowy,
  - d) kompozycja fasady nowo projektowanych budynków - prosta bryła o rytmicznie rozstawionych oknach z zaakcentowanymi modułami poszczególnych części elewacji, umożliwiająca czytelność układu działek budowlanych;
- 14) dla nowo projektowanych budynków:
- a) w zabudowie pierzejowej, na działkach skrajnych, dopuszcza się stosowanie w budynkach dachów wielospadowych,
  - b) kąt nachylenia połaci powinien być odpowiedni dla danego typu dachu,
  - c) obowiązuje zakaz realizacji dachów o kalenicy przesuniętej w pionie, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia i otwierania dachów na całej długości; główne połacie dachu powinny stykać się ze sobą w kalenicy budynku;
  - d) obowiązuje zakaz stosowania od frontu budynków lukarn o łącznej długości przekraczającej 30% długości połaci dachowej i spadku zaczynającym się od kalenicy,
  - e) obowiązuje rozmieszczenie ich w połaci dachowej w rytmie nawiązującym do rytmu otworów na elewacji,
  - f) w wypadku realizacji okien połaciowych od strony pierzei ulicznych obowiązuje ich rozmieszczenie w rytmie nawiązującym do rytmu otworów na elewacji,
  - g) obowiązuje zakaz wyprowadzania ścianek ogniowych poddaszy ponad dach.
- 15) w nowo projektowanych budynkach:
- a) należy stosować pokrycia dachowe w kolorach utlenionej miedzi, zieleni i grafitu,
  - b) zakazuje się stosowania pokryć ocynkowanych niepowlekanych,
  - c) zakazuje się wieńczenia elewacji frontowych okapem dachu wychodzącym poza lico elewacji lub linię gzymsu wieńczącego; rynna dachowa winna być prowadzona po gzymsie,
- 16) w przypadku montowania krat zabezpieczających witryny lub drzwi wejściowe w nowo projektowanych obiektach usługowych, ustala się obowiązek założenia ich od strony wewnętrznej otworów; wskazane stosowanie rolet i krat składanych lub zwijanych, montowanych w grubości ściany;
- 17) funkcje gospodarczo – garażowe w projektowanych budynkach należy zapewnić jako dobudowane albo wbudowane w budynek; na całym obszarze objętym planem zakazuje się realizacji wolno stojących budynków gospodarczych i garaży;
- 18) dopuszcza się realizację ogrodzeń posesji zgodnie z zapisem § 40 pkt. 5;
- 19) zakazuje się parcelacji terenu 19MN-MW przed zrealizowaniem planowanej na nim inwestycji; w przypadku,

gdy po zrealizowaniu inwestycji przewidzianej na terenie 19MN-MW nastąpi parcelacja terenu, nie dopuszcza się wygradzania poszczególnych parceli.

**§ 41.** W celu ochrony elewacji obiektów oraz zachowania ładu przestrzennego w pierzejach ulicznych i przestrzeniach publicznych, na obszarze objętym planem ustala się niżej wymienione zasady realizacji reklam, szyldów i tablic informacyjnych:

- 1) zakazuje się wieszania reklam powyżej poziomu parteru, w budynkach zabytkowych, podwieszania reklam do balkonów i wykuszy, wieszania reklam nie związanych z funkcją lokali, montowania reklam trójwymiarowych, wieszania i malowania reklam na płotach, wieszania reklam wielkogabarytowych na ścianach i dachach budynków i ustawiania ich na wolnostojących stelażach;
- 2) nakazuje się wykonanie projektów reklam i szyldów jako projektów budowlanych, zaprojektowanych dla każdego zabytkowego i współczesnego budynku; projekt powinien obejmować całą elewację, na której będą zamontowane reklamy lub szyldy oraz przewidywać miejsca ich umieszczania, gabaryty, ilość i barwy;
- 3) ustala się nakaz uzyskania akceptacji projektu reklamy i szyldu przez Architekta Miejskiego i właściwego konserwatora zabytków;
- 4) reklamy instalowane na elewacjach budynków nie mogą zajmować łącznie więcej niż 15% powierzchni elewacji budynków zabytkowych i 25% powierzchni elewacji budynków współczesnych;
- 5) dopuszcza się wieszanie reklam tymczasowych w formie banerów reklamowych wyłącznie na rusztowaniach podczas remontów budynków i przy zastrzeżeniu, że baner odwzorowuje wygląd elewacji budynku;
- 6) zaleca się kontynuację stosowania słupów ogłoszeniowych w formie funkcjonującej obecnie w mieście i w ilości wynikającej z potrzeb;
- 7) zaleca się ujednolicenie formy przystanków autobusowych; najbardziej pożądaną formą jest forma z wydzieloną przestrzenią na reklamę i informację.

## **R o z d z i a ł   8**

### **USTALENIA W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

**§ 42.** 1. Na obszarze objętym niniejszym planem występują przestrzenie publiczne, do których zalicza się tereny dróg i parkingów publicznych, ciągów pieszo – jezdnych w zieleni oraz terenów zieleni urządzonej.

2. Tereny te oznaczone są symbolami: 1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6Kcp-ZP, 7Kcp-ZP, 8Kcp-ZP i 9ZP.

3. Na terenach wymienionych w § 42 ust. 2 dopuszcza się lokalizację małej architektury, nośników reklamowych, urządzeń technicznych, zieleni, zgodnie z odrębnymi przepisami i na zasadach określonych w rozdziale 7 niniejszej uchwały; na wyżej wymienionych terenach obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 9 niniejszej uchwały.

4. Tymczasowe zagospodarowanie terenu nie może trwać dłużej niż 5 lat.

5. Dopuszcza się przedłużenie terminu tymczasowego zagospodarowania terenu po uzyskaniu stosownych pozwoleń wymaganych przepisami odrębnymi.

**§ 43.** Ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) nakaz zapewnienia ładu przestrzennego, bezpieczeństwa, czystości i odpowiednich warunków sanitarnych;
- 2) nakaz zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie dla osób niepełnosprawnych;
- 3) zakaz wykonywania ogrodzeń innych, niż ustalone zapisami niniejszego planu;
- 4) zakaz montażu i ustawiania w przestrzeni publicznej reklam, szyldów i tablic informacyjnych innych niż wymienione w § 41 tekstu niniejszej uchwały;

- 5) stosowanie do oświetlenia ww. wymienionych terenów latarni i innych elementów oświetleniowych o formach stylowych.

## **R o z d z i a ł   9**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE**

**§ 44.** 1. Ustala się linie rozgraniczające ul. Wigierskiej, wyznaczające pas drogi publicznej, o szerokościach w liniach rozgraniczających w obrębie opracowania od 24,5 m do 35,0 m, o powierzchni ok. 0,63 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD.

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

- 1) przebudowę jezdni w sposób umożliwiający :
  - a) budowę dodatkowych pasów ruchu dla skrętu w prawo i w lewo,
  - b) budowę azyli na przejściach dla pieszych,
- 2) zatoki postojowe z wyodrębnioną drogą manewrową poprowadzoną po śladzie istniejącej ulicy Wigierskiej;
- 3) obustronne chodniki;
- 4) jednostronną dwukierunkową ścieżkę rowerową;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 1KD ustala się następujące parametry:

- 1) ulica 1KD powinna mieć powiązania z drogami wszystkich klas z ograniczeniami wynikającymi z zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa drogowego, a odstępy między skrzyżowaniami nie mniejsze niż 120,0 m;
- 2) skrzyżowanie z ulicą T. Kościuszki graniczącą z obszarem opracowania planu projektuje się jako skanalizowane; dopuszcza się sygnalizację świetlną;
- 3) skrzyżowanie z ulicą Wesolą graniczącą z obszarem opracowania planu projektuje się jako zwykłe;
- 4) skrzyżowanie z ulicą T. Noniewicza oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KD projektuje się jako skanalizowane z sygnalizacją świetlną.

4. Nie przewiduje się dostępności komunikacyjnej do terenów zabudowanych i przeznaczonych planem pod zabudowę, położonych wzdłuż pasa drogowego ulicy 1KD.

5. Przewiduje się dostępność komunikacyjną ulicy 1KD z ulicą 4KD poprzez projektowane przejścia w ogrodzeniu oddzielającym tereny 6Kcp-ZP i 7Kcp-ZP od terenu 1KD;

6. Objęty ochroną konserwatorską budynek o nr 2 przy ul. Wigierskiej wskazuje się do przeniesienia na teren 10U-MN.

7. Położony w pasie drogowym pomnik przyrody – lipa drobnolistna - podlega bezwzględnej ochronie i zachowaniu.

8. Parametry techniczne ulicy takie, jak szerokości jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, będą ustalone zgodnie z przepisami szczególnymi na etapie projektu budowlanego.

**§ 45.** 1. Ustala się linie rozgraniczające ul. T. Noniewicza, wyznaczające pas drogi publicznej, o szerokościach w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania od ok. 13,0 m do ok. 16,0 m, o powierzchni ok. 0,31 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD.

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

- 1) przebudowę istniejącej jezdni w sposób umożliwiający:
  - a) budowę dodatkowych pasów ruchu dla skrętu w prawo i w lewo,
  - b) budowę azyli na przejściach dla pieszych;



- 2) zatokę postojową na zakończeniu ulicy;
- 3) obustronne chodniki;
- 4) jednostronną dwukierunkową ścieżkę rowerową;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne;

3. Dla ulicy 2KD ustala się następujące parametry:

- 1) ulica 2KD powinna mieć powiązania z drogami wszystkich klas z ograniczeniami wynikającymi z zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa drogowego, a odstęp między skrzyżowaniami nie mniejsze niż 110,0 m; w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się odstęp między skrzyżowaniami nie mniejsze niż 50,0 m;
- 2) linia zabudowy dla istniejących i nowo projektowanych budynków, tworząca zachodnią pierzeję ulicy:
  - a) pokrywa się z linią rozgraniczającą w przypadku zabudowy istniejącej na obszarze 17MNU oraz zabudowy przewidywanej na obszarze 16UMN,
  - b) wynosi ok. 7,0 m dla niezabudowanej części obszaru 17MNU,
  - c) wynosi od ok. 7,0 m do ok. 5,0 m dla obszaru 19MN-MW;
- 3) dopuszcza się utworzenie pierzejowej linii zabudowy w formie ogrodzenia z bramami; pokrywającej się z linią rozgraniczającą i kształtowanej zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) skrzyżowanie z ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KD projektuje się jako skanalizowane z sygnalizacją świetlną;
- 5) skrzyżowanie z ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem 3KD projektuje się jako zwykłe;

4. Z ulicy 2KD należy zapewnić dostępność komunikacyjną do położonej przy ulicy 2KD działki na terenie 16UMN oraz do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 19MN-MW.

5. Na rysunku planu wskazuje się postulowane miejsce realizacji wjazdu na teren 19MN-MW.

6. Parametry techniczne ulicy takie, jak szerokości jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, będą ustalane zgodnie z przepisami szczególnymi na etapie projektu budowlanego.

**§ 46.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej, o szerokości w liniach rozgraniczających w 15,0 m, o powierzchni ok. 0,18 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD.

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

- 1) jedną jezdnię;
- 2) obustronne chodniki;
- 3) jednostronną dwukierunkową ścieżkę rowerową;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 3KD ustala się następujące parametry:

- 1) ulica 3KD powinna mieć powiązania z drogami wszystkich klas z ograniczeniami wynikającymi z zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa drogowego;
- 2) linie zabudowy w odległości min. 5,0 m od linii rozgraniczającej i zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) skrzyżowania z ulicami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 2KD, 4KD i 5KD projektuje się jako skrzyżowanie zwykłe;

4. Z ulicy 3KD należy zapewnić bezpośrednią dostępność komunikacyjną do terenów oznaczonych na rysunku

planu symbolami 17MNU, 18MNU i 19MN-MW.

5. Na rysunku planu wskazuje się postulowane miejsce realizacji wjazdu na teren 19MN-MW.

6. Parametry techniczne ulicy takie, jak szerokości jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, będą ustalone zgodnie z przepisami szczególnymi na etapie projektu budowlanego.

**§ 47.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej o szerokości 12,0 m, o powierzchni ok. 0,17 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 4KD należy zrealizować docelowo:

- 1) jedną jezdnię, parkingi i placyki do zawracania;
- 2) obustronne chodniki;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) zieleń w pasach ulicznych;
- 5) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 4KD ustala się następujące parametry:

- 1) ulica powinna mieć powiązania z drogami wszystkich klas z ograniczeniami wynikającymi z zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 2) linie zabudowy w odległości od 5,0 m do 8,0 m i zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) skrzyżowanie z ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem 3KD projektuje się jako zwykłe;
- 4) przewiduje się dostępność komunikacyjną z ulicy 4KD do ulicy 1KD poprzez projektowane przejścia w ogrodzeniach na terenach 6Kcp-ZP i 7Kcp-ZP.

4. Z ulicy 4KD należy zapewnić dostępność komunikacyjną do terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 14UMN, 15UMN, 16UMN, 17MNU i 18MNU.

5. Istniejący w pasie drogowym ulicy drzewostan oznaczony na rysunku planu podlega zachowaniu i uzupełnieniu.

6. Parametry techniczne ulicy takie, jak szerokości jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, będą ustalone zgodnie z przepisami szczególnymi na etapie projektu budowlanego.

**§ 48.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej o szerokości 36,5 m, o powierzchni 0,21 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 5KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 5KD należy zrealizować docelowo:

- 1) budowę dwóch jezdni przedzielonych zatokami parkingowymi;
- 2) zatoki parkingowe od strony terenu 19MN-MW;
- 3) chodniki;
- 4) ścieżkę rowerową;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 5KD ustala się następujące parametry:

- 1) ulica powinna mieć powiązania z drogami wszystkich klas z ograniczeniami wynikającymi z zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 2) linia zabudowy w odległości min. 5,0 m od linii rozgraniczającej i zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) skrzyżowanie z ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem 3KD projektuje się jako skrzyżowanie zwykłe;

4. Z ulicy 5KD należy zapewnić dostępność komunikacyjną do terenów oznaczonych na rysunku planu

symbolami 10U-MN, 11U, 12UMN, 19MN-MW, 20E.

5. Na rysunku planu wskazuje się postulowane miejsce realizacji wjazdu na teren 19MN-MW.

**§ 49.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające ciągi pieszo – jezdne w zieleni parkowej oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) 6Kcp-ZP, o powierzchni ok. 0,02 ha;
- 2) 7Kcp-ZP, o powierzchni ok. 0,03 ha;
- 3) 8Kcp-ZP, o powierzchni ok. 0,04 ha;

2. W granicach ciągów pieszo - jezdnych należy zrealizować docelowo:

- 1) nawierzchnie utwardzone umożliwiające przejście piesze, przejazd rowerem oraz dojazd wozów specjalnych;
- 2) zielen parkową;
- 3) uzbrojenie techniczne.

3. W granicach terenu 7Kcp-ZP nakazuje się zachować istniejący pomnik przyrody – lipę drobnolistną.

4. Tereny 6Kcp-Zp i 7Kcp-ZP należy ogrodzić od strony ulicy Wigierskiej w celu stworzenia zwartej pierzei; lokalizacja ogrodzenia w linii rozgraniczającej ulicy – zgodnie z rysunkiem planu; ogrodzenie powinno mieć zapewnione przejście bramne i powinno być wykonane zgodnie z wytycznymi zawartymi w § 39 pkt. 5 tekstu niniejszej uchwały.

**§ 50.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zieleni parkowej o powierzchni ok. 0,65 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 9ZP.

2. Utrzymuje się istniejące zagospodarowanie terenu 9ZP.

3. Na terenie 9ZP dopuszcza się możliwość realizowania małej architektury.

4. Istniejąca zielen parkowa podlega zachowaniu.

5. Dopuszcza się nowe nasadzenia zieleni niskiej i wysokiej.

6. Na styku terenów 9ZP z 10U-MN i 19MN-MW należy zrealizować ogrodzenie zgodnie z wytycznymi zawartymi w § 40 pkt. 5 tekstu niniejszej uchwały.

**§ 51.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej o powierzchni ok. 0,37 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolami 10U-MN.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się jako wiodącą funkcję usługową nieuciążliwą dla mieszkalnictwa, związaną np. z hotelarstwem i gastronomią.

3. Teren 10U-MN może stanowić jeden obszar inwestycyjny lub być podzielony na 2 działki zgodnie z rysunkiem planu

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość uzupełnienia funkcji podstawowej funkcją mieszkaniową w wielkości nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej obiektu.

5. Nową zabudowę usługową i mieszkalną należy kształtować na następujących zasadach:

- 1) nowa zabudowa nie powinna przekraczać wysokością i gabarytami istniejącej zabudowy; pozostałe zasady kształtowania nowej zabudowy powinny być zgodne z wytycznymi zawartymi w rozdziale 7 tekstu niniejszej uchwały w uzgodnieniu z Konserwatorem Zabytków;
- 2) dopuszcza się realizację nowej zabudowy wzdłuż granicy z terenem oznaczonym w planie symbolem 11U, w miejscu istniejącego na działce nr 10962 budynku gospodarczego, dobudowanego do obiektu głównego na zasadach wymienionych w rozdziale 3 § 21 tekstu niniejszej uchwały;
- 3) dopuszcza się odtworzenie zabudowy przyległej do wschodniej granicy działki nr 10962, po dokonaniu korekty jej wschodniej granicy, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Dla zabytkowego budynku o nr 4 położonego w pierzei ul. T. Kościuszki obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3 i 7 tekstu niniejszej uchwały.

7. Dopuszcza się rozbudowę budynku nr 4 zgodnie z: wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,

ustaleniami zawartymi w rozdziale 3 i 7 tekstu niniejszej uchwały oraz na warunkach konserwatorskich.

8. Zabudowa gospodarcza istniejąca na działce nr 10962 przewidziana jest do rozbiórki.

9. Wprowadza się nakaz uzupełnienia pierzei ulicy Kościuszki, w obrębie terenu 10U-MN, ogrodzeniem realizowanym na zasadach określonych w rozdziale 7 tekstu niniejszej uchwały.

10. Należy zrealizować ogrodzenie na granicy terenów 10U-MN i 9ZP zgodnie z wytycznymi zawartymi w § 40 pkt. 5 tekstu niniejszej uchwały.

11. Dla działki nr geod. 10962, będącej częścią terenu 10U-MN utrzymuje się istniejący wjazd z ul. Kościuszki i dopuszcza realizację parkingów w obrębie działki.

12. Dla terenu pozostałej części terenu 10U-MN ustala się zlokalizowanie przeniesionego z ulicy Wigierskiej 2 zabytkowego budynku.

13. Ustala się możliwość skomunikowania terenu 10U-MN od strony projektowanej ulicy 5KD.

14. W przypadku zrealizowania na terenie 10U-MN jednej inwestycji oraz wybudowania ulicy 5KD, dopuszcza się skomunikowanie obszaru zarówno od strony ulicy T. Kościuszki, jak i od strony projektowanej ulicy 5KD.

15. Nie dopuszcza się realizacji na obszarze 10U-MN garaży wolno stojących i wiat garażowych.

16. Wprowadza się nakaz utrzymania na terenie 10U-MN min. 12% powierzchni biologicznie czynnej.

**§ 52.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej o powierzchni ok. 0,36 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 11U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się jako wiodącą funkcję usługową związaną z opieką zdrowotną i socjalną.

3. Dla zabytkowego budynku o nr 6 położonego w pierzei ul. T. Kościuszki oraz działki nr 10960/10, wpisanych do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3 i 7 tekstu niniejszej uchwały.

4. Wprowadza się nakaz zachowania pierzei ulicy Kościuszki w obrębie terenu 11U poprzez utrzymanie istniejącego ogrodzenia i charakteru elewacji.

5. Dopuszcza się rozbudowę budynku nr 6 zgodnie z: wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, ustaleniami zawartymi w rozdziale 3 i 7 tekstu niniejszej uchwały oraz na warunkach konserwatorskich

6. Dopuszcza się realizację nowej zabudowy, zgodnej z funkcją obszaru i na niżej wymienionych zasadach:

- 1) nowa zabudowa nie powinna przekraczać wysokości i gabarytami istniejącej zabytkowej zabudowy; pozostałe zasady kształtowania nowej zabudowy powinny być zgodne z wytycznymi zawartymi w rozdziale 7 tekstu niniejszej uchwały;
- 2) dopuszcza się realizację nowej zabudowy od strony projektowanej ulicy 5KD, zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy;

7. Dla terenu 11U ustala się skomunikowanie od strony projektowanej ulicy 5KD oraz od strony ulicy Kościuszki; zaznaczone na rysunku planu miejsce wjazdu od strony projektowanej ulicy 5KD jest obowiązujące w przypadku jego realizacji.

8. Wprowadza się nakaz utrzymania na terenie 11U min. 30% powierzchni biologicznie czynnej.

9. W granicach terenu 11U ustala się możliwość realizacji parkingów od strony ulicy 5KD.

10. Nie dopuszcza się realizacji na obszarze 11U garaży wolno stojących i wiat garażowych.

**§ 53.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowo mieszkalnej, o powierzchni ok. 0,31 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 12UMN.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się jako wiodącą funkcję usługową związaną z handlem i innymi usługami nieuciążliwymi.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję mieszkalną, która powinna być lokalizowana powyżej parteru budynków położonych w pierzei ul. T. Kościuszki oraz na wszystkich kondygnacjach oficyn.

4. Dla zabytkowych budynków o nr 8 i 10 położonych w pierzei ul. T. Kościuszki obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3 i 7 tekstu niniejszej uchwały.

5. Dla działki o nr geod. 10959 dopuszcza się realizację nowej zabudowy na granicy z działką o nr geod. 10952, zgodnej z funkcją obszaru i na niżej wymienionych zasadach:

- 1) nowa zabudowa nie powinna przekraczać wysokością i gabarytami istniejącej zabudowy; pozostałe zasady kształtowania nowej zabudowy powinny być zgodne z wytycznymi zawartymi w rozdziale 7 tekstu niniejszej uchwały;
  - 2) nowa zabudowa powinna być realizowana w formie oficyn.
6. Wprowadza się nakaz zachowania pierzei ulicy T. Kościuszki w obrębie terenu 12UMN poprzez utrzymanie linii istniejącego ogrodzenia; ogrodzenie powinno spełniać wymogi zawarte w § 40 pkt. 5 tekstu niniejszej uchwały.
7. Dla terenu 12UMN ustala się skomunikowanie od strony ulicy T. Kościuszki. Dopuszcza się skomunikowanie terenu 12UMN poprzez teren 18MNU.
8. Wprowadza się nakaz utrzymania na terenie 12UMN min. 25% powierzchni biologicznie czynnej.
9. Wprowadza się zakaz wtórnych podziałów terenu na nowe działki budowlane.
10. Na terenie 12UMN należy zapewnić miejsca postojowe zgodnie z rozdziałem 4 niniejszego tekstu planu. Miejsca postojowe mogą być bilansowane łącznie z miejscami postojowymi dla terenu 18MNU.

**§ 54.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej, o powierzchni ok. 0,13 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 13U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się jako wiodącą funkcję usługową - sakralną.
3. Dla zabytkowego budynku kościoła położonego w pierzei ul. T. Kościuszki obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3 i 7 tekstu niniejszej uchwały.
4. Wprowadza się nakaz zachowania pierzei ulicy T. Kościuszki i pierzei ulicy Wigierskiej w obrębie terenu 13U poprzez:
  - 1) utrzymanie linii istniejącego ogrodzenia w pierzei ul. T. Kościuszki;
  - 2) realizację nowego ogrodzenia od strony ulicy Wigierskiej; ogrodzenie powinno spełniać wymogi zawarte w § 40 pkt. 5 tekstu niniejszej uchwały.
5. Dla terenu 13U ustala się skomunikowanie od strony ulicy T. Kościuszki.
6. Wprowadza się nakaz utrzymania na terenie 13U min. 50% powierzchni biologicznie czynnej.
7. Wprowadza się zakaz wtórnych podziałów terenu na nowe działki budowlane.

**§ 55.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny przezejmowej zabudowy usługowo mieszkalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) 14UMN o powierzchni ok. 0,09 ha;
  - 2) 15UMN o powierzchni ok. 0,07 ha;
  - 3) 16UMN o powierzchni ok. 0,11 ha.
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego dla terenów wymienionych w § 55, ust. 1, ustala się jako wiodącą funkcję usługową.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość wprowadzenia funkcji mieszkalnej powyżej parteru obiektów.
4. Lokalizację projektowanych budynków wyznaczają wrysowane na poszczególnych obszarach planistycznych linie zabudowy.
5. Budynki powinny być projektowane i realizowane na zasadach określonych w rozdziale 3 i 7 tekstu niniejszej uchwały i przy założeniu, iż elewacje położone w pierzejach ulic Wigierskiej i T. Noniewicza będą wyeksponowane oraz o wysokich walorach estetycznych i architektonicznych.
6. Teren oznaczony symbolem 14UMN stanowi jedną działkę budowlaną.
7. Wprowadza się nakaz utrzymania na terenach wymienionych w § 55, ust. 1 od 16% do 20% powierzchni biologicznie czynnej.
8. Wprowadza się nakaz zachowania na terenie 16UMN drzewostanu położonego wzdłuż ul. Wigierskiej oraz wzdłuż projektowanej ulicy 4KD i przy granicy z terenem 17MNU i oznaczonego na rysunku planu.
9. Skomunikowanie terenów wymienionych w § 55 ust. 1 ustala się z projektowaną ulicą 4KD oraz z istniejącą ulicą 2KD.

10. Należy zapewnić miejsca postojowe zgodnie z rozdziałem 4 niniejszego tekstu planu.

**§ 56.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy mieszkalno – usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) 17MNU, o powierzchni ok. 0,33 ha;
- 2) 18MNU, o powierzchni ok. 0,36 ha.
- 3) W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się dla terenów wymienionych w § 56 ust. 1, jako wiodącą funkcję mieszkaniową.

2. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość realizowania w parterach budynków usług nieuciążliwych, w przypadku lokali handlowych – o powierzchniach sprzedażowych do 400 m<sup>2</sup>.

3. Budynki powinny być projektowane i realizowane na zasadach określonych w rozdziale 3 i 7 tekstu niniejszej uchwały.

4. Dla obiektów położonych na terenie 17MNU w pierzei ul. T. Noniewicza - zabytkowego obiektu nr 7 i objętego ochroną na podstawie ustaleń planu obiektu nr 9 obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3 tekstu niniejszej uchwały.

5. Wprowadza się nakaz utrzymania na terenach wymienionych w § 56 ust. 1 min. 15% powierzchni biologicznie czynnej.

6. Wprowadza się nakaz zachowania na terenie 17MNU oznaczonego na rysunku planu drzewostanu.

7. Skomunikowanie terenów wymienionych w § 56 ust. 1 ustala się z projektowanych ulic 2KD, 3KD, 4KD i 5KD. Dopuszcza się skomunikowanie terenu 12UMN poprzez teren 18MNU.

8. Należy zapewnić miejsca postojowe zgodnie z rozdziałem 4 niniejszego tekstu planu. Dla terenu 18 MNU miejsca postojowe mogą być bilansowane łącznie z miejscami postojowymi w obszarze 12UMN.

**§ 57.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej oznaczony na rysunku planu symbolem 19MN-MW , o powierzchni ok. 1,17 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się dla terenu 19MN-MW funkcję mieszkalną.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość realizacji lokali użytkowych o powierzchni usługowej do 100,0 m<sup>2</sup>.

4. Na terenie wymienionym w §57 ust. 1 należy realizować budynki mieszkalne na zasadach określonych w rozdziale 7 tekstu niniejszej uchwały.

5. Dla terenu 19MN-MW dopuszcza realizację ogrodzeń od ul. T. Noniewicza na zasadach ustalonych w § 40 pkt. 5 tekstu niniejszej uchwały.

6. Wprowadza się zakaz podziału terenu na działki budowlane przed zrealizowaniem zamierzeń inwestycyjnych dla tego terenu.

7. Wprowadza się nakaz utrzymania na terenie wymienionym w § 57 ust. 1 min. 25% terenów biologicznie czynnych.

8. Na terenie wymienionym w § 57 ust. 1 należy zapewnić place zabaw dla dzieci i miejsca wypoczynku dla dorosłych; tereny te, jeśli realizowane są jako powierzchnie przepuszczalne, mogą być zaliczane do terenów biologicznie czynnych.

9. Teren należy skomunikować z istniejącej ulicy 2KD, projektowanych ulic 3KD i 5KD oraz poprzez realizację ulic wewnętrznych.

10. Oznaczone na rysunku planu wjazdy z ulic 2 KD, 3KD i 5KD należy traktować, jako postulowane.

11. Miejsca parkowania zapewnić w podziemiach budynków, pod terenami zieleni wewnętrznej oraz w pasach drogowych ulic wewnętrznych, w ilości 1 miejsce na 1 mieszkanie.

12. Dla terenu 19MN-MW dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z miejscami wyznaczonymi w pasach drogowych ulic 3KD i 5KD pod warunkiem realizowania tych ulic przez inwestora obszaru 19MN-MW.

**§ 58.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren projektowanej stacji elektroenergetycznej, o powierzchni ok. 0,01 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 20E.

2. Stacje elektroenergetyczne mogą być również realizowane w ramach innych terenów budowlanych

w granicach opracowania planu.

**§ 59.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren projektowanej przepompowni ścieków o powierzchni ok. 0,01 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 21K.

2. Przepompownie ścieków, jako obiekty liniowe, mogą być również realizowane w ramach innych terenów budowlanych w granicach opracowania planu.

## **R o z d z i a ł   1   0**

### **USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 60.** Zgodnie z art. 15, ust. 2, w związku z art. 36, ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5% (słownie: pięć procent) dla wszystkich terenów w obszarze objętym planem.

**§ 61.** W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, Wigierską, T. Noniewicza oraz rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach, uchwalonego uchwałą nr X/104/03 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 czerwca 2003 r. (Dz. U. Woj. Podlaskiego Nr 71 z dnia 16 lipca 2003 r., poz. 1436).

**§ 62.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

**§ 63.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

**Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Suwałkach**

**Włodzimierz Marczewski**

**Załącznik nr 1**  
do Uchwały Nr XLI/377/09  
Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia 25 listopada 2009 r.

*XLI 377 09 z dnia 25 list 2009*  
Zalacznik1.pdf

**LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO  
WGLĄDU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OGRANICZONEGO ULICAMI: T. KOŚCIUSZKI, WIGIERSKĄ, T. NONIEWICZA ORAZ RZEKĄ  
CZARNĄ HAŃCZĄ W SUWAŁKACH**

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi
1.	2009.10.02	Alina Sieńko	Wnosi o aktualizację mapy w związku z dokonaną zgodnie z dec. Nr 18/2004 z dnia 4.10.2004 r. rozbiórką obiektu;	10959	12UMN	sprawa nie dotyczy ustaleń planu; sprawę tę powinien wyjaśnić osobiście właściciel posesji w wydziale geodezji
-	-	-	Nie wyraża zgody na nową zabudowę na działce, ponieważ jakakolwiek lokalizacja obiektu na wspólnej własności musi uwzględniać Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Nowa zabudowa zasłaniałaby jej okna;	10959	12MNU	plan zgodny jest z przepisami szczególnymi, w tym z przywołanym Rozporządzeniem
-	-	-	Nie wyraża zgody na żadne usługi w podwórku.	10959	12MNU	-
-	-	-	Wnioskuję o pozostawienie działki nr 10958 jako ciągu komunikacyjnego.	10958	18MNU	-
-	-	-	Nie zgadza się na uszczuplenie powierzchni działki pod realizację pasa drogowego 4KD i uważa, że droga ta może mieć charakter drogi wewnętrznej nie musi mieć takich parametrów, jak droga publiczna	10956	4KD	wersję projektu sporządzone zgodnie z ustaleniami podjętymi na spotkaniu z właścicielami działek w dniu 24.02.2009r., na którym pani Sieńko zgodziła się na zaproponowane podziały oraz wydzielenie drogi z jej gruntów
2.	2009.10.01	Lilianna i Adam Sadowscy	Wnoszą o powiększenie działki budowlanej, na którą ma być	10960/7, 10960/9, 10960/11	10U-MN	-



			przeniesiony budynek z ul. Wigierskiej 2			
3.	2009.10.02	Wojciech Popławski	Wnosi o zmianę zapisów na:•§ 36.2.2 – postulowany wskaźnik lm-ce/50m2 powierzchni sprzedażowej lub usługowej;• § 36.7.- postulowany wskaźnik min. 10% miejsc postojowych w poziomie terenu;• § 40.7. – usunąć zapis o zakazie umieszczenia skrzynek energetycznych od strony ulicy, szczególnie w odniesieniu do zabudowy zwartej;-	10961, 10960/4, 10960/7, 10960/5, 10960/8, 10960/9, 10960/11	19MNMW	-

**SPOSÓB REALIZACJI ORAZ ZASADY FINANSOWANIA ZAPISANYCH W PROJEKCIE  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OGRANICZONEGO  
ULICAMI: T. KOŚCIUSZKI, WIGIERSKĄ, T. NONIEWICZA ORAZ RZEKĄ CZARNĄ HAŃCZĄ  
W SUWAŁKACH INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717; z 2004 r. Nr 6 poz. 41 i Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954 i Nr 130 poz. 1087; z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007 Nr 127 poz. 880, z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413) stwierdza się, że na terenie objętym planem inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy będą realizowane zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi miasta Suwałki.