

**UCHWAŁA NR XXVIII/337/2016  
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia 28 grudnia 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Południe” w Suwałkach.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 i poz. 1579) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250 i poz. 1579) w związku uchwałą Nr XXXVI/338/09 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 maja 2009 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Południe” w Suwałkach – Rada Miejska uchwala, co następuje:

**§ 1.** Po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Suwałki”, uchwalonego uchwałą Nr XX/232/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 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 „Śródmieście Południe” w Suwałkach.

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 2.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Południe” w Suwałkach, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 35 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Na terenach objętych planem wiodącymi funkcjami winny być mieszkalnictwo, komunikacja i usługi tym funkcjom towarzyszące.

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

- 1) przekształcenie istniejących terenów przemysłowych, targowych i składowych polegające na zmianie funkcji i wprowadzeniu zabudowy mieszkaniowej oraz usług, w tym publicznych;
- 2) uporządkowanie struktury przestrzennej;
- 3) określenie sposobów zagospodarowania terenów i ich zabudowy;
- 4) zagospodarowanie terenów rekreacyjnych wzdłuż rzeki Czarnej Hańczy.

**§ 5.** Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się symbole cyfrowo – literowe, w których człon cyfrowy lub cyfrowy z dodatkiem małej litery jest porządkowy - numerujący poszczególne tereny, a człon literowy, składający się z liter wielkich, określa następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-G, KD-Z, KD-L i KD-D, w których końcowe litery określają klasę danej ulicy zgodnie z obowiązującą klasyfikacją dróg i ulic (G – główna, Z – zbiorcza, L- lokalna, D – dojazdowa);
- 2) tereny komunikacji pieszo-jezdnej, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ;
- 3) teren publicznej drogi rowerowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KR;
- 4) teren parkingu publicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem KP;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW;

- 7) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem MWU;
- 8) tereny zabudowy usługowej, w tym handlu, administracji i rzemiosła, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 9) tereny usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem UO;
- 10) tereny usług ochrony zdrowia, oznaczone na rysunku planu symbolem UZ;
- 11) tereny usług w zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolem UZP
- 12) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 13) tereny infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem E;
- 14) tereny infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji, oznaczone na rysunku planu symbolem K.

**§ 6.** 1. 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.

2. Dokumentacja planu składa się z następujących elementów niepodlegających uchwaleniu:

- 1) oceny i analizy stanu istniejącego obszaru opracowania na lata 2006 – 2015 w zakresie rejestru pozwoleń na budowę;
- 2) opracowania ekofizjograficznego podstawowego;
- 3) prognozy skutków oddziaływania planu na środowisko;
- 4) prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

**§ 7.** Tereny określone symbolami: 1KD-G, 2KD-L, 3KD-Z, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L, 7KD-L, 8KD-L, 9KPJ, 10KPJ, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KPJ, 17KR, 21ZP, 24UZ, 25UO, 26UZ, 30U, 31KP, 43U, 49UO, 54aZP, 54bZP i 54cZP przeznaczone są na cele publiczne.

**§ 8.** 1. Plan dopuszcza właścicielom lub użytkownikom istniejących nieruchomości lub ich części zlokalizowanych na wszystkich terenach:

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

2. Zmiany w wyniku ww. przedsięwzięć nie mogą uniemożliwiać realizacji określonego planem przeznaczenia terenu.

**§ 9.** Na obszarze objętym planem:

- 1) nie przewiduje się przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych;

- 2) ustanawia się zakaz wydzielania działek nie mających dostępu do dróg publicznych z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki, mającej dostęp do ulicy;
- 3) nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – z wyjątkiem obszarów i obiektów objętych ochroną, o których mowa w rozdziale 2. i 3;
- 4) nie występują przesłanki do określenia warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych.

**§ 10.** 1. Na terenach objętych planem ustala się przeznaczenie podstawowe, czyli dominujące na tym terenie, w sposób określony w ustaleniach planu, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie zamienne i dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego, zamiennego lub dopuszczalnego, na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

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

4. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę ustala się:

- 1) wymagane wskaźniki powierzchni biologicznie czynnych;
- 2) wymagane wskaźniki powierzchni zabudowy;
- 3) wymagane wskaźniki ilości miejsc postojowych;
- 4) linie zabudowy;
- 5) parametry budynków.

5. W granicach opracowania planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>; jeżeli z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, na terenach wyznaczonych w planie pod usługi i handel, można lokalizować obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 11.** 1. Ustalone wskaźniki, o których mowa w § 10, ust. 4, dotyczące zagospodarowania terenu, należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę, jeżeli z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej.

2. Dopuszcza się podziały wewnętrzne terenów MN na mniejsze, niż ustalone w rozdziale 5. i 7. działki budowlane o tym samym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania w przypadku, gdy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do drogi publicznej.

3. Szerokość działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynikać powinna z istniejących podziałów katastralnych lub z ustaleń planu i może być zmieniona lub uściślona w przypadku uzasadnionym stanem własności, rozwiązaniem urbanistycznym, funkcjonalnym lub technicznym, zgodnym z ideą planu.

4. Zakazuje się podziałów w celu realizacji lub wydzielenia obiektów tymczasowych.

**§ 12.** 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy mieszkaniowej – obowiązujące;
- 4) linie zabudowy mieszkaniowej- nieprzekraczalne;

- 5) linie zabudowy usługowej - obowiązujące;
- 6) linie zabudowy usługowej – nieprzekraczalne;
- 7) klasyfikacja techniczno-funkcjonalna ulic.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają znaczenie informacyjne:

- 1) linie podziałów wewnętrznych proponowane;
- 2) główne ciągi rowerowe;
- 3) linie wymiarowe;
- 4) projektowany przebieg trasy magistrali ciepłowniczej;
- 5) powierzchnie poszczególnych terenów.

3. Dopuszcza się włączanie terenów zbędnych na komunikację w tereny sąsiednie i zagospodarowanie ich zgodnie z ustaleniami szczegółowymi ustalonymi dla tych terenów.

4. Dopuszcza się regulację linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej kołowej i pieszo - jezdnej z tolerancją  $\pm 2,0$  m na podstawie projektów budowlanych.

**§ 13.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu dotyczące lokalnych wymagań szczególnych dla inwestora i zagospodarowania terenu są oznaczeniami wynikającymi z dokumentów i decyzji według przepisów odrębnych:

- 1) granica obszaru zabytkowego układu urbanistycznego;
- 2) zasięg udokumentowanego stanowiska archeologicznego;
- 3) pomniki przyrody;
- 4) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 5) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 6) tereny publiczne w ciągu ekologicznym rzeki Czarnej Hańczy.

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

- 1) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń oraz umożliwiają jej zabudowę zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) elewacjach uprzywilejowanych – należy przez to rozumieć wskazane na rysunku planu elewacje, których wygląd powinien wyróżnić budynek z otoczenia, podkreślać jego rangę i położenie w przestrzeni; elewacje te powinny zamykać perspektywy ciągów komunikacyjnych, zaznaczać ważne narożniki pierzei, kształtować pierzeje placów i innych przestrzeni publicznych i wewnętrznych, istotnych dla wizerunku miasta; zakaz montażu na elewacjach uprzywilejowanych skrzynek elektroenergetycznych, wentylatorów, klimatyzatorów, itp. urządzeń.
- 3) infrastrukturze technicznej i urządzeniach sieciowych – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody i urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną i ciepłą, gaz, łączność, wodę oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe, z wyłączeniem przyłączy do budynków;
- 4) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku w rozumieniu przepisów budowlanych;
- 5) linii podziału wewnętrznego (proponowanej) – należy przez to rozumieć linię oddzielającą działki budowlane położone w granicach jednego terenu; linia ta może pokrywać się z istniejącymi podziałami katastralnymi, lub być wydzielona zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami planu;

- 6) linii podziałów wewnętrznych proponowanych, należy przez to rozumieć linie oddzielające działki budowlane, położone w granicach jednego terenu; linie te mogą pokrywać się z istniejącymi podziałami katastralnymi, lub być wydzielone zgodnie z ustaleniami planu;
- 7) liniach rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linie wydzielające tereny o różnym sposobie użytkowania;
- 8) maksymalnej (minimalnej) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny największy (najmniejszy) wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku (nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych) do najwyższej górnej krawędzi elewacji frontu budynku, attyki, gzymsu lub kalenicy; wysokość zabudowy może być też określona liczbą kondygnacji nadziemnych; podana definicja wysokości zabudowy nie dotyczy infrastruktury technicznej (masztów, wież itp.);
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy mieszkaniowej lub usługowej – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków mieszkalnych lub usługowych oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu i której nie mogą przekroczyć kondygnacje nadziemne budynku mieszkalnego lub usługowego oraz budowli; linia nie dotyczy:
  - a) dociepleń budynków,
  - b) elementów zewnętrznych budynków takich, jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, reklama, okap – o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku i nie wykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
  - c) elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich, jak np.: pilaster, gzyms, ryzalit, żaluzja zewnętrzna,
  - d) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, tarasów, ramp oraz podestów i nie wykraczających poza linię rozgraniczającą terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (nie dotyczy elementów istniejących),
  - e) wiatrołapów o wysokości do 4,0 m i maksymalnym wysięgu do 3,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku i nie wykraczających poza linię rozgraniczającą terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (nie dotyczy wiatrołapów istniejących),
  - f) stacji transformatorowych, budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury i urządzeń reklamowych;
- 10) obiektach małej architektury - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, o których mowa w przepisach budowlanych;
- 11) obowiązującej linii zabudowy mieszkaniowej, bądź usługowej – należy przez to rozumieć linię, na której musi stanąć ściana frontowa budynków mieszkalnych, bądź usługowych oraz określonych w ustaleniach planu budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi oraz sieciami uzbrojenia terenu; linia ta nie dotyczy:
- 12) dociepleń budynków,
- 13) miejscowego wycofania elewacji frontowej od strony dróg publicznych, lecz nie więcej niż 25% szerokości elewacji poszczególnego segmentu, celem zapewnienia dojścia do budynku,
- 14) wjazdów i przejazdów bramnych,
- 15) elementów zewnętrznych budynku takich, jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap – o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
- 16) elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich, jak np.: pilaster, gzyms, ryzalit, żaluzja zewnętrzna,

- 17) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, tarasów, ramp oraz podestów i nie wykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących);
- 18) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieście Południe w Suwałkach wraz z rysunkiem planu;
- 19) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wody powierzchniowe na działce budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki, na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>; do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się dojazdów i dojść;
- 20) powierzchni sprzedażowej – należy przez to rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnię magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.);
- 21) powierzchni użytkowej podstawowej – należy przez to rozumieć, zgodnie z PN-ISO 9836:1997, część powierzchni netto odpowiadającą celom i przeznaczeniu budynków, klasyfikuje się ją zgodnie z celem i przeznaczeniem budynków, w których są wznoszone;
- 22) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkiem i wiatami;
- 23) przebudowie budynku – należy przez to rozumieć działania, którym jest poddawany budynek, w rozumieniu przepisów budowlanych;
- 24) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, z których wynikają bardziej szczegółowe wymagania dotyczące planowania przestrzennego lub zasady i ograniczenia wpływające na możliwości zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 25) przestrzeniach publicznych – należy przez to rozumieć ogólnodostępne przestrzenie o szczególnym znaczeniu dla zaspokajania potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno – przestrzenne;
- 26) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, i nie mogą przeważać na danym terenie, w sposób określony w szczegółowych ustaleniach planu;
- 27) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje lub przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, w sposób określony w szczegółowych ustaleniach planu;
- 28) przeznaczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może występować w wyznaczonym obszarze, w sposób określony w szczegółowych ustaleniach planu, w ograniczonym czasie, określonym w decyzji administracyjnej, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych i odrębnych;
- 29) przeznaczeniu zamiennym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które może zastępować przeznaczenie podstawowe i przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, w sposób określony w szczegółowych ustaleniach planu;
- 30) reklamie – należy przez to rozumieć informację wizualną w jakiegokolwiek formie, wraz z elementami konstrukcyjnymi, nie będącą znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, elementem systemu informacji miejskiej lub pojazdem samobieżnym;
- 31) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń i informacji, wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 32) tekście planu – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;

- 33) terenach publicznych w ciągu ekologicznym rzeki Czarnej Hańczy – należy przez to rozumieć tereny wskazane na rysunku planu do kształtowania zieleni krajobrazowej, na których dopuszcza się jedynie zabudowę związaną z inwestycjami celu publicznego i z turystyczno – wypoczynkowym wykorzystaniem tych terenów na zasadach określonych w niniejszym planie;
- 34) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym; teren może stanowić jednorodną całość lub być podzielony na mniejsze działki budowlane w sposób określony w rozdziale 5. oraz w ustaleniach szczegółowych tekstu niniejszej uchwały;
- 35) tymczasowych obiektach budowlanych – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, o których mowa w przepisach budowlanych;
- 36) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszy akt prawa miejscowego, uchwalony przez Radę Miejską w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 37) urządzeniach budowlanych – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, o których mowa w przepisach budowlanych;
- 38) urządzeniach pomocniczych – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, oznakowania służące organizacji ruchu drogowego;
- 39) urządzeniach służących utrzymaniu porządku – należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia i osłony wraz z zielenią izolacyjną;
- 40) usługach – należy przez to rozumieć działalność w zakresie usług dla ludności, której ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska nie może wykraczać poza granice obiektu lub działki, a tym samym powodować konieczności ustanowienia stref ochronnych lub stref ograniczonego użytkowania na terenach osób trzecich, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 41) zieleni parkowej – należy przez to rozumieć zielenią urządzoną niską, średnio wysoką i wysoką, wraz z bulwarami nadrzecznymi, ścieżkami dla pieszych i rowerzystów oraz boiskami i placami gier, dostępnymi do użytku powszechnego oraz z obiektami małej architektury.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

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

2. Ustala się priorytet wymagań ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu poprzez:

- 1) zakaz realizacji obiektów budowlanych niespełniających wymogów zawartych w niniejszych przepisach;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, za wyjątkiem: zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej, infrastruktury technicznej w tym z zakresu łączności oraz dróg;
- 3) zakaz tworzenia składowisk wszelkich rodzajów odpadów, składów i punktów skupu złomu i innych materiałów wtórnych oraz poprodukcyjnych;
- 4) nakaz uporządkowania istniejących terenów produkcyjnych i obowiązek składowania wyrobów w obiektach kubaturowych (np. pod wiatami, namiotami i w obiektach gospodarczych);
- 5) zrzut do wód powierzchniowych i gruntu nieoczyszczonych wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) nakaz podłączenia do miejskich sieci wodociągowych;

- 7) nakaz wykonywania placów manewrowych i parkingów, jako powierzchni szczelnych z odprowadzeniem wód opadowych do kanalizacji deszczowej lub do ziemi po spełnieniu wymagań określonych w przepisach szczególnych;
- 8) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 9) nakaz odprowadzania ścieków socjalno - bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej;
- 10) zakaz wydobywania kopalin;
- 11) nakaz pozostawienia terenów przyległych do rzeki Czarnej Hańczy wraz z nadrzecznym drzewostanem, jako terenu publicznego, wolnego od zabudowy, w ciągu ekologicznym rzeki Czarnej Hańczy, zalecanego do kształtowania zieleni krajobrazowej z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego i zabudowy związanej z rekreacyjnym wykorzystaniem tych terenów.

3. Na obszarze objętym planem występują dwa pomniki przyrody:

- 1) kasztanowiec zwyczajny (obwód: 3,32 m, wysokość: 20 m) przy ul. Wigierskiej 10 - przy portierni Browaru – oznaczony na rysunku planu literą A;
- 2) wierzba krucha (obwód: 5,75 m, wysokość: 22 m) przy rzece Czarna Hańcza, na przedłużeniu ul. 1 Maja – oznaczona na rysunku planu literą B.

4. Na obszary budowlane należy wprowadzić zielen w formie zieleni urządzonej; wymóg ten dotyczy w szczególności obszarów mieszkaniowych, na których należy przewidzieć minimum 25%, powierzchni biologicznie czynnej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

5. Należy utrzymać i uzupełniać zielen izolacyjną wzdłuż dróg i parkingów.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 16. 1. Część terenu objętego planem znajduje się w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego miasta Suwałk, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-31 decyzją KL.WKZ 534/31/d/79 z dnia 15 maja 1979 r.

2. W granicach ochrony zabytkowego układu urbanistycznego, wskazanych na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne oraz następujące ustalenia:

- 1) należy zachować budynki wpisane do rejestru zabytków oraz budynki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Suwałk objęte ochroną na podstawie ustaleń planu;
- 2) należy zachować kształt brył budynków, w tym w szczególności ich obrysów zewnętrznych, wysokości, kształtów dachów;
- 3) dopuszcza się przemieszczenie budynków zabytkowych położonych przy ulicach Wigierskiej (3KD-Z), Utrata (1KD-G) oraz T. Noniewicza (6KD-L), w przypadku poszerzenia tych ulic lub tworzenia nowej zabudowy, zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) należy zachować tradycyjną zasadę parcelacji wzdłuż ulicy Wigierskiej (3KD-Z);
- 5) należy kształtować linię zabudowy ulicy Wigierskiej (3KD-Z) w sposób tworzący pierzeję;
- 6) elewacje budynków współczesnych, a w szczególności takie ich elementy, jak: balkony, otwory okienne i drzwiowe oraz stolarka, należy utrzymać w jednorodnych formach i kolorystyce;
- 7) położone w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego budynki o elewacjach:
  - a) murowanych otynkowanych - utrzymać w kolorystyce pastelowej,
  - b) drewnianych - utrzymać w szalunku drewnianym,
  - c) z cegły licowej – utrzymać jako licowane cegłą o kolorystyce ugrów i czerwieni;
- 8) dopuszcza się adaptację na cele usługowe parterów budynków mieszkalnych;



- 9) zakazuje się ingerencji w elewacje budynków zabytkowych polegającej na realizacji nowych otworów drzwiowych i okiennych oraz powiększaniu istniejących w elewacjach frontowych;
- 10) reklamy i szyldy należy umieszczać zgodnie z zasadami określonymi w § 41. tekstu niniejszej uchwały;
- 11) zakaz wykonywania zewnętrznych dociepleń zabytkowych budynków murowanych z dekoracją architektoniczną na elewacjach.

**§ 17. 1.** Na obszarze objętym planem, występują niżej wymienione obiekty wpisane do rejestru zabytków:

- 1) budynek przy ul. Wigierskiej nr 32, mur., l. 90. XIX w., nr rej. A-850, karta;
- 2) budynek przy ul. Wigierskiej nr 33, 2 poł. XIX w., przebud. l. 80. XX w., nr rej. A-852, karta;
- 3) budynki stanowiące pozostałość dawnego browaru Kunca, usytuowane na działce o nr 10969 położonej przy ul. Wigierskiej, nr rej. A- 449:
  - a) zabytek techniki - murowany budynek browaru z 1888 r.,
  - b) zabytek architektury i budownictwa - murowany budynek mieszkalny z ok. 1888 r.;
- 4) budynek przy ul. 1 Maja 19, 1 poł. XIX w., nr rej. 102, karta.

2. W odniesieniu do budynków wpisanych do rejestru zabytków, pokazanych na rysunku planu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obowiązuje zachowanie kształtu brył budynków, w tym w szczególności ich obrysów zewnętrznych;
- 2) obowiązuje zachowanie wysokości budynków i geometrii dachów;
- 3) obowiązuje zachowanie rozplanowania elewacji budynków, w tym zachowanie usytuowania wejść głównych do budynku oraz otworów okiennych i drzwiowych, ważniejszych podziałów architektonicznych elewacji, detalu architektonicznego oraz takich elementów jak balkony, ganki, werandy itp.;
- 4) obowiązuje zachowanie elementów zabytkowych takich, jak:
  - a) ciągi komunikacyjne z klatkami schodowymi,
  - b) ściany konstrukcyjne,
  - c) stropy, sklepienia i więźby;
- 5) obowiązuje zachowanie materiałów elewacyjnych i wykończeniowych charakterystycznych dla obiektów;
- 6) obowiązuje nakaz ujednolicenia formy i kolorystyki oraz materiału stolarki w całym obiekcie;
- 7) obowiązuje stosowanie stolarki drzwiowej i okiennej drewnianej o podziałach oryginalnych;
- 8) obowiązuje zakaz stosowania materiałów elewacyjnych imitujących drewniany szalunek oraz cegłę licową;
- 9) dopuszcza się dobudowy budynków, przy zachowaniu geometrii dachu jak w budynku głównym;
- 10) obowiązuje zakaz wykonywania zewnętrznych dociepleń zabytkowych budynków murowanych z dekoracją architektoniczną na elewacjach.

**§ 18. 1.** Na obszarze objętym planem występują niżej wymienione obiekty wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków Miasta Suwałk:

- 1) obiekty położone przy ul. Ciesielskiej:
  - a) dom nr 5, mur., l. 40-te XX w. karta,
  - b) dom nr 5A, mur., l. 40-te XX w. karta,

- c) dom nr 5B, mur., l. 40-te XX w. karta (obecnie ul. Wigierska nr 19A),
- d) dom nr 7, pocz. XX w. karta,
- e) dom nr 9, mur., k. XIX w. karta,
- f) dom nr 15, mur., pocz. XX w. karta,
- g) dom nr 9B, mur., l. 40-te XX w. karta,
- h) dom nr 13, mur., pocz XX w. karta,
- i) dom nr 9A, mur., l. 40-te XX w. karta;

2) obiekty położone przy ul. 1 Maja:

- a) budynek nr 31 /browar/, mur., XIX/XX w., karta (2x),
- b) dom nr 28;

3) obiekty położone przy ul. T. Noniewicza:

- a) dom nr 6, drewn., ok. 1900 r., karta;

4) obiekty położone przy ul. Wigierskiej:

- a) dom nr 8, drewn., k. XIX w., karta,
- b) dom nr 18, mur., pocz. XX w., karta,
- c) dom nr 20, drewn., poł. XIX w., karta,
- d) dom nr 25, drewn., poł. XIX w., karta,
- e) dom nr 27, drewn., ok. 1915 r., karta,
- f) dom nr 29, drewn., 2 poł. XIX w., karta,
- g) dom nr 32A, mur., pocz. XX w., karta,
- h) dom nr 34, mur., pocz. XX w., karta,
- i) dom nr 36, drewn., pocz. XX w., karta,
- j) dom nr 41. drewn., k. XIX w., karta,
- k) dom nr 74, drewn., ok. poł. XIX w., karta;

5) obiekty położone przy ul. Utrata:

- a) dom nr 8, drewn., 1938 r., karta.

2. Obiekty wymienione w § 18. ust 1. obejmuje się ochroną na podstawie ustaleń planu.

3. W odniesieniu do budynków objętych ochroną na podstawie ustaleń planu, a pokazanych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obowiązuje zachowanie kształtu brył budynków, z dopuszczeniem rozbudowy budynków od strony elewacji podwórzowych; dopuszczenie rozbudowy nie dotyczy budynków położonych w konturze 48MW i w pasie drogowym ulicy Wigierskiej (3KD-Z);
- 2) obowiązuje zachowanie wysokości budynków i geometrii dachów;
- 3) w przypadku rozbudowy należy zachować wysokość i kształt dachu jak w budynku głównym;
- 4) obowiązuje zachowanie rozplanowania elewacji frontowych budynków, w tym zachowanie usytuowania wejść głównych do budynku oraz otworów okiennych i drzwiowych, podziałów architektonicznych elewacji, detalu architektonicznego oraz takich elementów jak balkony, ganki, werandy itp.;
- 5) obowiązuje zachowanie materiałów elewacyjnych i wykończeniowych charakterystycznych dla obiektów;

- 6) obowiązuje stosowanie stolarki drzwiowej i okiennej drewnianej o podziałach oryginalnych lub zbliżonych do oryginału; dopuszcza się stolarkę plastikową w okleinach drewnopodobnych o podziałach oryginalnych lub zbliżonych do oryginału;
- 7) obowiązuje nakaz ujednolicenia formy i kolorystyki elewacji oraz stolarki w całym obiekcie;
- 8) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach materiałów imitujących drewniany szalunek oraz cegłę licową;
- 9) obowiązuje zakaz docieplania z zewnątrz zabytkowych obiektów murowanych z dekoracją architektoniczną na elewacjach;
- 10) dopuszcza się przemieszczenia budynków zabytkowych zgodnie z przepisami szczególnymi.

**§ 19.** W celu ochrony elewacji obiektów wymienionych w § 17. ust. 1 i § 18. ust. 1 oraz zachowania ładu przestrzennego w przestrzeniach publicznych i znajdujących się w strefie zabytkowego obszaru urbanistycznego pierzejach ulicznych, na obszarze objętym planem należy dodatkowo stosować ustalenia zawarte w rozdziale 5. tekstu niniejszej uchwały.

**§ 20.** Dopuszcza się zmiany funkcji budynków wymienionych w § 17. ust. 1 i § 18. ust. 1 w szczególności w parterach, bez wprowadzania zmian w elewacjach, z dostępem do usługi przez istniejące otwory drzwiowe oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 21.** Prowadzenie robót budowlanych i innych działań przy zabytkach wpisanych do rejestru zabytków i objętych ochroną na podstawie ustaleń planu i na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, wymaga uzgodnienia zgodnie z przepisami szczególnymi.

**§ 22. 1.** Obejmuje się ochroną na podstawie ustaleń planu istniejące udokumentowane stanowisko archeologiczne AZP/17-84/38, którego obszar zaznaczony jest na rysunku planu i obejmuje poniższe działki: 10980/1, 10981/1, 10981/2, 10981/3, 10983/6, 10983/7, 10983/8, 10983/9, 10983/10, 10983/11, 10983/12, 10983/13, 10983/14, 10984, 10985, 10986/1, 10986/2, 10987, 10988, 10989, 10990, 10991, 10992, 10993, 10994, 10995, 10998, 10999, 11000, 11001, 11002, 11003, 11004, 11005, 11006, 11007, 11008, 11009, 11010, 11011, 11012, 11013, 11014, 11015, 11016, 11017/2.

2. W obrębie udokumentowanego stanowiska archeologicznego ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia wszelkich prac ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- 3) adaptację istniejącej ulicy 5KD-L;
- 4) możliwość realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, nowych układów komunikacyjnych oraz zagospodarowania terenów nadrzecznych na cele zieleni parkowej i ścieżek rowerowych.

**§ 23.** W przypadku odkrycia podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na terenie objętym planem przedmiotów, które mogą być zabytkami, obowiązuje postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia z zakresu obsługi przez infrastrukturę techniczną**

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

- 1) pobór wody dla potrzeb bytowych i przemysłowych należy realizować z miejskich sieci wodociągowych istniejących lub po ich rozbudowie;
- 2) pobór wody do celów przeciwpożarowych z miejskich sieci wodociągowych lub zbiorników przeciwpożarowych, realizowanych przez inwestorów;
- 3) do budowy przewodów rozdzielczych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych i o ile jest to możliwe, poza jezdnią;

- 4) dopuszcza się sieci wodociągowe poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 5) w ulicach lokalnych i dojazdowych sieć wodociagową wyposażyc w hydranty uliczne spełniające wymagania według przepisów odrębnych.

**§ 25.** Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych z projektowanej i istniejącej zabudowy planuje się do kanalizacji miejskiej istniejącej lub po jej rozbudowie;
- 2) kanały sanitarne jak również przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 3) do budowy kanałów sanitarnych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne kanały i o ile jest to możliwe, poza jezdnią;
- 4) dopuszcza się lokalizację kanałów sanitarnych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

**§ 26.** Ustala się następujące zasady odprowadzania wód i ścieków opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe z ulic i parkingów należy odprowadzić do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej istniejącej lub po jej rozbudowie, lub do gruntu;
- 2) przed odprowadzeniem ścieków do odbiornika, należy je oczyścić w stopniu określonym w przepisach szczególnych;
- 3) zasadą jest odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów bezpośrednio do gruntu, za wyjątkiem zabudowy pierzejowej i lokalizowanej w granicach pasów drogowych dróg publicznych;
- 4) zasadą jest odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych wokół budynków mieszkalnych do gruntu;
- 5) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do miejskiej kanalizacji deszczowej w przypadku braku możliwości odprowadzenia ich do gruntu, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) do budowy kanałów deszczowych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne kanały i o ile jest to możliwe, poza jezdnią;
- 7) dopuszcza się lokalizację kanałów deszczowych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 8) kanały i przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, uniemożliwiającej oddziaływanie na wody gruntowe; nie dotyczy rurociągów służących do wprowadzenia ścieków do gruntu.

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

- 1) ustala się utrzymanie istniejącego sposobu ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła i lokalne systemy grzewcze oraz o miejską sieć ciepłą dla istniejącej zabudowy;
- 2) jako rozwiązanie podstawowe przyjmuje się dla nowej zabudowy zaopatrzenie z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z sieci gazowej po doprowadzeniu gazu do miasta;
- 3) dla nowej zabudowy na terenach MN i UZP, przy zapotrzebowaniu na ciepło do 50 kW na budynek, dopuszcza się realizację indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 4) w kotłowniach indywidualnych zaleca się stosowanie źródeł ciepła nieemitujących zanieczyszczeń (energia elektryczna, słoneczna) lub źródła ciepła opalane drewnem (lub innymi paliwami odnawialnymi), olejem ekologicznym, gazem (po doprowadzeniu gazu przewodowego);

- 5) zakazuje się instalowania naziemnych zbiorników z gazem;
- 6) ustala się przebieg projektowanych tras magistrali ciepłowniczych poprzez tereny: 1KD-G, 25UO, 26UZ i 17KR.

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

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się docelowo z systemu sieci gazowej;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych, w chodnikach lub pasie zieleni należy pozostawić rezerwę terenu pod lokalizację przyszłych gazociągów z uwzględnieniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych;
- 3) przyłącza poszczególnych obiektów oraz szafki gazowe należy realizować zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu;
- 5) przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

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

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

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

- 1) zasilanie w energię elektryczną planowanych terenów budowlanych realizować w oparciu o istniejące w granicach opracowania stacje transformatorowe;
- 2) wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania;
- 3) dla obiektów wymagających zwiększonej pewności zasilania w energię elektryczną należy stosować zasilanie rezerwowe;
- 4) trasy adaptowanych w planie istniejących urządzeń elektrycznych mogą ulec zmianie;
- 5) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować;
- 6) 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;
- 7) linie elektroenergetyczne realizować jako kablowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszcza się budowę nowych stacji na wszystkich terenach i jako wbudowane w budynki;
- 9) na terenach publicznych, z wyłączeniem ulicy Utrata (1KD-G) stosować należy stylizowane lampy oświetleniowe i stacje transformatorowe;
- 10) budowę nowych linii kablowych należy realizować w pasach technicznych dróg, pod chodnikami lub w pasach zieleni, o ile jest to możliwe, poza jezdniami ulic.

**§ 31.** 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) urządzenia telekomunikacyjne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować;
- 4) nie ogranicza się ilości operatorów sieci telefonicznych;
- 5) budowę nowych linii kablowych należy realizować w pasach technicznych dróg, pod chodnikami lub w pasach zieleni, poza jezdniami ulic.

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

- 1) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 2) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu;
- 3) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) 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;
- 5) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych nie wymienionych w tekście uchwały, bez konieczności wprowadzania zmian w planie, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleniach niniejszego planu;
- 6) sieci, jako inwestycje celu publicznego, nakazuje się chronić przed zabudową;
- 7) sieci infrastruktury technicznej, o ile nie wynika to z warunków technicznych, powinny być projektowane i prowadzone, o ile jest to możliwe, poza jezdniami ulic;
- 8) dojazdy do urządzeń technicznych przewiduje się z istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego;
- 9) przy łączeniu lub podziale działek przewidzieć dostęp do infrastruktury.

**§ 33.** Ustala się następujące ogólne zasady w zakresie realizacji systemu komunikacyjnego i zasad parkowania:

- 1) utrzymanie klasy techniczno – użytkowej ulicy Utrata 1KD-G w terenie miejskim zabudowanym, jako głównej – „G”, w ciągu dwujezdniowej drogi krajowej Nr 8 Warszawa – Białystok – Suwałki – Budzisko – Granica Państwa (docelowo, po wybudowaniu obwodnicy miasta, klasa „Z”- zbiorcza);
- 2) utrzymanie klasy techniczno – użytkowej ulicy Waryńskiego 2KD-L, jako lokalnej – „L”;
- 3) utrzymanie klasy techniczno – użytkowej ulicy Wigierskiej 3KD-Z, jako zbiorczej – „Z”;
- 4) utrzymanie klasy techniczno - użytkowej ulicy 1 Maja 4KD-L i 5KD-L, jako lokalnej – „L”;
- 5) utrzymanie klasy techniczno – użytkowej ulicy T. Noniewicza 6KD-L i 7KD-L, jako lokalnej – „L”;
- 6) utrzymanie klasy techniczno – użytkowej ulicy Ciesielskiej 8KD-L, jako lokalnej – „L”;
- 7) przebudowa i budowa komunikacji pieszo-jezdnej 9KPJ, 10KPJ i 16KPJ;
- 8) przebudowa i budowa ulic 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D i 15KD-D, jako dojazdowych – „D”;
- 9) budowa publicznej drogi rowerowej 17KR w formie bulwaru nadrzecznego, od ulicy 1 Maja do ulicy Utrata;

- 10) utrzymanie publicznego parkingu 31KP, pełniącego funkcję pętli autobusów komunikacji miejskiej;
- 11) zabezpieczenie potrzeb w zakresie parkowania samochodów:
  - a) w liniach rozgraniczających dróg publicznych, oznaczonych symbolami: 2KD-L, 3KD-Z, 4KD-L, 5KD-L, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D oraz 9KPJ i 10KPJ, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami szczególnymi;
  - b) na parkingach położonych na obszarach oznaczonych symbolami MWU, MW, MN, UZ, UO, U oraz UZP;
- 12) do bilansu miejsc postojowych realizowanych dla nowej zabudowy nie wlicza się istniejących miejsc postojowych;
- 13) dopuszcza się przekroczenie granic własności przy lokalizacji parkingów i chodników oraz lokalizowanie chodników poza pasem drogowym;
- 14) nakazuje się zapewnienie dostępności komunikacyjnej do terenów publicznych i usług dla osób niepełnosprawnych;
- 15) o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, należy zapewnić ilość miejsc postojowych obsługujących inwestycję w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, według poniższych wskaźników:
  - a) 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej,
  - b) 1 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej,
  - c) 1 miejsca postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej lub użytkowej podstawowej obiektu usługowego, gdzie definicja tych powierzchni zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - d) 1 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii,
  - e) 1 miejsca postojowe na 4 łóżka w hotelach,
  - f) 1 miejsca na 5 zatrudnionych w obiektach oświatowych, w tym w przedszkolach,
  - g) 2 miejsca postojowe na 10 łóżek w obiektach służby zdrowia,
  - h) na terenach parkingów zapewnić stanowiska dla osób niepełnosprawnych i rowerów;
- 16) zakazuje się realizacji parkingów na terenach oznaczonych symbolem ZP;
- 17) dopuszcza się w granicach wyznaczonych pasów drogowych, o ile nie wynika to z ustaleń szczegółowych niniejszego planu, realizację obiektów i urządzeń nie wymienionych w uchwale, służących obsłudze ruchu oraz kiosków, o powierzchni całkowitej nie większej niż 20,0 m<sup>2</sup> i wysokości do 4,0 m, stacji transformatorowych oraz reklam, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) dopuszcza się wykonanie zatok parkingowych w granicach pasów drogowych dostępnych z terenów przyległych do pasów drogowych, pod warunkiem zapewnienia zgodnie z obowiązującymi przepisami miejsca pod wykonanie chodników i ścieżek rowerowych umożliwiających swobodne przejście i przejazd;
- 19) dopuszcza się parkingi podziemne lub wbudowane w bryłę budynku, przy założeniu zapewnienia minimum 25% ogólnodostępnych miejsc parkingowych w poziomie terenu, o ile nie wynika to z ustaleń szczegółowych;
- 20) podane w ustaleniach szczegółowych parametry techniczne ulic i innych ciągów komunikacyjnych mogą ulec zmianie na etapie projektów budowlanych, przy zachowaniu przepisów szczególnych i bez konieczności zmiany ustaleń niniejszego planu;
- 21) dopuszcza się zmiany przebiegu linii rozgraniczających, wyznaczających tereny dróg publicznych oraz tereny komunikacji pieszo-jezdnej, na podstawie projektów budowlanych, z

tolerancją przesunięcia linii rozgraniczających  $\pm 2,0$  m, bez zmiany ustalonych linii zabudowy i bez konieczności zmiany planu;

- 22) dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań technicznych w zakresie komunikacji publicznej, niż określone w planie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 5.**

### **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**

**§ 34.** Elementami kształtującymi ład przestrzenny na obszarze objętym planem są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania i zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy mieszkaniowej;
- 3) obowiązujące linie zabudowy mieszkaniowej;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy usługowej;
- 5) obowiązujące linie zabudowy usługowej;
- 6) ustalenia niniejszego rozdziału;
- 7) ustalenia w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych zawarte w rozdziale 6. tekstu niniejszej uchwały;
- 8) ustalenia dla terenów o różnym sposobie użytkowania i zasadach zagospodarowania zawarte w rozdziale 7. tekstu niniejszej uchwały.

**§ 35. 1.** Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla całego obszaru objętego planem:

- 1) obowiązują wymagania zawarte w rozdziałach 2.-7. tekstu niniejszej uchwały;
- 2) obowiązuje nakaz zapewnienia urządzeń umożliwiających utrzymanie porządku.

2. Dla terenów dróg publicznych należy:

- 1) zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w pasach drogowych ulic wymienionych w § 33., jako parkingi przyuliczne;
- 2) w pasach drogowych oraz na parkingach pomiędzy zatokami postojowymi stosować zielen izolacyjną.

3. Na terenach przeznaczonych pod usługi i usługi w zieleni parkowej, oznaczonych symbolami U, UO, UZ i UZP:

- 1) obowiązuje zakaz realizacji budynków gospodarczych oraz naziemnych kompleksów garażowych, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie garaży w budynkach podstawowych oraz realizację garaży podziemnych;
- 3) obowiązuje nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 33. tekstu niniejszej uchwały;
- 4) należy zapewnić:
  - a) powierzchnię biologicznie czynną w wielkości określonej w szczegółowych ustaleniach planu,
  - b) dojazdy do budynków oraz powiązania z drogami publicznymi.

4. Na terenach zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem usług i na terenach zabudowy wielorodzinnej, oznaczonych symbolami MWU i MW:



- 1) obowiązuje nakaz zagospodarowania przestrzeni pomiędzy budynkami zielenią urządzoną niską, średnio wysoką i wysoką oraz małą architekturą;
- 2) obowiązuje zakaz realizacji budynków gospodarczych, garaży oraz naziemnych kompleksów garażowych, dopuszcza się garaże podziemne;
- 3) należy zapewnić:
  - a) powierzchnię biologicznie czynną w wielkości minimum 25% powierzchni działki chyba, że szczegółowe ustalenia planu stanowią inaczej lub wynika to ze stanu faktycznego,
  - b) dojazdy do budynków oraz miejsca parkingowe w poziomie terenu, w ilości określonej w § 33. tekstu niniejszej uchwały,
  - c) powiązania z drogami publicznymi.
- 4) Na terenach zabudowy mieszkaniowej:
- 5) dla terenów oznaczonych symbolami: 33MN, 42MN, 45MN i 46MN oraz dla części terenów 35MN, 36MN i 47MN, położonych wzdłuż ulicy 3KD-Z, obowiązuje:
  - a) nakaz utrzymania szerokości frontu działki zgodnie z historycznie ukształtowanym podziałem katastralnym i rysunkiem planu, szerokość frontu działki powinna mieć swoje odbicie w podziale i rozplanowaniu elewacji frontowych budynków,
  - b) zakaz realizowania wolno stojących garaży i budynków gospodarczych, dopuszcza się garaże i budynki gospodarcze zbliżniaczone w granicach działek, dobudowane do budynków głównych,
  - c) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej w wielkości podanej w szczegółowych ustaleniach planu lub w takiej, jaka wynika ze stanu faktycznego;
- 6) dla działek na terenach oznaczonych symbolami 35MN usytuowanych frontem do drogi 13KD-D, 36MN usytuowanych frontem do drogi 15KD-D i 47MN usytuowanych frontem do drogi 4KD-L oraz dla działek na terenach oznaczonych symbolami 38aMN, 38bMN, 39MNU, 40MN, 41MN, ustala się:
  - a) minimalną szerokość frontu działki na 16,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zakaz realizowania wolno stojących garaży i budynków gospodarczych, dopuszcza się garaże i budynki gospodarcze zbliżniaczone w granicach działek, dobudowane do budynków głównych,
  - c) zakaz realizowania garaży i budynków gospodarczych od frontu działki budowlanej,
  - d) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej w wielkości minimum 40% powierzchni działki chyba, że szczegółowe ustalenia planu stanowią inaczej lub wynika to ze stanu faktycznego;
- 7) należy zapewnić:
  - a) dojazdy do budynków oraz miejsca parkingowe w ilości określonej w §33 tekstu niniejszej uchwały,
  - b) powiązania z drogami publicznymi lub wewnętrznymi.
5. Na terenach przeznaczonych pod zielen publiczną, oznaczonych symbolem ZP:
  - 1) obowiązuje zakaz realizacji obiektów kubaturowych, poza dopuszczonymi w ustaleniach szczegółowych;
  - 2) obowiązuje zakaz realizacji parkingów;
  - 3) obowiązuje nakaz utrzymania istniejącej zieleni i prowadzenia nowych nasadzeń.

**§ 36.** Ustala się następujące ogólne wymagania architektoniczne dla obiektów istniejących i projektowanych na terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową, oznaczoną symbolami U i UZP:

- 1) należy realizować obiekty usługowe do trzech kondygnacji i nie wyżej niż 12,0 m chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) zakaz stosowania dachów wysokich jedno- lub wielospadowych i mansardowych chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) dla budynków zabytkowych obowiązują wymagania architektoniczne zawarte w rozdziale 3. tekstu niniejszej uchwały.

**§ 37.** Ustala się następujące ogólne wymagania architektoniczne dla istniejącej i projektowanej zabudowy wielorodzinnej oznaczonej symbolami MWU i MW:

- 1) adaptuje się istniejącą zabudowę wielorodzinną;
- 2) możliwość przebudowy bez rozbudowy budynków, zakaz rozbudowy nie dotyczy wiatrołapów;
- 3) możliwość realizacji podjazdów, pochylni, wind i platform dla wózków inwalidzkich;
- 4) zabudowa balkonów oraz realizacja zadaszeń nad balkonami położonymi na ostatniej kondygnacji nie może być realizowana w przypadkach jednostkowych – powinna dotyczyć całego budynku;
- 5) możliwość wymiany stolarki okiennej w sposób ujednolicony – kolor biały i podziały jak w stolarce wymiennej;
- 6) możliwość przebudowy i budowy wiatrołapów oraz schodów zewnętrznych, pod warunkiem, że działania powyższe dotyczą całego budynku; budowa wiatrołapów nie dotyczy budynków wymienionych w rozdziale 3. tekstu niniejszej uchwały;
- 7) dopuszcza się adaptację strychów na cele mieszkaniowe;
- 8) nową zabudowę wielorodzinną należy realizować w formie deweloperskiej lub spółdzielczej, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych rozdziału 7. niniejszej uchwały;
- 9) wysokość zabudowy wielorodzinnej na poszczególnych terenach określa się w ustaleniach szczegółowych;
- 10) dla budynków wielorodzinnych objętych ochroną konserwatorską obowiązują ustalenia rozdziału 3. niniejszej uchwały.

**§ 38.** Ustala się następujące ogólne wymagania architektoniczne dla istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej oznaczonej symbolem MN na obszarze objętym planem:

- 1) dopuszcza się możliwość przebudowy oraz rozbudowy budynków wskazanych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) dopuszcza się realizację funkcji usługowej w parterach budynków mieszkalnych pod warunkiem zapewnienia miejsc parkingowych w ilości ustalonej w § 33.;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami: 33MN, 46MN, 47MN, należy realizować zabudowę szeregową;
- 4) na terenach oznaczonych symbolami: 35MN, 38aMN, 38bMN i 42MN, na działkach o szerokości frontu mniejszej, niż 18,0 m, należy realizować zabudowę bliźniaczą, na działkach o szerokości frontu równej lub większej od 18,0 m należy realizować zabudowę wolno stojącą;
- 5) wysokość zabudowy mieszkalnej na poszczególnych terenach określa się w ustaleniach szczegółowych;
- 6) dla budynków mieszkalnych objętych ochroną konserwatorską obowiązują ustalenia rozdziału 3. niniejszej uchwały.

**§ 39.** Ustala się następujące wymagania architektoniczne dla wszystkich budynków:

- 1) kolorystykę budynków murowanych utrzymywać w jasnych barwach, z zaleceniem stosowania żółci, szarości i ugrów;
- 2) w przypadku stosowania na elewacjach okładzin ceramicznych, używać okładzin w kolorze żółci, czerwieni lub ugru;
- 3) zakazuje się stosowania na elewacjach elementów winylowych, blaszanych, (za wyjątkiem parapetów i rynien spustowych) oraz prefabrykowanego detalu typu tralki, czy figury;
- 4) w przypadku montowania krat zabezpieczających witryny lub drzwi wejściowe, ustala się obowiązek ich założenia od strony wewnętrznej otworów; wskazane stosowanie rolet i krat składanych lub zwijanych, montowanych w grubości ściany;
- 5) dopuszcza się remonty polegające na wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, remonty elewacji polegające na wymianie tynków, wymianie pokrycia dachowego, wstawianiu w połacie dachowe budynków zabytkowych okien połaciowych, wymianie schodów oraz ich przebudowie;
- 6) dla budynków zabytkowych, za wyjątkiem budynków położonych w konturze 48MW, utrzymać pokrycia dachowe z materiałów pokryciowych w kolorze utlenionej miedzi lub zieleni lub grafitu;
- 7) dla budynków zabytkowych położonych w konturze 48MW, utrzymać pokrycia dachowe z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym;
- 8) dopuszcza się okna połaciowe na dachach wszystkich budynków;
- 9) zakazuje się stosowania pokryć dachowych ocynkowanych niepowlekanych.

**§ 40.** 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, przy zachowaniu minimum 2,0 m wolnego chodnika i w uzasadnionych rozwiązaniach architektonicznych przypadkach; przy zmianach funkcji w budynkach objętych ochroną konserwatorską obowiązują dodatkowo zasady ustalone w rozdziale 3. niniejszej uchwały.

**§ 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 nośników reklamy:

- 1) reklamy i szyldy należy umieszczać wyłącznie w parterach budynków pomiędzy nadprożem okiennym, a gzymsem;
- 2) zakazuje się umieszczania reklam na ścianach szczytowych budynków;
- 3) zakazuje się umieszczania reklam na dachach budynków zabytkowych;
- 4) zakazuje się wieszania reklam niezwiązanych z funkcją lokali;
- 5) zakazuje się montowania reklam trójwymiarowych;
- 6) zakazuje się wieszania i malowania reklam na ogrodzeniach;
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam na terenach zielonych w zabudowie wielorodzinnej;
- 8) zakazuje się przesłaniania szyldami i reklamami okien, drzwi i innych istotnych elementów budynku oraz detali ich wystroju architektonicznego (nie dotyczy reklam remontowo-budowlanych);
- 9) zakazuje się umieszczania reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych, w miejscach i w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego oraz w sposób powodujący przesłanianie charakterystycznych widoków na obiekty zabytkowe, pomniki i rzeźby;
- 10) reklamy instalowane na elewacjach budynków nie mogą zajmować więcej niż 15% powierzchni elewacji budynków zabytkowych i 25% elewacji pozostałych budynków;

- 11) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących – z wyjątkiem słupów ogłoszeniowo-reklamowych;
- 12) nakazuje się wykonanie projektów reklam i szyldów, obejmujących całą elewację, na której będą montowane.

## **Rozdział 6.**

### **Ustalenia w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 42.** 1. Na obszarze objętym niniejszym planem występują przestrzenie publiczne, do których zalicza się tereny dróg publicznych, tereny komunikacji pieszo-jezdnej oraz tereny, na których występują obiekty o charakterze publicznym, bądź wskazane pod realizację takich obiektów, oznaczone symbolami: 1KD-G, 2KD-L, 3KD-Z, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L, 7KD-L, 8KD-L, 9KPJ, 10KPJ, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KPJ, 17KR, 21ZP, 24UZ, 25UO, 26UZ, 30U, 31KP, 43U, 49UO, 54aZP i 54bZP.

2. Na terenach wymienionych w ust.1. dopuszcza się:

- 1) lokalizację małej architektury oraz elementów wzbogacających przestrzeń publiczną, np.: pomników, rzeźb, instalacji przestrzennych itp;
- 2) lokalizację terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych na terenach 25UO, 26UZ, 54aZP i 54bZP;
- 3) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) lokalizację reklam, urządzeń technicznych i zieleni zgodnie z odrębnymi przepisami i na zasadach określonych w rozdziale 5.;
- 5) lokalizację innych budynków i budowli wymienionych w ustaleniach szczegółowych.

3. Lokalizacja obiektów i urządzeń wymienionych w ust. 2. nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej, rowerowej i samochodowej oraz ograniczenia widoczności na skrzyżowaniach i przesłaniania znaków i sygnalizatorów drogowych.

4. Na wyżej wymienionych terenach obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 7. niniejszej uchwały.

**§ 43.** 1. Ustala się następujące ogólne 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 korzystanie dla osób niepełnosprawnych;
- 3) zakaz montażu i ustawiania w przestrzeni publicznej reklam innych, niż wymienione w §41 tekstu niniejszej uchwały chyba, że szczegółowe ustalenia planu stanowią inaczej;
- 4) nakaz kompleksowego i starannego wykonania posadzek, małej architektury oraz kompozycji zieleni w miejscach koncentracji ruchu pieszego i rowerowego.

2. Dla terenów 18U/MWU, 34UZP, 37UZP, 38aMN, 38bMN, 39MN, 44MWU i 45MN, bezpośrednio przylegających do przestrzeni publicznych oznaczonych symbolami: 21ZP, 54aZP i 54bZP, należy realizować ogrodzenia w liniach rozgraniczających ustalonych w planie, przy czym dopuszcza się cofnięcie bramy lub miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, infrastruktury technicznej itp.); ogrodzenia powinny spełniać następujące warunki:

- 1) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m od poziomu terenu;
- 2) ogrodzenia pełne nie mogą być stosowane na długości większej niż 25% całkowitej długości ogrodzenia.

## **Rozdział 7.**

### **Ustalenia dotyczące terenów wyróżnionych w planie**

**§ 44.** 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Utrata w ciągu dwujezdniowej drogi krajowej nr 8 Warszawa – Białystok – Suwałki – Budzisko – Granica Państwa wyznaczające pas drogi publicznej klasy technicznej „G” – główna w terenie miejskim zabudowanym o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania od 38,0 m do 50,0 m, o powierzchni ok. 2,71 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-G.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 1KD-G należy utrzymać lub zrealizować:

- 1) dwie jezdnie po dwa pasy ruchu każda;
- 2) chodniki;
- 3) ścieżki rowerowe;
- 4) od strony wschodniej dubler ulicy Utrata wraz z parkingami, umożliwiający dojazd do obszarów mieszkaniowych położonych poza granicami planu;
- 5) wjazdy na tereny 20MWU, 18U/MWU, 26UZ oraz 28bMW;
- 6) ekrany dźwiękochłonne w pasie drogowym na odcinku, gdzie ulica 1KD-G styka się z obszarami 20MWU, 18U/MWU, 25UO, 26UZ, 28bMW oraz 33MN, lub inne urządzenia, bądź rozwiązania w celu ograniczenia hałasu do poziomu dopuszczalnego, o ile wynikać one będą z raportu opracowanego dla tej drogi;
- 7) zatoki i wiaty autobusowe;
- 8) uzbrojenie techniczne;
- 9) zielen izolacyjną;
- 10) obiekty i urządzenia małej architektury służące utrzymaniu porządku.

3. Dla ulicy 1KD-G ustala się:

- 1) linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczającej ulicy:
  - a) 10,0 m dla zabudowy mieszkalno - usługowej i usługowej na terenie 18U/MWU,
  - b) od 10,0 m do 24,0 m dla zabudowy usługowej i od 10 m do 33 m dla zabudowy mieszkaniowej na terenie 20MWU,
  - c) od 24,0 m do 30,0 m dla zabudowy usługowej na terenie 25UO,
  - d) od 13,0 m do 18,0 m dla zabudowy na terenie 26UZ,
  - e) 18,0 m dla zabudowy na terenie 28bMW,
  - f) od 8,0 m do 14,0 m dla zabudowy mieszkalnej na terenie 33MN,
  - g) od 15,0 m do 30,0 m dla zabudowy na terenie 34UZP;
- 2) skrzyżowanie z ulicą L. Waryńskiego (2KD-L) i z ulicą Wigierską (3KD-Z) jako skanalizowane z sygnalizacją świetlną;
- 3) utrzymanie po stronie wschodniej skrzyżowania z ograniczeniem polegającym na dopuszczeniu wjazdu i wyjazdu tylko w prawo w celu doprowadzenia ruchu poprzez dubler ulicy Utraty, do terenów mieszkaniowych położonych poza granicami planu.

4. Dla ulicy 1KD-G obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 4., 5. i 6. niniejszej uchwały.

**§ 45.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” – lokalna w ciągu ulicy L. Waryńskiego o szerokości w liniach rozgraniczających od 23,0 m do 33,0 m, o powierzchni ok. 0,62 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD-L.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 2KD-L należy utrzymać lub zrealizować:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) ścieżki rowerowe;
- 4) uzbrojenie techniczne;
- 5) zieleń izolacyjną;
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku.

3. Dla ulicy 2KD-L ustala się:

- 1) linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczającej ulicy:
  - a) w linii rozgraniczającej ulicy dla zabudowy na terenie 23MWU,
  - b) 5,0 m oraz w linii rozgraniczającej ulicy na terenie 24UZ,
  - c) 5,0 m dla zabudowy na terenie 25UO,
  - d) 20,0 m dla zabudowy na terenie 26UZ,
  - e) w linii rozgraniczającej ulicy na terenie 27MW;
- 2) skrzyżowanie z ulicami 1KD-G i 4KD-Z, jako skanalizowane z sygnalizacją świetlną;
- 3) skrzyżowanie ciągiem pieszo – jezdny 10KPJ, jako zwykłe;
- 4) wjazdy na tereny przyległe do ulicy 2KD-L.

4. Dla ulicy 2KD-L obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 3., 4., 5. i 6. niniejszej uchwały.

**§ 46. 1.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy „Z” – zbiorcza w ciągu ul. Wigierskiej o maksymalnej szerokości w liniach rozgraniczających od 20,0 m do 35,0 m, o powierzchni ok. 1,41 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD-Z.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 3KD-Z należy utrzymać lub zrealizować:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) parkingi przyuliczne;
- 4) ścieżki rowerowe;
- 5) uzbrojenie techniczne;
- 6) zieleń izolacyjną;
- 7) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku.

3. Dla ulicy 3KD-Z ustala się:

- 1) linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczającej ulicy:
  - a) 5,0 m dla zabudowy na terenie 49UO,
  - b) 7,0 m dla zabudowy na terenach 32MWU, 46MN i 47MN,
  - c) 2,0 m dla zabudowy na terenach 34UZP, 35MN, 36MN i 42MN,
  - d) 5,0 m oraz w linii rozgraniczającej dla zabudowy mieszkaniowej na terenie 44MWU,
  - e) od 4,0 m do 7,0 m dla zabudowy mieszkaniowej na terenie 33MN;
- 2) skrzyżowania z ulicami: 1KD-G, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L i 7KD-L, jako skanalizowane z sygnalizacją świetlną;
- 3) skrzyżowanie z ulicą 13KD-D i z ciągiem pieszo jezdny 16KPJ, jako zwykłe;

4) wjazdy na tereny przyległe.

4. Dopuszcza się funkcjonowanie istniejących w pasie drogowym ulicy 3KD-Z parkingów i tworzenie nowych po stronie północnej ulicy.

5. Ustala się przemieszczanie budynków zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków oraz objętych ochroną na podstawie ustaleń planu, położonych w pasie drogowym ulicy 3KD-Z, zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 3. tekstu niniejszej uchwały.

6. Dla ulicy 3KD-Z obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 3., 4., 5. i 6. niniejszej uchwały.

**§ 47.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” – lokalna w ciągu ulicy 1 Maja, o szerokości w liniach rozgraniczających od 14,0m do 21,0 m, o powierzchni ok. 1,08 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD-L.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 4KD-L należy utrzymać lub zrealizować:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) ścieżkę rowerową lub chodnik z dopuszczeniem ruchu rowerowego;
- 4) parkingi przyuliczne;
- 5) uzbrojenie techniczne;
- 6) zielen izolacyjną;
- 7) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku.

3. Dla ulicy 4KD-L ustala się:

- 1) linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczającej ulicy:
  - a) 5,0 m dla zabudowy na terenach 18U/MWU, 22U, 30U i 32MWU,
  - b) 5,0 m oraz w linii rozgraniczającej ulicy dla zabudowy na terenie 47MN,
  - c) w linii rozgraniczającej ulicy dla zabudowy na terenie 23MWU,
  - d) 3,0 m dla zabudowy na terenie 27MW, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) 2,0 m dla zabudowy na terenie 29U, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowania z ulicami L. Waryńskiego (2KD-L) i Wigierską (3KD-Z) jako skanalizowane z sygnalizacją świetlną;
- 3) skrzyżowania z ulicami 8KD-L, 11KD-D, 12KD-D oraz z ciągiem pieszo-jezdnym 9KPJ, jako zwykłe;
- 4) wjazdy na tereny przyległe.

4. Dla ulicy 4KD-L obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 3., 4., 5. i 6. niniejszej uchwały.

**§ 48.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” – lokalna w ciągu ulicy 1-go Maja, zakończonej placem do zawracania, o szerokości w liniach rozgraniczających od 12,0 m do 17,0 m, o powierzchni ok. 0,32 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KD-L.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 5KD-L należy utrzymać lub zrealizować:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) ścieżkę rowerową lub chodnik z dopuszczeniem ruchu rowerowego;
- 4) parkingi przyuliczne;

- 5) plac do zawracania pojazdów;
- 6) uzbrojenie techniczne;
- 7) zieleń izolacyjną;
- 8) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku.

3. Dla ulicy 5KD-L ustala się:

- 1) linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczającej ulicy:
  - a) 4,0 m oraz w linii rozgraniczającej ulicy dla zabudowy na terenie 36MN,
  - b) 3,0 m oraz w linii rozgraniczającej ulicy dla zabudowy na terenie 43U,
  - c) 4,0 m dla zabudowy na terenie 38aMN,
  - d) 5,0 m dla zabudowy na terenach 40MN i 39MN;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 3KD-Z, jako skrzyżowanie skanalizowane z sygnalizacją świetlną;
- 3) skrzyżowania z ulicami 14KD-D i 15KD-D, jako zwykłe;
- 4) wjazdy na tereny przyległe.

4. Dla ulicy 5KD-L obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 3., 4., 5. i 6. niniejszej uchwały.

5. Występujące na części terenu 5KD-L udokumentowane stanowisko archeologiczne podlega ochronie konserwatorskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 3. niniejszej uchwały oraz zgodnie z przepisami szczególnymi.

**§ 49. 1.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” - lokalna, w ciągu ulicy T. Noniewicza, o szerokości w liniach rozgraniczających od 13,0 m do 31,0 m, o powierzchni ok. 0,36 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KD-L.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 6KD-L należy utrzymać lub zrealizować:

- 1) jezdnię;
- 2) parkingi;
- 3) chodniki lub chodniki z dopuszczeniem ruchu rowerowego;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 6KD-L ustala się:

- 1) linie zabudowy dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej na terenie 44MWU w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) linie zabudowy dla projektowanej zabudowy na terenie 45MN w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) skrzyżowanie z ulicą 3KD-Z, jako skanalizowane z sygnalizacją świetlną;
- 4) wjazdy na tereny przyległe.

4. Dla ulicy 6KD-L obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 3., 4., 5. i 6. niniejszej uchwały.

**§ 50. 1.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” - lokalna, w ciągu ulicy T. Noniewicza, o szerokości w liniach rozgraniczających ok. 20,00 m, o powierzchni ok. 0,30 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KD-L.

2. W granicach terenu 7KD-L należy utrzymać lub zrealizować:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;



- 3) ścieżkę rowerową lub chodnik z dopuszczeniem ruchu rowerowego;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) zieleń izolacyjną;
- 6) uzbrojenie techniczne.

3. Dla terenu 7KD-L ustala się:

- 1) powiązanie z ulicą 3KD-Z jako skrzyżowanie skanalizowane z sygnalizacją świetlną;
- 2) powiązanie z ulicą 8KD-L jako skrzyżowanie zwykłe;
- 3) linie zabudowy dla projektowanych budynków w odległości 2,0 m od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dla terenu 7KD-L obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 3., 4., 5. i 6. niniejszej uchwały.

**§ 51.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” – lokalna w ciągu ulicy Ciesielskiej, o szerokości w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 16,0 m, o powierzchni ok. 0,37 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KD-L.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 8KD-L należy utrzymać lub zrealizować:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) zieleń izolacyjną;
- 5) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 8KD-L ustala się:

- 1) powiązanie z ulicami 4KD-L i 7KD-L poprzez skrzyżowania zwykłe;
- 2) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczającej ulicy:
  - a) od 4,0 m do 7,0 m dla terenu 49UO,
  - b) w linii rozgraniczającej ulicy dla terenów 47MN, 48MW, 50MN i 51MN.

4. Dla ulicy 8KD-L obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 3., 4., 5. i 6. niniejszej uchwały.

**§ 52.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas publicznej komunikacji pieszo - jezdnej o szerokości w liniach rozgraniczających od 5,0 m do 21,0 m, o powierzchni ok. 0,05 ha, z placem do zawracania, oznaczony na rysunku planu symbolem 9KPJ.

2. W granicach terenu 9KPJ:

- 1) dopuszcza się wspólną nawierzchnię jezdni i chodnika;
- 2) należy zrealizować plac do zawracania z miejscami postojowymi;
- 3) należy zrealizować obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) należy zrealizować uzbrojenie techniczne.

3. Dla terenu 9KPJ ustala się powiązanie z ulicą 4KD-L poprzez skrzyżowanie zwykłe.

4. Od terenu 9KPJ nie ustala się linii zabudowy.

5. Istniejącą na terenie 9KPJ zabudowę garażową, kolidującą z ustaleniami planu przeznacza się do rozbiórki, a do czasu realizacji ustaleń planu ustala się nakaz ujednolicenia koloru ścian i wrót w obiektach garażowych.

6. Zakaz realizacji zabudowy garażowej i gospodarczej.

7. Ustala się kolorystykę ścian na białą, a wrót garażowych na ciemny brąz. Nakaz stosowania wrót podnoszonych.

8. Dla terenu 9KPJ obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 3., 4., 5. i 6. niniejszej uchwały.

**§ 53.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas publicznej komunikacji pieszo - jezdnej o szerokości w liniach rozgraniczających od 12,0 m do 17,0 m, o powierzchni ok. 0,20 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 10KPJ.

2. W granicach terenu 10KPJ:

- 1) dopuszcza się wspólną nawierzchnię jezdni, miejsc parkingowych i chodnika;
- 2) należy zrealizować uzbrojenie techniczne;
- 3) zakazuje się realizacji garaży i wiat garażowych oraz budynków gospodarczych.

3. Dla terenu 10KPJ ustala się powiązanie z ulicą 2KD-L poprzez skrzyżowanie zwykłe.

4. Od terenu 10KPJ ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i w odległości:

- 1) 5,0 m i w linii rozgraniczającej dla zabudowy na terenie 19MW;
- 2) 6,0 m dla zabudowy na terenie 20MWU.

5. Dla terenu 10KPJ obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 4., 5. i 6. niniejszej uchwały.

**§ 54.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy „D” – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m, o powierzchni ok. 0,06 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 11KD-D.

2. W granicach terenu 11KD-D:

- 1) dopuszcza się wspólną nawierzchnię jezdni i chodnika;
- 2) należy zrealizować obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 3) należy zrealizować uzbrojenie techniczne;

3. Od terenu 11KD-D ustala się linie zabudowy w odległości 2,0 m dla zabudowy na terenie 29U, 3,0 m dla zabudowy na terenie 30U i 5,0 m dla zabudowy na terenach 28aMW, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dla terenu 11KD-D ustala się powiązanie z ulicą 4KD-L poprzez skrzyżowania zwykłe.

5. Dla terenu 11KD-D obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 3., 4., 5. i 6. niniejszej uchwały.

**§ 55.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy „D” – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 18,0 m, o powierzchni ok. 0,08 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 12KD-D.

2. W granicach terenu 12KD-D:

- 1) dopuszcza się wspólną nawierzchnię jezdni, parkingów i chodnika;
- 2) należy zrealizować obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 3) należy zrealizować uzbrojenie techniczne.

3. Od terenu 12KD-D ustala się linie zabudowy w odległości 5,0 m dla zabudowy na terenach 28aMW, 30U i 32MWU, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dla terenu 12KD-D ustala się powiązanie z ulicą 4KD-L poprzez skrzyżowania zwykłe.

5. Dla terenu 12KD-D obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 3., 4., 5. i 6. niniejszej uchwały.

**§ 56.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy „D” – dojazdowa z parkingiem, o powierzchni ok. 0,24 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 13KD-D.

2. W granicach terenu 13KD-D:

- 1) dopuszcza się wspólną nawierzchnię jezdni, ścieżki rowerowej powiązanej z publiczną drogą rowerową 17KR i chodnika;
- 2) należy zrealizować obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 3) należy zrealizować uzbrojenie techniczne.

3. Od terenu 13KD-D ustala się linie zabudowy w odległości 5,0 m dla zabudowy na terenach przyległych, przeznaczonych pod zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dla terenu 13KD-D ustala się powiązanie z ulicą 3KD-Z poprzez skrzyżowanie zwykłe.

5. Występujące na części terenu 13KD-D udokumentowane stanowisko archeologiczne podlega ochronie konserwatorskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

6. Dla terenu 13KD-D obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 4., 5. i 6. niniejszej uchwały.

**§ 57.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy „D” – dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających ok. 15,0 m, o powierzchni ok. 0,22 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 14KD-D.

2. W granicach terenu 14KD-D:

- 1) dopuszcza się wspólną nawierzchnię jezdni i chodnika;
- 2) należy zrealizować parkingi, obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 3) należy zrealizować uzbrojenie techniczne.

3. Od terenu 14KD-D ustala się linie zabudowy w odległości 5,0 m dla zabudowy na terenach przyległych, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dla terenu 14KD-D ustala się powiązanie z ulicą 5KD-L poprzez skrzyżowanie zwykłe.

5. Występujące na części terenu 14KD-D udokumentowane stanowisko archeologiczne podlega ochronie konserwatorskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

6. Dla terenu 14KD-D obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 4., 5. i 6. niniejszej uchwały.

**§ 58.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m, o powierzchni ok. 0,09 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 15KD-D.

2. W granicach terenu 15KD-D:

- 1) dopuszcza się wspólną nawierzchnię jezdni i chodnika;
- 2) należy zrealizować parkingi, obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 3) należy zrealizować uzbrojenie techniczne.

3. Od terenu 15KD-D ustala się linie zabudowy w odległości:

- 1) 5,0 m dla zabudowy na terenach 36MN i 38aMN, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 4,0 m oraz 10,0 m dla zabudowy na terenie 37UZP, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dla terenu 15KD-D ustala się powiązanie z ulicą 5KD-L poprzez skrzyżowanie zwykłe oraz powiązanie z ciągiem pieszo - jezdnią 16KPJ.

5. Występujące na terenie 15KD-D udokumentowane stanowisko archeologiczne podlega ochronie konserwatorskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

6. Dla terenu 15KD-D obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 3., 4., 5. i 6. niniejszej uchwały.

**§ 59.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas publicznego ciągu pieszo - jezdni o szerokości w liniach rozgraniczających do 10,0 m, o powierzchni ok. 0,11 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 16KPJ.

2. W granicach terenu 16KPJ:

- 1) dopuszcza się wspólną nawierzchnię jezdni i chodnika;
- 2) należy zrealizować obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 3) należy zrealizować uzbrojenie techniczne;
- 4) dopuszcza się wjazdy na działki położone na obszarach 35MN i 36MN.

3. Od terenu 16KPJ ustala się linie zabudowy w odległości:

- 1) 2,0 m dla zabudowy na terenie 36MN, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 4,0 m dla zabudowy na terenach 35MN i 37UZP, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dla terenu 16KPJ ustala się powiązanie z ulicami 3KD-Z i 15KD-D poprzez skrzyżowania zwykłe.

5. Występujące na części terenu 16KPJ udokumentowane stanowisko archeologiczne podlega ochronie konserwatorskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

6. Dla terenu 16KPJ obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 3., 4., 5. i 6. niniejszej uchwały.

**§ 60.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren publicznej komunikacji o powierzchni ok. 0,68 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 17KR.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się:

- 1) realizację publicznej drogi rowerowej o nawierzchni utwardzonej, obejmującej częściowo również skarpę nadrzeczną;
- 2) realizację małej architektury, miejsc zatrzymań i wypoczynku;
- 3) realizację parkingu rowerowego wiatą o wysokości nie przekraczającej 4,0 m.

3. Dopuszcza się korektę skarpy oraz linii brzegowej rzeki w celu podniesienia walorów widokowych i umocnienia brzegu rzeki; uporządkowanie linii brzegowej należy przeprowadzić w sposób kompleksowy i ujednolicony, przy zastosowaniu materiałów naturalnych takich jak np. faszyna, kamień granitowy, żwir otoczekowy, itp.

**§ 61.** 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren usług o powierzchni ok 1,96 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 18U/MWU.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się:

- 1) utrzymanie funkcji targowej;
- 2) nakaz uporządkowania istniejącej zabudowy targowej;
- 3) nakaz ogrodzenia przestrzeni, na której prowadzona jest działalność handlowa;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i zmianę lokalizacji istniejących obiektów;
- 5) dopuszcza się realizację nowych oraz tymczasowych obiektów handlowo – usługowych o maksymalnej wysokości do 4,0 m, liczonej do najwyższego punktu budynku;
- 6) dopuszcza się realizację parterowej hali targowej;

- 7) nakazuje się utrzymanie jednolitej kolorystyki ścian, stolarki oraz dachów wszystkich obiektów handlowo – usługowych;
- 8) nakazuje się realizację parkingu na minimum 100 miejsc postojowych z wjazdem od strony ulicy 1 Maja (4KD-L);
- 9) dopuszcza się wjazd przeciwpożarowy i dostawczy z ulicy Utrata (1KD-G).

3. W przypadku zaprzestania funkcjonowania targowiska, jako funkcję zamienną na terenie 18U/MWU należy realizować:

- 1) od strony ulic Sejneńskiej i 1 Maja (4KD-L) oraz Utraty (1KD-G) - budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami w parterach;
- 2) na pozostałym terenie budynki mieszkalne wielorodzinne.

4. Ustala się realizację zabudowy mieszkalnej i mieszkalno-usługowej na niżej wymienionych zasadach:

- 1) od strony ulicy Utrata (1KD-G) lokalizacja obiektów mieszkalnych w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicy;
- 2) od strony ulic 1 Maja (4KD-L) i od strony północnej granicy planu lokalizacja obiektów mieszkalnych lub mieszkalno – usługowych w odległości min. 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy;
- 3) od strony terenu 21ZP lokalizacja obiektów mieszkalnych lub mieszkalno – usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w celu uzyskania pierzei, budynki należy lokalizować elewacją frontową wzdłuż ulic; zasada ta nie dotyczy budynków lokalizowanych przy ulicy Utrata;
- 5) budynki należy realizować na niżej wymienionych warunkach:
  - a) głębokość budynków obudowujących pierzeję nie powinna przekraczać 14,0 m powyżej parteru,
  - b) szerokość elewacji frontowej od 50,0 m do 60,0 m,
  - c) dopuszcza się cofnięcie parteru na szerokości elewacji łącznie do 15% w celu utworzenia podcieni przy wejściach do budynku,
  - d) dopuszcza się łączenie budynków tworzących pierzeję ulic 1 Maja i Sejneńskiej z zachowaniem przejść bramnych do wnętrza kwartału,
  - e) ustala się nakaz ukształtowania frontowej elewacji budynku położonego na skrzyżowaniu ulicy Sejneńskiej i 1 Maja (4KD-L) w sposób podkreślający narożnik;
- 6) partery budynków zlokalizowanych wzdłuż ulic 1 Maja i Sejneńskiej w całości przeznacza się na usługi nieuciążliwe dla mieszkalnictwa, w tym usługi, handel i gastronomia, zakazuje się realizacji innych funkcji;
- 7) zakazuje się łączenia powierzchni sprzedażowych w jedną, w celu uzyskania łącznej powierzchni sprzedażowej o wielkości powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 8) ustala się powierzchnię zabudowy wszystkimi obiektami kubaturowymi do 40%;
- 9) należy zapewnić osiedlowe tereny zielone stanowiące powierzchnię biologicznie czynną w wielkości nie mniejszej niż 25% powierzchni terenu;
- 10) należy zapewnić dojazd z ulicy 4KD-L;
- 11) należy zapewnić wewnętrzną komunikację w postaci jezdni, zatok parkingowych, placów do zawracania i chodników;

- 12) należy zapewnić miejsca postojowe w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników zgodnie z ustaleniami §33 niniejszej uchwały; dopuszcza się realizację parkingów wielopoziomowych i parkingów podziemnych lub wbudowanych w bryłę budynków;
- 13) minimum 10% parkingów należy wykonać na poziomie terenu, jako parkingi ogólnodostępne poza ogrodzeniem;
- 14) należy zapewnić obiekty i urządzenia małej architektury, w tym urządzenia terenowe służące do rekreacji i wypoczynku oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 15) wysokość zabudowy ustala się od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyżej niż 20,0 m od poziomu przyległego terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki;
- 16) architektura obiektów – współczesna, z użyciem materiałów o podwyższonych standardach;
- 17) elewacje projektowanych budynków przyległe do ulicy 1 Maja i Sejneńskiej, nakazuje się traktować, jako uprzywilejowane;
- 18) zakazuje się sytuowania budynków położonych w pierzejach ulic 1 Maja i Sejneńskiej, elewacją szczytową do tych ulic;
- 19) zakazuje się umieszczania na elewacjach uprzywilejowanych urządzeń technicznych, np. anten, klimatyzatorów, skrzynek elektroenergetycznych, itp.;
- 20) zakazuje się stosowania dachów wysokich i poddaszy.

**§ 62. 1.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 19MW, o powierzchni ok. 0,92 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 19MW:

- 1) ustala się linię zabudowy przebiegającą po linii rozgraniczającej z terenem 10KPJ od strony południowej, od strony wschodniej w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 10KPJ;
- 2) adaptuje się istniejące pięciokondygnacyjne budynki i utrzymuje ich funkcję mieszkalną;
- 3) nie przewiduje się rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, poza rozbudową polegającą na budowie wiatrołapów oraz pochylni lub platform dla wózków inwalidzkich;
- 4) adaptuje się obiekty i urządzenia małej architektury i dopuszcza się realizację nowych;
- 5) adaptuje się istniejącą komunikację wewnętrzną, dopuszcza jej przebudowę, budowę nowych dojazdów wewnętrznych i parkingów na zasadach określonych w §33.;
- 6) adaptuje się istniejący kompleks garaży na niżej wymienionych warunkach:
  - a) nakaz ujednolicenia kolorystyki ścian poszczególnych garaży poprzez otynkowanie i pokrycie farbą w kolorze białym,
  - b) nakaz zachowania wysokości budynków garażowych,
  - c) nakaz montażu wrót garażowych podnoszonych, w jednolitym kolorze dla całego zespołu, np. ciemnego brązu lub szarym;

3. Ustala się nakaz:

- 1) realizacji ciągów pieszo – jezdnych umożliwiających dojazd do poszczególnych budynków mieszkalnych;
- 2) realizacji nowych i porządkowania istniejących placów zabaw i miejsc wypoczynku w zieleni urządzonej;
- 3) nasadzeń zieleni izolacyjnej.

4. Ustala się zakaz budowy nowych garaży i wiat garażowych.

**§ 63.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami o powierzchni ok 0,47 ha, oznaczone na rysunku planu symbolem 20MWU.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się realizację zabudowy mieszkalnej szeregowej z wbudowanymi lokalami usług nieuciążliwych dla mieszkalnictwa, na niżej wymienionych warunkach:

- 1) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej na 8,0 m, a minimalną szerokość działek skrajnych ustala się na: 17,0 m dla działki sąsiadującej z terenem 25UO i na 15,0 m dla działki sąsiadującej od północy z terenem 20MWU;
- 2) lokalizacja obiektów usługowych lub ich części, zgodnie z ustaleniami § 44. oraz wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy usługowej;
- 3) usługi należy realizować w parterach budynków mieszkalnych;
- 4) lokalizacja zabudowy mieszkalnej szeregowej, zgodnie z ustaleniami § 44. oraz wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy mieszkalnej;
- 5) dopuszcza się realizację nie więcej niż jednej kondygnacji podziemnej;
- 6) wysokość budynków mieszkalnych ustala się od 2 do 3 kondygnacji oraz o wysokości do 12,0 m do górnej krawędzi elewacji lub attyki;
- 7) głębokość poszczególnych budynków mieszkalnych ustala się od 12,0 m do 15,0 m, nie dotyczy to budynków, w parterze których zlokalizowane będą usługi;
- 8) garaże samochodów osobowych mieszkańców tego terenu powinny być realizowane w budynkach mieszkalnych;
- 9) dostępność komunikacyjna od ciągu pieszo – jezdni 10KPJ;
- 10) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych działek na 25%;
- 11) ustala się nakaz realizacji dachów płaskich;
- 12) elewacje należy wykonać w tynkach pastelowych, dopuszcza się stosowanie materiałów elewacyjnych takich jak: materiały ceramiczne, szkło, drewno;
- 13) budynek położony przy ul. Utrata 8, w stosunku do którego obowiązują ustalenia rozdziału 3. niniejszej uchwały, wskazuje się do przemieszczenia.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość włączenia terenu 20MWU w obszar 18U/MWU i realizację zabudowy usługowej i usługowo – mieszkalnej zgodnie z zasadami podanymi w § 61., przy zachowaniu linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu dla obszaru 20MWU.

**§ 64.** 1. Ustala się teren publicznej zieleni parkowej z pomnikiem pamięci, o powierzchni ok. 0,21 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 21ZP.

2. Zakazuje się budowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych, parkowania i garażowania samochodów.

3. Zezwala się na grodzenie terenu na granicy z terenem 54U/MWU zgodnie z ustaleniami § 44. niniejszej uchwały.

4. Dla terenu 21ZP obowiązują ustalenia rozdziału 6. niniejszej uchwały.

5. Dla terenu 21ZP nie ustala się linii zabudowy.

**§ 65.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren istniejącej zabudowy usługowej, o powierzchni ok. 0,27 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 22U.

2. Adaptuje się istniejącą na terenie 22U budynek i utrzymuje wiodącą funkcję usług, handlu i administracji.

3. Dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów lub budowę nowych.
4. Linie zabudowy od dróg zgodnie z ustaleniami § 47. oraz rysunkiem planu.
5. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na trzy kondygnacje nadziemne, lecz nie wyżej niż 12,0 m.

6. Na terenach wymienionych w ust. 1 należy zachować istniejący wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, zależnie od zainwestowania poszczególnych terenów, z tolerancją do 5%.

7. Elewacje przyległe do ulicy 1 Maja (4KD-L), nakazuje się traktować, jako uprzywilejowane.

8. Wprowadza się zakaz umieszczania na elewacjach uprzywilejowanych urządzeń technicznych, np. anten, klimatyzatorów, skrzynek elektroenergetycznych, itp.

**§ 66.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren istniejącej zabudowy mieszkalno-usługowej, o powierzchni ok. 0,16 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 23MWU.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się istniejące budynki i utrzymuje ich funkcję mieszkalno-usługową.

3. Linie zabudowy od dróg zgodnie z ustaleniami § 45. i § 47. oraz rysunkiem planu.

4. Dopuszcza się przebudowę budynków nieobjętych ochroną konserwatorską, na następujących zasadach:

- 1) zachować istniejącą wysokość;
- 2) dach wysoki, wielospadowy, z możliwością dodatkowej kondygnacji użytkowej w poddaszu.

5. Dla budynku nr 19 położonego przy ul. 1 Maja (4KD-L), wpisanego do rejestru zabytków (nr rej. 102), obowiązują ustalenia rozdziału 3. niniejszej uchwały.

6. Elewacje przyległe do ulicy 1 Maja (4KD-L) i L. Waryńskiego (2KD-L), nakazuje się traktować, jako uprzywilejowane.

7. Wprowadza się zakaz umieszczania na elewacjach uprzywilejowanych urządzeń technicznych np.: anten, klimatyzatorów, skrzynek elektroenergetycznych itp.

8. Dla części terenu 23MWU obowiązują ponadto ustalenia rozdziału 3. tekstu niniejszej uchwały.

**§ 67.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren istniejących usług z zakresu ochrony zdrowia, o powierzchni ok. 0,32 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 24UZ.

2. Adaptuje się istniejący budynek i utrzymuje jego funkcję.

3. Dopuszcza się zmianę funkcji oraz rozbudowę i nadbudowę istniejącego budynku, lub budowę w miejscu istniejącego, nowego budynku o funkcji usługowej na następujących zasadach:

- 1) powierzchnia zabudowy wszystkimi obiektami kubaturowymi do 35%;
- 2) należy zachować istniejący wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej z tolerancją do 5%;
- 3) należy zapewnić dojazd z ulicy L. Waryńskiego (2KD-L);
- 4) wysokość zabudowy ustala się od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 14,00 m do górnej krawędzi elewacji, attyki;
- 5) w przypadku remontu, bądź przebudowy istniejącego budynku lub realizacji nowego, elewacje przyległe do ulicy L. Waryńskiego, nakazuje się traktować, jako uprzywilejowane;
- 6) zakazuje się umieszczania na elewacjach uprzywilejowanych urządzeń technicznych np.: anten, klimatyzatorów, skrzynek elektroenergetycznych itp..

4. Linie zabudowy od dróg zgodnie z ustaleniami § 45. oraz z rysunkiem planu.



5. Dla terenu 24UZ należy zapewnić miejsca postojowe zgodnie z § 33. niniejszej uchwały; dopuszcza się możliwość realizacji parkingu podziemnego i zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w pasach dróg publicznych.

6. Należy zapewnić dostępność do istniejącej stacji elektroenergetycznej, oznaczonej symbolem 52cE.

7. Dla części terenu 24UZ obowiązują ponadto ustalenia rozdziału 3. tekstu niniejszej uchwały.

**§ 68.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren usług oświaty, o powierzchni ok. 0,38 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 25UO.

2. Adaptuje się istniejący obiekt utrzymując jego funkcję, dopuszczając rozbudowę i nadbudowę na niżej wymienionych zasadach:

- 1) nadbudowa istniejącego budynku do 4 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 16,5 m do górnej krawędzi elewacji lub attyki budynku;
- 2) budowa nowego o funkcji usługowej i wysokości od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 16,5 m do górnej krawędzi elewacji lub attyki budynku i płaskim dachu;
- 3) powierzchnia zabudowy wszystkimi obiektami kubaturowymi do 35%;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna w wielkości nie mniejszej niż 25% powierzchni terenu;
- 5) należy zapewnić dojazd z ulicy L. Waryńskiego (2KD-L) i z projektowanego terenu komunikacji pieszo-jezdnej 10KPJ;
- 6) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych na terenie własnym oraz w pasie drogowym ulicy 2KD-L zgodnie z ustaleniami §33, dopuszcza się realizację parkingu podziemnego;
- 7) elewacje przyległe do ulicy L. Waryńskiego, nakazuje się traktować, jako uprzywilejowane;
- 8) zakazuje się umieszczania na elewacjach uprzywilejowanych urządzeń technicznych, np. anten, klimatyzatorów, skrzynek elektroenergetycznych, itp..

3. Linie zabudowy od dróg zgodnie z ustaleniami § 44. i § 45. oraz z rysunkiem planu.

4. Dopuszcza się zmianę funkcji z zastrzeżeniem, że w obiekcie nie może być realizowana funkcja uciążliwa dla mieszkalnictwa.

**§ 69.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren istniejących usług z zakresu ochrony zdrowia, o powierzchni ok. 0,93 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 26UZ.

2. Adaptuje się istniejący budynek i utrzymuje jego funkcję.

3. Linie zabudowy od dróg zgodnie z ustaleniami § 44. i § 45. oraz z rysunkiem planu.

4. Dopuszcza się zmianę funkcji z zastrzeżeniem, że w obiekcie nie może być realizowana funkcja uciążliwa dla mieszkalnictwa.

5. Dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącego budynku, lub budowę nowego budynku o funkcji usługowej na następujących zasadach:

- 1) powierzchnia zabudowy wszystkimi obiektami kubaturowymi do 45%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna w wielkości nie mniejszej niż 10% powierzchni terenu;
- 3) należy zapewnić dojazd z ulicy L. Waryńskiego (2KD);
- 4) dopuszcza się dojazd z ulicy Utrata (1KD) poprzez prawoskręt;
- 5) wysokość zabudowy ustala się od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 16,5 m do górnej krawędzi elewacji, attyki budynku lub kalenicy;
- 6) dach dwu- lub wielospadowy, z dopuszczeniem lukarn o nachyleniu połaci do 40° lub płaskie.

6. Dla terenu 26UZ należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych na terenie własnym, zgodnie z §33; dopuszcza się realizację parkingu podziemnego.

**§ 70.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o powierzchni ok. 2,08 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 27MW.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 27MW:

- 1) adaptuje się istniejące pięciokondygnacyjne budynki i utrzymuje ich funkcję mieszkalną wielorodzinną oraz mieszkalno-usługową;
- 2) nie przewiduje się rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, poza rozbudową polegającą na budowie wiatrołapów oraz pochylni lub platform dla wózków inwalidzkich;
- 3) adaptuje się obiekty i urządzenia małej architektury i dopuszcza się realizację nowych;
- 4) adaptuje się istniejącą komunikację wewnętrzną i dopuszcza jej przebudowę, budowę nowych dojazdów wewnętrznych i parkingów na zasadach określonych w § 33.;
- 5) zakazuje się budowy nowych garaży;
- 6) adaptuje się istniejący kompleks garaży na niżej wymienionych warunkach:
  - a) nakaz ujednolicenia kolorystyki ścian poszczególnych garaży poprzez otynkowanie i pokrycie farbą w kolorze białym lub innym pastelowym, jednolitym dla całego zespołu,
  - b) dopuszcza się nadbudowę celem ujednolicenia wysokości budynków garażowych w zespole,
  - c) nakaz montażu wrót garażowych podnoszonych, o jednolitym dla całego zespołu kolorze, np. ciemnego brązu lub szarym.

3. Ustala się nakaz:

- 1) realizacji ciągów pieszo-jezdnym umożliwiających dojazd do poszczególnych budynków mieszkalnych;
- 2) realizacji nowych i porządkowania istniejących placów zabaw i miejsc wypoczynku w zieleni urządzonej;
- 3) nasadzeń zieleni izolacyjnej.

4. Linie zabudowy od dróg zgodnie z ustaleniami § 45. i § 47. oraz z rysunkiem planu.

5. Dla części terenu 27MW obowiązują ponadto ustalenia rozdziału 3 tekstu niniejszej uchwały.

**§ 71.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, o całkowitej powierzchni ok. 3,013 ha, oznaczony na rysunku planu symbolami 28aMW i 28bMW.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego należy zrealizować budynki mieszkalne wielorodzinne.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się realizację na terenie 28bMW od strony ulicy Utrata (1KD-G) zabudowy usługowej.

4. Ustala się następujące warunki architektoniczne i zagospodarowania terenu dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- 1) realizacja budynków może być przeprowadzona w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wskazanymi na rysunku planu;
- 2) powierzchnia zabudowy wszystkimi obiektami kubaturowymi do 35%;
- 3) należy zapewnić osiedlowe tereny zielone stanowiące powierzchnię biologicznie czynną w wielkości nie mniejszej niż 25% powierzchni terenu;
- 4) należy zapewnić dojazd z ulicy 1KD-G poprzez prawoskręt oraz z ulic 11KD-D i 12KD-D;

- 5) należy zapewnić wewnętrzną komunikację w postaci jezdni, zatok parkingowych, placów do zawracania i chodników;
- 6) dla zabudowy mieszkaniowej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych zgodnie z § 33.; dopuszcza się realizację parkingów wielopoziomowych i parkingów podziemnych lub wbudowanych w bryłę budynku, przy założeniu, że minimum 20% parkingów wykonana będzie w poziomie terenu;
- 7) dla zabudowy usługowej należy zapewnić miejsca postojowe zgodnie z ustaleniami § 33.;
- 8) należy zapewnić obiekty i urządzenia małej architektury, w tym urządzenia terenowe służące do rekreacji i wypoczynku oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 9) należy zapewnić uzbrojenie techniczne;
- 10) wysokość zabudowy mieszkaniowej ustala się od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 20,00 m od poziomu przyległego terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki;
- 11) dopuszcza się lokale usługowe i handlowe w parterach budynków od strony ulicy Utrata, przy czym łączna powierzchnia sprzedażowa wszystkich lokali na terenie 28bMW nie może przekroczyć 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej, a jednego wbudowanego lokalu nie więcej, jak 200 m<sup>2</sup>;
- 12) dopuszcza się od strony ulicy Utrata (1KD-G) realizację budynków usługowych, w tym handlowych, bez funkcji mieszkalnej, o wysokości nie przekraczającej 2 kondygnacji nadziemnych przy czym łączna powierzchnia sprzedażowa wszystkich lokali w budynkach usługowych i handlowych na terenie 28bMW nie może przekroczyć 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej;
- 13) elewacje projektowanych budynków przyległe do ulicy Utrata (1KD-G), nakazuje się traktować, jako uprzywilejowane;
- 14) architektura obiektów – współczesna, z użyciem materiałów o podwyższonych standardach;
- 15) budynek dawnego browaru przy ulicy 1 Maja, objęty ochroną konserwatorską, należy dostosować do nowej funkcji mieszkalnej typu loft, lub usługowej nieuciążliwej, w tym lokalnego browaru powiązanego z pijalnią piwa, chroniąc bryłę i wystrój elewacji budynku oraz zgodnie z zapisami rozdziału 3. tekstu niniejszej uchwały.

5. Inwestycja obejmująca zabudowę mieszkaniowo-usługową na terenach 28aMW i 28bMW powinna być organizowana i realizowana w oparciu o projekt zagospodarowania tych terenów, wskazujący powiązania funkcjonalno – przestrzenne z terenami sąsiednimi.

6. Dopuszcza się połączenie terenu 32MWU z terenem 28aMW w celu realizacji wspólnej inwestycji przy założeniu, że zostaną uwzględnione warunki zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone dla poszczególnych terenów.

7. Dopuszcza się funkcjonowanie istniejących zakładów przemysłowo – składowych, hurtowni na terenie 28aMW i istniejącego na terenie 28bMW zespołu garaży na okres perspektywiczny, do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały.

8. Dopuszcza się remonty i przebudowy budynków przemysłowo – składowych i hurtowni na terenie 28aMW w celu poprawienia ich estetyki i wartości użytkowych, z możliwością rozbudowy i nadbudowy do wielkości nie przekraczającej 10% ich obecnej powierzchni i kubatury, przy zachowaniu ustalonych w planie linii zabudowy.

9. Dla istniejącego na terenie 28bMW zespołu garaży nakazuje się ujednolicenie kolorystyki ścian i wrót garażowych – ściany w kolorach pastelowych np. biele i szarości, wrota – szare.

10. Dopuszcza się obiekty tymczasowe wspomagające działalność usługową i przemysłową na terenie 28aMW, realizowane w konstrukcjach nie związanych trwale z gruntem, o wysokości do 6,0 m i powierzchni zabudowy do 500 m<sup>2</sup>.

11. Zakaz budowy nowych obiektów związanych z funkcją przemysłową, gospodarczą i garażową.

12. Zakaz realizacji miejsc składowania poza budynkami i budowlami.

13. Linie zabudowy od dróg zgodnie z ustaleniami § 44., § 54. i § 55. oraz z rysunkiem planu.

**§ 72.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej, o powierzchni ok. 0,13 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 29U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego należy na terenie 29U utrzymać funkcję usługową nieuciążliwą na niżej wymienionych zasadach:

- 1) budowa nowych budynków oraz przebudowa istniejących może być przeprowadzona w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu;
- 2) powierzchnia zabudowy wszystkimi obiektami kubaturowymi do 60%;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna w wielkości nie mniejszej niż 5% powierzchni terenu;
- 4) należy zapewnić dojazd z ulicy 1 Maja (4KD-L) oraz z projektowanej ulicy 11KD-D;
- 5) ustala się zabudowę usługową szeregową, o szerokości segmentu wynikającym z istniejących podziałów, wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym wysoki dach, z kalenicą równoległą do elewacji frontowych;
- 6) należy stosować jednorodną, pastelową kolorystykę poszczególnych obiektów i dachów oraz jednorodną stolarkę – zgodnie z przepisami rozdziału 5..

3. Miejsca postojowe dla samochodów osobowych zapewnić w pasach drogowych ulic publicznych.

4. Linie zabudowy od dróg zgodnie z ustaleniami § 47. i § 54. oraz z rysunkiem planu.

5. Dla terenu 29U obowiązują ponadto ustalenia rozdziału 3. tekstu niniejszej uchwały.

**§ 73.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren usług, o powierzchni ok. 0,20 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 30U.

2. Adaptuje się istniejący na terenie 30U budynek i utrzymuje wiodącą funkcję administracji.

3. Dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku w granicach wyznaczonych na rysunku planu liniami zabudowy oraz dopuszcza się nadbudowę o jedną kondygnację nadziemną ale nie wyżej niż 16,5 m do kalenicy z wysokim dachem dwu- lub wielospadowych o nachyleniu do 40°, zgodnie z przepisami rozdziału 5..

4. Na terenie wymienionym w ust.1 należy zachować istniejący wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, z tolerancją do 5% oraz istniejący parking.

5. Elewację przyległą do ulicy 1 Maja, nakazuje się traktować, jako uprzywilejowaną.

6. Wprowadza się zakaz umieszczania na elewacjach uprzywilejowanych urządzeń technicznych, np. anten, klimatyzatorów, skrzynek elektroenergetycznych, itp..

7. Dopuszcza się zmianę funkcji obiektu z zastrzeżeniem, że w obiekcie nie może być realizowana funkcja uciążliwa dla mieszkalnictwa.

8. Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych oraz miejsca do parkowania rowerów.

9. Linie zabudowy od dróg zgodnie z ustaleniami § 47., § 54. i § 55. oraz z rysunkiem planu.

10. Dla terenu 30U obowiązują ponadto ustalenia rozdziału 3. tekstu niniejszej uchwały.

**§ 74.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren parkingu, o powierzchni ok. 0,09 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 31KP.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się utrzymanie funkcji parkingu autobusów komunikacji miejskiej.

3. Ustala się zakaz realizacji zabudowy na terenie 31KP, za wyjątkiem obiektów związanych z funkcją podstawową takich, jak: punkt sprzedaży biletów, szalet dla kierowców, wiaty przystankowe, itp..

**§ 75.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkalno-usługowej, o powierzchni ok. 0,49 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 32MWU.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 32MWU należy zrealizować budynki mieszkalne wielorodzinne, mieszkalno-usługowe, usługowo-mieszkalne lub usługowe w tym handlu detalicznego.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się połączenie terenu 32MWU z terenem 28bMW w celu realizacji wspólnej inwestycji przy założeniu, że zostaną uwzględnione warunki zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone dla poszczególnych terenów.

4. Ustala się następujące warunki dla zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) realizacja budynków może być przeprowadzona w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wskazanymi na rysunku planu;
- 2) powierzchnia zabudowy wszystkimi obiektami kubaturowymi do 25%;
- 3) należy zapewnić osiedlowe tereny zielone stanowiące powierzchnię biologicznie czynną w wielkości nie mniejszej niż 25% powierzchni terenu;
- 4) należy zapewnić dojazd z ulic 3KD-Z 4KD-L i 12KD-D;
- 5) należy zapewnić wewnętrzną komunikację w postaci jezdni, zatok parkingowych, placów do zawracania i chodników;
- 6) linie zabudowy mieszkaniowej i usługowej od dróg, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 46., § 47. i w § 74.;
- 7) dla zabudowy mieszkaniowej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych zgodnie z § 33.; dopuszcza się realizację parkingów wielopoziomowych i parkingów podziemnych lub wbudowanych w bryłę budynku, przy założeniu, że minimum 20% parkingów wykonana będzie w poziomie terenu;
- 8) dla zabudowy usługowej, w tym handlowej, należy zapewnić miejsca postojowe zgodnie z ustaleniami § 33.;
- 9) należy zapewnić obiekty i urządzenia małej architektury, w tym urządzenia terenowe służące do rekreacji i wypoczynku oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 10) należy zapewnić uzbrojenie techniczne;
- 11) wysokość zabudowy mieszkaniowej ustala się od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 12,0 m od poziomu przyległego terenu do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji z zastrzeżeniem, że pierwsza kondygnacja nadziemna może być przeznaczona na funkcje usługowe;
- 12) wysokość zabudowy usługowej, w tym handlowej, ustala się do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 9,0 m od poziomu przyległego terenu do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji;
- 13) elewacje projektowanych budynków przyległe do ulic, nakazuje się traktować, jako uprzywilejowane;
- 14) zakazuje się umieszczania na elewacji uprzywilejowanej urządzeń technicznych, np. anten, klimatyzatorów, skrzynek elektroenergetycznych, itp.;
- 15) architektura obiektów – współczesna, z użyciem materiałów o podwyższonych standardach, dachy wysokie równopołaciowe o nachyleniu połaci do 40°.

5. Dopuszcza się przemieszczenie na teren 32MWU i ustawienie pierzei, zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, budynku zabytkowego o adresie Wigierska 33.

6. Dla terenu 32MWU obowiązują ponadto ustalenia rozdziału 3. tekstu niniejszej uchwały.

**§ 76.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej, o powierzchni ok. 1,44 ha, oznaczone na rysunku planu symbolem 33MN.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 33MN należy realizować zabudowę mieszkaniową w formie zwartej pierzei na niżej wymienionych warunkach:

- 1) ustala się głębokość poszczególnych budynków mieszkalnych na 12,0 m - 15,0 m;
- 2) w poziomie parteru dopuszcza się głębokość zabudowy do 30,0 m;
- 3) ustala się szerokość frontu działki budowlanej zgodnie z istniejącymi podziałami katastralnymi, przy czym minimalną szerokość elewacji frontowej budynku ustala się na 8,0 m, a maksymalną szerokość elewacji frontowej ustala się na 17,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się linie zabudowy od strony ulicy 3KD-Z zgodnie z § 46.;
- 5) elewacje frontowe budynków należy sytuować w odległości 7,0 m i 4,0 m od linii rozgraniczającej z ulicą 3KD-Z, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się linie zabudowy w odległości 19,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 28MW
- 7) dopuszcza się realizację nie więcej niż jednej kondygnacji podziemnej;
- 8) wysokość budynków mieszkalnych ustala się od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe i nie wyżej niż 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy;
- 9) dopuszcza się realizację na terenie 33MN garaży i budynków gospodarczych zbliżniaczonych w granicach działek, wbudowanych w obiekty mieszkalne;
- 10) ustala się zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży zlokalizowanych poza budynkiem podstawowym;
- 11) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych działek na 25%;
- 12) ustala się zakaz realizacji dachów płaskich na budynkach mieszkalnych;
- 13) ustala się dachy równopołaciowe o kącie nachylenia od 30° do 40°, o kalenicy równoległej do ulicy 3KD-Z; na budynkach skrajnych dopuszcza się dachy wielopołaciowe;
- 14) ustala się kolorystykę i materiał ścian i dachów budynków zgodnie z przepisami rozdziału 5.;
- 15) wjazdy na poszczególne działki ustala się z ulicy 3KD-Z; zakaz realizacji wjazdów z ulicy 1KD-G.

3. Dla terenu 33MN obowiązują ponadto ustalenia rozdziału 5..

**§ 77.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej nieuciążliwej w zieleni parkowej, o powierzchni ok. 0,55 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 34UZP.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego należy realizować usługi z zakresu hotelarstwa i obsługi turystów, z wyłączeniem funkcji związanych z obsługą samochodów, w tym stacji paliw, myjni, wulkanizatorni, diagnostyki samochodowej itp..

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego umożliwia się realizację innych usług nieuciążliwych dla mieszkańców, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej do 1000 m<sup>2</sup>.

4. W zakresie przeznaczenia tymczasowego adaptuje się, do czasu realizacji ustaleń planu, istniejącą zabudowę.

5. Dopuszcza się remonty i przebudowy budynków w celu poprawienia ich estetyki i wartości użytkowych, z możliwością rozbudowy i nadbudowy do wielkości nie przekraczającej 10% ich obecnej powierzchni i kubatury, przy zachowaniu ustalonych w planie linii zabudowy.

6. Dla budynku położonego przy ulicy Wigierskiej nr 74, objętego ochroną konserwatorską obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3. niniejszej uchwały; dopuszcza się zmianę funkcji, na zgodną z planem i na zasadach ustalonych w rozdziale 3. niniejszej uchwały; dopuszcza się przemieszczenie obiektu w kierunku południowym w obrębie terenu ograniczonego liniami zabudowy lub poza teren planu, zgodnie z przepisami szczególnymi.

7. Nową zabudowę i zagospodarowanie terenu należy realizować na niżej wymienionych warunkach:

- 1) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) od ulic zgodnie z ustaleniami § 44., § 46. i § 56.,
  - b) od terenu 54aZP w odległości od 10,0 m do 45,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się powierzchnię zabudowy nie większą niż 30%;
- 3) należy zapewnić tereny zielone stanowiące powierzchnię biologicznie czynną w wielkości nie mniejszej niż 40% powierzchni terenu, w tym w formie terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
- 4) należy zapewnić dojazd z ulicy 13KD-D;
- 5) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych na terenie inwestycji, zgodnie z §33; dopuszcza się realizację parkingów podziemnych;
- 6) należy zapewnić obiekty i urządzenia małej architektury, w tym urządzenia terenowe służące do rekreacji i wypoczynku oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) wysokość zabudowy ustala się do 3 kondygnacji nadziemnych, wysokości nie przekraczającej 12,0 m do kalenicy i dachach o nachyleniu połaci do 40°.

8. Dla terenu 34UZP obowiązują ustalenia rozdziału 5.

9. Występujące na terenie 34UZP udokumentowane stanowisko archeologiczne podlega ochronie konserwatorskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 3. niniejszej uchwały.

**§ 78.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej, o powierzchni ok. 1,00 ha, oznaczone na rysunku planu symbolem 35MN.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 35MN należy realizować zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na niżej wymienionych warunkach:

- 1) ustala się minimalną szerokość frontu działki na 8,0 m;
- 2) ustala się minimalną głębokość działki na 28,0 m;
- 3) linie zabudowy od ulic zgodnie z ustaleniami § 46., § 56. i § 59. oraz rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się realizację budynków w granicach działki;
- 5) dopuszcza się realizację nie więcej niż jednej kondygnacji podziemnej;
- 6) wysokość budynków mieszkalnych ustala się na dwie - trzy kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, lecz nie wyżej niż 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy;
- 7) dopuszcza się realizację na terenie 35MN budynków gospodarczych i garaży w granicy działek;
- 8) zakaz realizacji garaży i budynków gospodarczych jako pierwszej linii zabudowy od strony dróg publicznych;
- 9) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych działek na 40%;

- 10) ustala się zakaz realizacji dachów płaskich na budynkach, za wyjątkiem ganków oraz budynków gospodarczych i garaży;
- 11) ustala się dachy dwu i wielopołaciowe o nachyleniu połaci od 30° do 40° i głównej kalenicy równoległej do ulicy 3KD-Z;
- 12) ustala się kolorystykę, materiał ścian i dachów budynków zgodnie z przepisami rozdziału 5.;
- 13) wjazdy na poszczególne działki ustala się z dróg 3KD-Z i 13KD-D oraz z ciągu pieszo – jezdni 16KPJ.

3. Dla terenu 35MN obowiązują ustalenia rozdziału 5.

4. Występujące na terenie 35MN udokumentowane stanowisko archeologiczne podlega ochronie konserwatorskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 3. niniejszej uchwały.

**§ 79.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej, o powierzchni ok. 0,77 ha, oznaczone na rysunku planu symbolem 36MN.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 36MN należy realizować zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na niżej wymienionych warunkach:

- 1) ustala się minimalną szerokość frontu działki na 12,0 m, a minimalną głębokość działki na 32,0 m;
- 2) linie zabudowy od ulic zgodnie z ustaleniami § 48., § 58. i § 59., zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się realizację nie więcej niż jednej kondygnacji podziemnej;
- 4) wysokość budynków mieszkalnych ustala się na dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie wyżej niż 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy;
- 5) dopuszcza się realizację na terenie 36MN budynków w granicach działek;
- 6) zakaz realizacji garaży i budynków gospodarczych jako frontowych od strony dróg publicznych;
- 7) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych działek na 40%;
- 8) ustala się zakaz realizacji dachów płaskich na budynkach, za wyjątkiem ganków oraz budynków gospodarczych i garaży;
- 9) ustala się dachy dwu i wielopołaciowe o maksymalnym nachyleniu połaci do 40° i głównej kalenicy równoległej do ulicy 3KD-Z i 15KD-D;
- 10) ustala się kolorystykę, materiał ścian i dachów budynków zgodnie z przepisami rozdziału 5.;
- 11) wjazdy na poszczególne działki ustala się z drogi 3KD-Z i 15KD-D oraz z ciągu pieszo – jezdni 16KPJ.

3. Dla terenu 36MN obowiązują ustalenia rozdziału 5.

4. Dla budynków położonych przy ulicy Wigierskiej nr 34 i 36 objętych ochroną konserwatorską obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3. niniejszej uchwały.

5. Występujące na terenie 36MN udokumentowane stanowisko archeologiczne podlega ochronie konserwatorskiej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 3. niniejszej uchwały.

**§ 80.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej, nieuciążliwej w zieleni parkowej, o powierzchni ok. 0,30 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 37UZP.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się usługi z zakresu opieki nad ludźmi w podeszłym wieku (dom seniora).

3. Dopuszcza się inne usługi nieuciążliwe dla mieszkalnictwa w połączeniu z zielenią urządzoną.



4. Zabudowę i zagospodarowanie terenu należy realizować na niżej wymienionych warunkach:

- 1) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 56., § 58., i § 60 tekstu uchwały oraz w odległości 4,0 m i 20,0 m od terenu 54bZP, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni terenu;
- 3) należy zapewnić tereny zielone stanowiące powierzchnię biologicznie czynną w wielkości nie mniejszej niż 40% powierzchni terenu, w tym w formie terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
- 4) dojazd z ulicy 13KD-D i 15KD-D;
- 5) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych na terenie inwestycji w ilości zależnej od potrzeb, zgodnie z ustaleniami § 33. i przy założeniu, że minimum 15% miejsc postojowych znajdować się będzie w poziomie terenu;
- 6) należy zapewnić obiekty i urządzenia małej architektury, w tym urządzenia terenowe służące do rekreacji i wypoczynku oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) wysokość zabudowy ustala się do 3 kondygnacji nadziemnych, o wysokości kalenicy nie przekraczającej 12,0 m;
- 8) dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci od 30° do 40°.

5. Dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych wbudowanych w budynek podstawowy, w wielkości nie przekraczającej 30% powierzchni usługowej.

6. Ustala się kolorystykę, materiał ścian i dachów budynków zgodnie z przepisami rozdziału 5..

7. Dla terenu 37UZP obowiązują ustalenia rozdziału 5.

8. Występujące na terenie 37UZP udokumentowane stanowisko archeologiczne podlega ochronie konserwatorskiej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 3. niniejszej uchwały.

**§ 81.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolami:

- 1) 38aMN, o powierzchni ok. 0,36 ha;
- 2) 38bMN, o powierzchni ok. 0,19 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach 38aMN i 38bMN należy realizować zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego adaptuje się istniejącą zabudowę.

4. Nową zabudowę realizować należy na niżej wymienionych warunkach:

- 1) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej na 16,0 m, maksymalną na 25,0 m;
- 2) dla działek o szerokości frontu mniejszej niż 19,0 m dopuszcza się realizację budynków w granicy działki;
- 3) elewacje frontowe budynków należy sytuować zgodnie z liniami zabudowy ustalonymi w § 46., § 56. i § 58., zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się linie zabudowy od granicy z terenem 54aZP w odległości 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dopuszcza się realizację nie więcej niż jednej kondygnacji podziemnej;
- 6) wysokość budynków mieszkalnych ustala się na dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie wyżej niż 9,0 m do kalenicy;
- 7) nakaz realizacji budynków mieszkalnych w pierwszej linii zabudowy od strony dróg publicznych;

- 8) garaże i budynki gospodarcze wolno stojące lub zbliżniaczone należy realizować w głębi działek, dopuszcza się realizację w granicach działek;
- 9) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych działek na 40%;
- 10) ustala się zakaz realizacji dachów płaskich na budynkach mieszkalnych, za wyjątkiem jego elementów takich, jak garaż, ganek, i na dachach których są wyjścia na tarasy i balkony;
- 11) ustala się dachy dwu lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci od 30° do 40° i głównej kalenicy równoległej do ulicy 13KD-D i 15KD-D;
- 12) dla budynków zbliżniaczonych obowiązuje jednakowe nachylenie połaci dachowych i jednakowa wysokość kalenicy;
- 13) ustala się kolorystykę i materiał ścian i dachów budynków zgodnie z przepisami rozdziału 5.;
- 14) wjazdy na poszczególne działki ustala się z dróg: 13KD-D i 15KD-D.

5. Dla terenów 38aMN i 38bMN obowiązują ustalenia rozdziału 5.

6. Występujące na terenach 38aMN i 38bMN udokumentowane stanowisko archeologiczne podlega ochronie konserwatorskiej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 3. niniejszej uchwały.

7. Dla części terenu 38aMN położonej w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego miasta Suwałk obowiązują ustalenia rozdziału 3. tekstu niniejszej uchwały.

**§ 82.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej, o powierzchni ok. 0,55 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 39MN.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 39MN należy realizować zabudowę jednorodzinną wolno stojącą na niżej określonych warunkach:

- 1) minimalną szerokość działki ustala się na 19,0 m;
- 2) linie zabudowy od dróg publicznych zgodnie z § 48. i § 57. tekstu niniejszej uchwały;
- 3) linie zabudowy od granicy terenu 54cZP ustala się na 19,0 m;
- 4) wjazdy na działki od strony ulicy 14KD-D;
- 5) dopuszcza się realizację nie więcej niż jednej kondygnacji podziemnej;
- 6) wysokość budynków mieszkalnych ustala się na dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, lecz nie wyżej niż 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy,
- 7) dopuszcza się realizację garaży i budynków gospodarczych wolno stojących lub w granicach działek;
- 8) nakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży za budynkami mieszkalnymi; budynki mieszkalne powinny być realizowane w pierwszej linii zabudowy od strony dróg publicznych;
- 9) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych działek na 40%;
- 10) ustala się zakaz realizacji dachów płaskich na budynkach mieszkalnych, za wyjątkiem jego elementów takich, jak garaż, ganek, i na dachach których są wyjścia na tarasy i balkony;
- 11) ustala się dachy dwu lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci od 30° do 40° i głównej kalenicy równoległej do ulicy 14KD-D;
- 12) dla wszystkich budynków zbliżniaczonych obowiązuje jednakowe nachylenie połaci dachowych i jednakowa wysokość kalenicy;
- 13) ustala się kolorystykę i materiał ścian i dachów budynków zgodnie z przepisami rozdziału 5..

3. Dla terenu 39MN obowiązują ustalenia rozdziału 5.

4. Występujące na terenie 39MN udokumentowane stanowisko archeologiczne podlega ochronie konserwatorskiej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 3. niniejszej uchwały.

5. Dla terenu 39MN położonego w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego miasta Suwałk obowiązują ustalenia rozdziału 3. tekstu niniejszej uchwały.

**§ 83.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej, o powierzchni ok. 0,36 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 40MN.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 40MN należy realizować zabudowę jednorodzienną na następujących warunkach:

- 1) minimalną szerokość działki ustala się na 19,0 m;
- 2) linie zabudowy od dróg publicznych zgodnie z § 48. i § 57. tekstu niniejszej uchwały;
- 3) wjazdy na działki od strony ulicy 14KD-D;
- 4) dopuszcza się realizację nie więcej niż jednej kondygnacji podziemnej;
- 5) wysokość budynków mieszkalnych ustala się na dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie wyżej niż 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy;
- 6) nakaz realizacji budynków mieszkalnych w pierwszej linii zabudowy od strony dróg publicznych;
- 7) garaże i budynki gospodarcze wolno stojących lub zbliżniaczonych należy realizować w głębi działek, dopuszcza się realizację w granicach działek;
- 8) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych działek na 40%;
- 9) ustala się zakaz realizacji dachów płaskich na budynkach mieszkalnych, za wyjątkiem jego elementów takich, jak garaż, ganek, i na dachach których są wyjścia na tarasy i balkony;
- 10) ustala się dachy dwu lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci od 30° do 40° i głównej kalenicy równoległej do ulicy 14KD-D;
- 11) dla wszystkich budynków zbliżniaczonych obowiązuje jednakowe nachylenie połaci dachowych i jednakowa wysokość kalenicy;
- 12) ustala się kolorystykę i materiał ścian i dachów budynków zgodnie z przepisami rozdziału 5..

3. Dla terenu 40MN obowiązują ustalenia rozdziału 5.

4. Występujące na terenie 40MN udokumentowane stanowisko archeologiczne podlega ochronie konserwatorskiej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 3. niniejszej uchwały.

5. Dla terenu 40MN położonego w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego miasta Suwałk obowiązują ustalenia rozdziału 3. tekstu niniejszej uchwały.

**§ 84.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej, o powierzchni ok. 0,23 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 41MN.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 41MN należy realizować zabudowę jednorodzienną na następujących warunkach:

- 1) minimalną szerokość działki ustala się na 19,0m;
- 2) linie zabudowy od dróg publicznych zgodnie z § 57. tekstu niniejszej uchwały;
- 3) wjazdy na działki od strony ulicy 14KD-D;
- 4) dopuszcza się realizację nie więcej niż jednej kondygnacji podziemnej;
- 5) wysokość budynków mieszkalnych ustala się na dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, lecz nie wyżej niż 9,0 m do kalenicy;

- 6) nakaz realizacji budynków mieszkalnych w pierwszej linii zabudowy od strony dróg publicznych;
- 7) garaże i budynki gospodarcze wolno stojących lub zbliżniaczonych należy realizować w głębi działek, dopuszcza się realizację w granicach działek;
- 8) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych działek na 40%;
- 9) ustala się zakaz realizacji dachów płaskich na budynkach mieszkalnych, za wyjątkiem jego elementów takich, jak garaż, ganek, i na dachach których są wyjścia na tarasy i balkony;
- 10) ustala się dachy dwu lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci od 30° do 40° i głównej kalenicy równoległej do ulicy 14KD-D i do frontu działki;
- 11) dla budynków zbliżniaczonych, garażowych i gospodarczych, obowiązuje jednakowe nachylenie połaci dachowych i jednakowa wysokość kalenicy;
- 12) ustala się kolorystykę i materiał ścian i dachów budynków zgodnie z przepisami rozdziału 5..

3. Dla terenu 41MN obowiązują ustalenia rozdziału 5.

4. Dla części terenu 41MN położonej w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego miasta Suwałk obowiązują ustalenia rozdziału 3. tekstu niniejszej uchwały.

**§ 85.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej, o powierzchni ok. 0,38 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 42MN.

2. Adaptuje się istniejące obiekty położone przy ul. Wigierskiej nr 18 i 20, objęte ochroną konserwatorską, dla których obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

3. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 42MN należy realizować zabudowę w formie zwartej pierzei, kształtowanej przez budynki oraz ogrodzenia posesji od strony ulicy 3KD-Z, na następujących warunkach:

- 1) minimalną szerokość działki ustala się na 9,0 m;
- 2) zabudowę mieszkalną należy realizować w granicy z działką sąsiednią, w formie budynków bliźniaczych lub szeregowych;
- 3) linie zabudowy od dróg publicznych zgodnie z § 46. i § 57. tekstu niniejszej uchwały;
- 4) wjazdy na działki od strony ulicy 14KD-D i 3KD-Z;
- 5) dopuszcza się realizację nie więcej niż jednej kondygnacji podziemnej;
- 6) wysokość budynków mieszkalnych ustala się od dwóch do trzech kondygnacji nadziemne w tym poddasze, lecz nie wyżej niż 12,0 m do kalenicy, w granicy z budynkiem zabytkowym położonym na terenie 43U dopuszcza się realizację budynku frontowego o wysokości nie przekraczającej wysokości gzymsu i kalenicy budynku zabytkowego;
- 7) nakaz realizacji budynków mieszkalnych w pierwszej linii zabudowy od strony dróg publicznych;
- 8) garaże i budynki gospodarcze należy realizować w głębi działek, dopuszcza się realizację w granicach działek;
- 9) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych działek na 25%;
- 10) ustala się zakaz realizacji dachów płaskich na budynkach mieszkalnych, za wyjątkiem jego elementów takich, jak garaż, ganek, i na dachach których są wyjścia na tarasy i balkony;
- 11) ustala się dachy dwu lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci od 30° do 40° i głównej kalenicy równoległej do ulicy 3KD-Z i do frontu działki; w granicy z terenem 43U dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci poniżej 30°, w nawiązaniu do obiektu zabytkowego na terenie 43U;

- 12) dla budynków zbliżniaczonych, garażowych i gospodarczych, obowiązuje jednakowe nachylenie połaci dachowych i jednakowa wysokość kalenicy;
- 13) ustala się kolorystykę i materiał ścian i dachów budynków zgodnie z przepisami rozdziału 5.;
- 14) ustala się następujące warunki realizacji ogrodzeń:
  - a) zakaz realizacji ogrodzeń w linii rozgraniczającej ulicy 3KD-Z, ogrodzenie powinno pokrywać się z linią zabudowy wyznaczoną od ulicy 3KD-Z,
  - b) ogrodzenia od strony ulicy 14KD-D w linii rozgraniczającej ulicy.

4. Dla terenu 42MN obowiązują ustalenia rozdziału 5.

5. Dla terenu 42MN obowiązują ustalenia rozdziału 3. tekstu niniejszej uchwały.

**§ 86.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren usług publicznych o powierzchni ok. 0,19 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 43U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się istniejącą zabudowę oraz funkcję administracji publicznej.

3. Dla budynków objętych ochroną konserwatorską obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3. niniejszej uchwały.

4. Dopuszcza się zmianę funkcji, zgodnie z zasadami rozdziału 3. niniejszej uchwały.

5. Ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w wielkości 40% powierzchni działki.

6. Ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 10%.

7. Linie zabudowy od dróg zgodnie z ustaleniami § 46. i § 48. tekstu niniejszej uchwały oraz z rysunkiem planu.

8. Występujące na części terenu 43U udokumentowane stanowisko archeologiczne podlega ochronie konserwatorskiej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 3. niniejszej uchwały.

9. Dla terenu 43U położonego w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego miasta Suwałk obowiązują ustalenia rozdziału 3 tekstu niniejszej uchwały.

10. Dla terenu 43U obowiązują ustalenia rozdziału 5. tekstu niniejszej uchwały.

**§ 87.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy wielorodzinnej, o powierzchni ok. 2,47 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 44MWU.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 44MWU należy zrealizować na zasadach deweloperskich budynki mieszkalne wielorodzinne; w pierzei ulicy 3KD-Z i 6KD-L dopuszcza się funkcję usługową i handlową w parterach budynków, z zakazem łączenia powierzchni sprzedażowych w celu uzyskania łącznej powierzchni sprzedażowej o wielkości powyżej 2000 m<sup>2</sup>, przy czym jeden lokal do 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej.

3. W zakresie przeznaczenia zamiennego – realizacja usług publicznych z zakresu oświaty, kultury, ochrony zdrowia, administracji lub innych usług w tym handlu o łącznej powierzchni sprzedażowej wszystkich lokali w granicach konturu 44MWU do 2000 m<sup>2</sup>, przy czym jeden lokal usługowy o powierzchni do 400 m<sup>2</sup>.

4. W zakresie przeznaczenia tymczasowego, do czasu realizacji ustaleń planu, adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i przemysłową.

5. Zakaz budowy obiektów gospodarczych i garaży.

6. Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków, stanowiących pozostałość dawnego browaru Kunca, ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) zachowanie bryły budynków i układu otworów okiennych;
- 2) zachowanie wystroju zewnętrznego elewacji, detalu architektonicznego, oraz detalu z datą wzniesienia budynku i inicjałami właściciela.

7. Dla obiektów stanowiących pozostałość dawnego browaru Kunca ustala się następujące zasady adaptacji do funkcji zakładanych ustaleniami planu:

- 1) budynek przemysłowy – adaptacja na budynek usługowy, w tym handlowy, z zachowaniem klatki schodowej i wykonaniem z dwóch kondygnacji jednej z pozostawieniem „świadców” stropów lub adaptacja na budynek mieszkalny, z zachowaniem klatki schodowej i możliwością realizacji mieszkań na połączonych dwóch kondygnacjach – w połowie z antresolą, w połowie z pozostawionymi belkami międzykondygnacyjnymi, z usuniętym wypełnieniem (w układzie wzdłużnym budynku), przy zachowaniu i ochronie elementów wymienionych w ust. 6;
- 2) budynek mieszkalny – adaptacja do funkcji usługowej z możliwością przebudowy wnętrza, z zachowaniem historycznych ścian konstrukcyjnych i przy zachowaniu i ochronie elementów wymienionych w ust. 6.

8. Dopuszcza się przemieszczenie na teren 44MWU budynku wpisanego do ewidencji zabytków, przy czym dla przemieszczanego budynku nie obowiązują ustalone planem linie zabudowy, również od strony rzeki.

9. W przypadku skreślenia obiektów objętych ochroną konserwatorską z rejestru lub z ewidencji zabytków, ustalenia dotyczące ich ochrony nie obowiązują.

10. Ustala się następujące warunki dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, realizowanej w formie zorganizowanej, obejmującej cały kontur 44MWU:

1) ustala się linie zabudowy:

- a) w linii rozgraniczającej ulicy 3KD-Z oraz w odległości 5,0 m od ulicy 3KD-Z, zgodnie rysunkiem planu, linia ta nie dotyczy budynku zabytkowego o nr Wigierska 10, dla którego linię zabudowy tworzy jego ściana frontowa i przedłużenie ścian bocznych do linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu,
- b) w odległości 22,0 m i 33,0 m od granicy z terenem 54bZP, zgodnie rysunkiem planu,
- c) w odległości 8,0 m od ulicy 6KD-L, zgodnie rysunkiem planu,
- d) w odległości 5,0 m od ulicy 14KD-D, zgodnie z rysunkiem planu;

2) powierzchnia zabudowy wszystkimi obiektami kubaturowymi do 30%;

3) należy zapewnić osiedlowe tereny zielone stanowiące powierzchnię biologicznie czynną w wielkości nie mniejszej niż 35% powierzchni terenu, w tym w formie placów zabaw dla dzieci i miejsc wypoczynku dla dorosłych;

4) dojazd z ulic: 3KD-Z, 6KD-L i 14KD-D;

5) należy zapewnić wewnętrzną komunikację w postaci dróg wewnętrznych o szerokości jezdni minimum 5,0 m, zatok parkingowych, placów do zawracania i chodników;

6) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych według wskaźnika 1,3 mp/1 lokal mieszkalny;

7) dopuszcza się realizację parkingów wielopoziomowych i parkingów podziemnych, przy założeniu, że minimum 20% miejsc parkingowych zrealizowanych będzie w poziomie terenu;

8) minimum 30 miejsc postojowych zapewnić jako ogólnodostępne, poza wygrodzonym terenem osiedla;

9) dopuszcza się realizację parkingów w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą z terenem 3KD-Z, a ustaloną planem obowiązującą linią zabudowy;

10) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych w pasie drogowym ulicy 6KD-L przy udokumentowaniu prawnym;

11) należy zapewnić obiekty i urządzenia małej architektury, w tym urządzenia terenowe służące do rekreacji i wypoczynku oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;

12) nową zabudowę od strony ulicy 3KD-Z należy kształtować w formie zwartej pierzei, zgodnie z niżej podanymi warunkami:

- a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) rytm elewacji (podział na segmenty) odpowiadający dylatacjom od 12,0 m do 16,0 m, z dopuszczeniem ryzalitów i gzymsów,
- c) głębokość budynków od 10,0 m do 14,5 m,
- d) dopuszcza się miejscowe wycofanie elewacji frontowej od ulicy 3KD-Z, lecz nie więcej niż 25% szerokości elewacji poszczególnego segmentu, celem zapewnienia dojścia do budynku,
- e) wysokość zabudowy położonej w pierzejach ulic T. Noniewicza i Wigierskiej ustala się od 7,5 m do 8,5 m do górnej krawędzi gzymsu oraz od 9,5 m do 12,5 m do kalenicy,
- f) dach wysoki, równopołaciowy, o nachyleniu połaci od 30° do 40°, dopuszcza się facjaty i lukarny,
- g) obowiązuje jednolite pokrycie, kolor i nachylenie połaci na poszczególnych segmentach wykonane z blachy płaskiej na rąbek stojący w kolorze grafitu lub ciemnej zieleni,
- h) różnica wysokości kalenicy i gzymsu poszczególnych segmentów zabudowy dopuszczalna jest jedynie na dylatacjach i nie może być większa niż 1,0 m,
- i) wyniesienie poziomu parteru do 50 cm ponad poziom chodnika ulicznego,
- j) dopuszcza się wykonanie przejazdów bramnych i przerwy w pierzei celem wykonania wjazdów do wnętrza kwartału,
- k) dopuszcza się zjazdy do garażu od lica budynków ukryte za bramą;

13) dla pozostałej zabudowy mieszkaniowej realizowanej na obszarze 44MWU ustala się:

- a) realizację budynków o zwartej bryle i prostokątnym rzucie z dopuszczeniem rytmicznych rozczłonkowań, ryzalitów i gzymsów,
- b) wysokość do 15,5 m do kalenicy i do 12,5 m do gzymsu wieńczącego elewację, przy czym wyniesienie parteru do 0,5 m nad teren za wyjątkiem zjazdów do garaży podziemnych,
- c) dachy równopołaciowe, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 40°, przy czym obowiązuje jednolity kąt nachylenia połaci, dla wszystkich budynków położonych poza pierzejami,
- d) kolorystykę i materiał ścian budynków zgodnie z przepisami rozdziału 5., wykonanie dachów z blachy płaskiej na rąbek stojący w kolorze grafitu lub ciemnej zieleni;

14) elewacje położone wzdłuż ulic 3KD-Z i 6KD-L, ze szczególnym uwzględnieniem ich narożnika oraz budynku zabytkowego położonego przy ul. Wigierskiej nr 10, należy traktować jako uprzywilejowane;

15) ustala się jednolite pokrycie dachów oraz kolorystykę wszystkich budynków w zespole 44MWU, jednolity detal architektoniczny i wykończenie oraz stosowanie jednolitych lamp oświetleniowych i małej architektury.

11. W przypadku realizacji funkcji zamiennej ustala się następujące warunki zabudowy:

- 1) linie zabudowy jak w §85 ust. 9, pkt. 1;
- 2) powierzchnia zabudowy wszystkimi obiektami kubaturowymi do 35%;
- 3) należy zapewnić tereny zielone stanowiące powierzchnię biologicznie czynną w wielkości nie mniejszej niż 35% powierzchni terenu;
- 4) dojazd z ulic: 3KD-Z, 6KD-L i 14KD-D;
- 5) należy zapewnić wewnętrzną komunikację;

- 6) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych zgodnie z ustaleniami § 33.;
- 7) dopuszcza się realizację parkingów wielopoziomowych i parkingów podziemnych, przy założeniu, że minimum 30% miejsc parkingowych zrealizowanych będzie w poziomie terenu, jako parkingi ogólnodostępne;
- 8) należy zapewnić obiekty i urządzenia małej architektury, w tym urządzenia terenowe służące do rekreacji i wypoczynku oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 9) wysokość zabudowy ustala się do wysokości kalenicy nie przekraczającej 12,5 m i od 7,5 m do 8,5 m do gzymsu wieńczącego elewację;
- 10) dachy o nachyleniu połaci do 40°;
- 11) ustala się kolorystykę i materiał ścian i dachów budynków zgodnie z przepisami rozdziału 5.;
- 12) od strony ulic 3 KD-Z i 6KD-L oraz dla zabudowy położonej wewnątrz terenu obowiązują zasady zabudowy zgodne z ustaleniami pkt. 11 lit. b, d, e, g, pkt. 12 lit. b, c, pkt. 13 oraz pkt. 14;
- 13) elewacje położone wzdłuż ulic 3KD-Z i 6KD-L, ze szczególnym uwzględnieniem ich narożnika oraz budynku zabytkowego położonego przy ul. Wigierskiej nr 10, jako dominanty przestrzennej, należy traktować jako uprzywilejowane.

12. Należy zachować pomnik przyrody i istniejącą zielenń wysoką.

13. Podział terenu może nastąpić na podstawie projektu zagospodarowania całego terenu 44MWU, stanowiącego załącznik do pozwolenia na budowę lub po zakończonej inwentaryzacji na podstawie zainwestowania.

14. Dla terenu 44MWU położonego w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego miasta Suwałk obowiązują ustalenia rozdziału 3. tekstu niniejszej uchwały.

15. Dla terenu 44MWU obowiązują dodatkowo ustalenia rozdziału 5. tekstu niniejszej uchwały.

**§ 88. 1.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej, o powierzchni ok. 0,24 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 45MN.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego:

- 1) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych;
- 3) na działce nr 10967/4 dopuszcza się drogę wewnętrzną zapewniającą dojazd do terenu 44MWU.

3. Zakaz budowy obiektów gospodarczych i garaży; funkcje te należy wbudowywać w bryłę podstawową budynków.

4. Dopuszcza się remonty i przebudowę istniejącej zabudowy w celu poprawienia jej estetyki i wartości użytkowych, z możliwością rozbudowy do wielkości nie przekraczającej 10% obecnej powierzchni całkowitej, zgodnie z ustaleniami rozdziału 5.; dla budynku ewidencyjnego obowiązuje ochrona jego wystroju zewnętrznego z drewnianym szalunkiem i detalem

5. Zakaz podwyższania istniejącej zabudowy.

6. Ustala się następujące warunki :

- 1) linie zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej ulicy 6KD-L;
- 2) wysokość 9,5 m do kalenicy, dachy dwu- lub wielospadowe od 30° do 40°;
- 3) dopuszcza się zabudowę w granicy sąsiadujących ze sobą na tym obszarze działek.

7. Należy zapewnić minimum 2 miejsca parkingowe na działce budowlanej oraz co najmniej jedno miejsce na jeden lokal użytkowy.



8. Dla terenu 45MN położonego w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego miasta Suwałk obowiązują ustalenia rozdziału 3. tekstu niniejszej uchwały.

9. Dla terenu 45MN obowiązują ponadto ustalenia rozdziału 5. tekstu niniejszej uchwały.

**§ 89.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej pierzejowej, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) 46MN, o powierzchni ok. 0,31 ha;
- 2) 47MN, o powierzchni ok. 0,56 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego należy realizować zabudowę mieszkaniową w formie zwartej pierzei na niżej wymienionych warunkach:

- 1) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej na 15,0 m, a maksymalną 23,0 m;
- 2) szerokość elewacji frontowej budynku powinna odpowiadać szerokości działki, za wyjątkiem działek skrajnych, dla których zabudowa powinna być kształtowana zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) ustala się nakaz ukształtowania elewacji budynku położonego na skrzyżowaniu ulic 3KD-Z i 4KD-L w sposób podkreślający narożnik;
- 4) linie zabudowy od dróg kształtować należy zgodnie z ustaleniami § 46., § 47. i § 51. tekstu niniejszej uchwały, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dopuszcza się realizację nie więcej niż jednej kondygnacji podziemnej;
- 6) wysokość budynków mieszkalnych w zabudowie pierzejowej ustala się od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe i nie wyżej niż 12 m do kalenicy,
- 7) głębokość budynków mieszkalnych ustala się na od 10,0 m do 14,0 m;
- 8) głębokość zabudowy w poziomie parteru ustala się na nie mniej niż 10,0 m i nie więcej niż 18,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) ustala się dachy równopołaciowe o kącie nachylenia od 30° do 40°, o kalenicy równoległej do frontu działki; na budynkach skrajnych i w narożniku ulic dopuszcza się dachy wielopołaciowe, główna kalenica równoległa do frontu działki; dopuszcza się dachy płaskie na garażach, gankach i oficynach;
- 10) ustala się kolorystykę i materiał ścian i dachów budynków zgodnie z przepisami rozdziału 5.;
- 11) ustala się wskaźnik zabudowy do 40%;
- 12) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych działek na 10%;
- 13) ustala się zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży jako samodzielnych obiektów;
- 14) dopuszcza się garaże i budynki gospodarcze zblźniane w granicach działek i dobudowane do budynków mieszkalnych, w ustalonej linii zabudowy głębokości;
- 15) wjazdy na poszczególne działki ustala się z ulicy 3KD-Z, 4KD-L i 8KD-L poprzez przejazdy bramne;
- 16) dopuszcza się zjazdy do garaży podziemnych rozpoczynające się od ściany frontowej budynku i kończące się poza bramą wjazdową; przejazdy bramne i zjazdy do garaży podziemnych należy zabezpieczyć wrotami zlicowanymi ze ściana frontową budynku.

3. Dopuszcza się:

- 1) pozostawienie istniejących budynków bez obowiązku realizacji zabudowy pierzejowej, oraz bez uzupełniania nową zabudową i bez przekształceń istniejących budynków;
- 2) włączenie terenu 46MN w obszar 49UO i zagospodarowanie zgodnie z funkcją i zasadami ustalonymi dla obszaru 49UO;

- 3) połączenie działek o nr 11282, 11283, 11284 i 11308 oraz podział zgodnie z zasadą pokazaną na rysunku planu;
- 4) funkcje usługowe i handlowe w parterach budynków o powierzchni sprzedażowej łącznej do 400 m<sup>2</sup> i do 30% powierzchni całkowitej budynku.

4. Dla terenów 46MN i 47MN obowiązują ponadto ustalenia rozdziału 5..

5. Dla terenów 46MN i 47MN położonych w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego miasta Suwałk obowiązują ponadto ustalenia rozdziału 3. tekstu niniejszej uchwały.

**§ 90.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy wielorodzinnej o powierzchni ok. 0,91 ha oznaczone na rysunku planu symbolem 48MW.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się istniejące budynki mieszkalne, objęte ochroną konserwatorską oraz budynki garażowe położone na tym terenie.

3. Dla budynków objętych ochroną konserwatorską obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3. niniejszej uchwały.

4. Na terenie 48MW zakazuje się:

- 1) rozbudowy i nadbudowy zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem wiatolapów podjazdów i schodów;
- 2) realizacji nowej zabudowy garażowej, gospodarczej i wiat, poza obiektami małej architektury oraz służącymi utrzymaniu porządku.

5. Teren pomiędzy istniejącą zabudową należy utrzymać w formie trawników, placów zabaw i wypoczynku oraz dojazdów i dojść do budynków.

6. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniej niż 25% powierzchni terenu, a wskaźnik zabudowy do 30%.

7. Miejsca parkingowe należy zabezpieczyć na terenie 48MW.

8. Dla istniejących budynków garażowych ustala się:

- 1) ujednolicenie kolorystyki ścian poszczególnych segmentów – kolor biały; dopuszcza się zmianę koloru przy zachowaniu jednolitej kolorystyki wszystkich segmentów;
- 2) ujednolicenie wrót garażowych – uchylne w kolorze ciemno brązowym; dopuszcza się zmianę koloru przy zachowaniu jednolitej kolorystyki wszystkich wrót garażowych;
- 3) zakaz nadbudowy istniejących garaży i budowy nowych.

9. Dla terenu 48MW położonego w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego miasta Suwałk obowiązują ponadto ustalenia rozdziału 3. tekstu niniejszej uchwały.

10. Dla terenu 48MW obowiązują ponadto ustalenia rozdziału 5. tekstu niniejszej uchwały.

**§ 91.** 1. Ustala się teren usług publicznych o znaczeniu ponadlokalnym – szkolnictwo wyższe, o powierzchni ok. 1,32 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 49UO.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się istniejące budynki i zagospodarowanie terenu.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego umożliwia się rozbudowę istniejącego obiektu, zgodnie ze wskazanymi na rysunku planu liniami zabudowy, zwiększenie ilości miejsc parkingowych oraz włączenie terenu 46MN i 51MN w obszar terenu 49UO.

4. Rozbudowę istniejących obiektów i zagospodarowanie terenu należy realizować na niżej wymienionych warunkach:

- 1) zabudowę kształtować należy zgodnie z liniami zabudowy od dróg ustalonymi w § 46., § 50. i § 51. oraz rysunkiem planu;

- 2) wysokość zabudowy uzupełniającej kompleks istniejących budynków ustala się do wysokości budynku najwyższego w zespole, co oznacza, że:
- 3) wysokość zabudowy realizowanej od strony ulicy 7KD-L nie powinna przekraczać wysokością budynku frontowego, położonego przy ulicy T. Noniewicza,
- 4) wysokość zabudowy realizowanej od strony ulicy 3KD-Z, nie powinna być wyższa niż część budynku położonego w pierzei ulicy Wigierskiej;
- 5) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni terenu;
- 6) ustala się kolorystykę, materiał ścian i dachów budynków zgodnie z przepisami rozdziału 5.;
- 7) należy zapewnić tereny zielone stanowiące powierzchnię biologicznie czynną w wielkości nie mniejszej niż 5% powierzchni terenu;
- 8) należy zapewnić dojazd z przyległych ulic;
- 9) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych na terenie 49UO, dopuszcza się parkowanie w ulicach przyległych oraz realizację parkingu podziemnego, parkingu wielopoziomowego lub wiat parkingowych.

5. Dopuszcza się zmianę funkcji z oświatowej na inną, o charakterze usług publicznych.

6. Dla terenu 49UO położonego w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego miasta Suwałk obowiązują ustalenia rozdziału 3. tekstu niniejszej uchwały.

7. Dla terenu 49UO obowiązują ustalenia rozdziału 5. tekstu niniejszej uchwały.

**§ 92.** 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej o powierzchni ok. 0,16 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 50MN.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się istniejącą na terenie 50MN zabudowę i obejmuje ochroną na podstawie ustaleń planu zawartych w rozdziale 3. niniejszej uchwały.

3. Dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów do wielkości nie przekraczającej 20% obecnej powierzchni całkowitej lub kubatury.

4. Ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wielkości minimum 10%, a wskaźnik zabudowy do 50%.

5. Ustala się wysokość zabudowy do 8,5 m do gzymsu wieńczącego elewację i do 12,5 m do kalenicy.

6. Ustala się dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 40° z tolerancją do 5°.

7. Dopuszcza się zabudowę w granicy z działkami sąsiednimi.

8. Zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży wolno stojących.

9. Dla terenu 50MN obowiązują ustalenia rozdziału 5. tekstu niniejszej uchwały.

10. Dla terenu 50MN położonego w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego miasta Suwałk oraz dla obiektów objętych ochroną konserwatorską obowiązują ponadto ustalenia rozdziału 3. tekstu niniejszej uchwały.

**§ 93.** 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej o powierzchni ok. 0,06 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 51MN.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się istniejącą na terenie 51MN zabudowę i obejmuje ochroną na podstawie ustaleń planu zawartych w rozdziale 3. niniejszej uchwały.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się włączenie terenu 51MN w obszar terenu 49UO i wykorzystanie istniejących obiektów zgodnie z funkcją terenu 49UO.

4. Dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów do wielkości nie przekraczającej 10% obecnej powierzchni całkowitej lub kubatury.

5. Ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 10%, a wskaźnik zabudowy na 50%.

6. Ustala się wysokość zabudowy do 8,5 m do gzymsu wieńczącego elewację i do 12,5 m do kalenicy.

7. Ustala się dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 40° z tolerancją do 5°.

8. Dopuszcza się zabudowę w granicy z działką sąsiednią.

9. Zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży wolno stojących.

10. Dla terenu 51MN obowiązują ustalenia rozdziału 5. tekstu niniejszej uchwały.

11. Dla terenu 51MN położonego w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego miasta Suwałk oraz dla obiektów objętych ochroną konserwatorską obowiązują ustalenia rozdziału 3 tekstu niniejszej uchwały.

**§ 94.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu gospodarki ściekowej, oznaczone na rysunku planu symbolami:

1) 52aK, o powierzchni ok. 0,07 ha;

2) 52bK, o powierzchni ok. 0,02 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się, dla terenów wymienionych w ust. 1, utrzymanie przepompowni ścieków zlokalizowanych na trasie miejskiej kanalizacji sanitarnej.

3. Ustala się możliwość przebudowy i zmiany gabarytów komór przepompowni w zależności od przyjętych technologii i rodzajów pomp.

4. W przypadku likwidacji przepompowni uwalniane tereny powinny być włączane w zagospodarowanie terenów przyległych, tj. terenu 46MN lub 47MN oraz terenu 17KR i zagospodarowane zgodnie z ustaleniami szczegółowymi obowiązującymi dla tych terenów.

5. Dla terenu 52aK położonego w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego miasta Suwałk obowiązują ponadto ustalenia rozdziału 3. tekstu niniejszej uchwały.

**§ 95.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny urządzeń infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolami:

1) 53aE, o powierzchni ok. 0,01 ha;

2) 53bE, o powierzchni ok. 0,01 ha;

3) 53cE, o powierzchni ok. 0,02 ha;

4) 53dE, o powierzchni ok. 0,01 ha;

5) 53eE, o powierzchni ok. 0,01 ha;

6) 53fE, o powierzchni ok. 0,01 ha;

7) 53gE, o powierzchni ok. 0,01 ha;

8) 53hE, o powierzchni ok. 0,01 ha;

9) 53iE, o powierzchni ok. 0,01 ha;

10) 53jE, o powierzchni ok. 0,01 ha;

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się, dla terenów wymienionych w ust. 1, utrzymanie funkcji związanych z elektroenergetyką na następujących warunkach:

1) adaptuje się istniejące stacje oraz dopuszcza się ich likwidację bądź zmianę lokalizacji;

2) dopuszcza się zmianę lokalizacji stacji projektowanych;

3) dopuszcza się budowę nowych stacji na wszystkich terenach poza pasami dróg publicznych;

4) uwalniane tereny powinny być włączane w zagospodarowanie terenów przyległych.

3. Dla terenów urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki położonych w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego miasta Suwałk obowiązują ustalenia rozdziału 3. tekstu niniejszej uchwały.

**§ 96.** 1. Ustala się tereny zieleni parkowej, będące częścią ogólnodostępnej zieleni miejskiej, stanowiącej kompleks terenów publicznych o charakterze ekologicznych obszarów otwartych w ciągu ekologicznym rzeki Czarnej Hańczy, zapewniający korzystne warunki klimatyczne i higieniczne dla środowiska mieszkaniowego tej części miasta, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) 54aZP o powierzchni ok. 0,99 ha,
- 2) 54bZP o powierzchni ok. 0,83 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach 54aZP i 54bZP należy zrealizować:

- 1) utwardzone ciągi spacerowe;
- 2) utwardzone drogi rowerowe;
- 3) ścieżki rekreacyjno-sportowe i dydaktyczne;
- 4) place zabaw;
- 5) miejsca wypoczynku;
- 6) boiska do gier;
- 7) zieleń niską, średniowysoką i wysoką;
- 8) obiekty kubaturowe i altany obsługujące rekreację – parterowe, o powierzchni zabudowy do 35,0 m<sup>2</sup> i wysokości nie przekraczającej 4,0 m;
- 9) urządzenia i budowle sportowe i rekreacyjne typu: siłownia terenowa, tor przeszkód, amfiteatr, itp.

3. Zakazuje się parkowania i wjazdu samochodów.

4. Wszelka działalność inwestycyjna powinna być organizowana i realizowana w oparciu o projekt zagospodarowania całego terenu.

5. W zakresie przeznaczenia tymczasowego adaptuje się istniejące na terenie 54aZP ogrody przydomowe, oraz nieurządzoną zieleń do czasu realizacji ustaleń planu.

6. Dla terenu 54bZP dopuszcza się korektę linii brzegowej rzeki w celu podniesienia walorów widokowych i umocnienia brzegu rzeki; uporządkowanie linii brzegowej należy przeprowadzić w sposób kompleksowy i ujednolicony, przy zastosowaniu materiałów naturalnych takich jak np. faszyna, kamień granitowy, żwir otoczekowy, itp.

7. Występujące na terenie 54aZP udokumentowane stanowisko archeologiczne podlega ochronie konserwatorskiej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 3. niniejszej uchwały.

8. Dla terenu 54bZP i dla części terenu 54aZP położonych w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego miasta Suwałk obowiązują ustalenia rozdziału 3. tekstu niniejszej uchwały.

9. Dla terenów 54aZP i 54bZP obowiązują ustalenia rozdziału 5.

## **Rozdział 8.**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 97.** Dla nieruchomości położonych w granicach planu, dla których w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrasta, ustala się jednorazową stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

**§ 98.** W granicach objętych planem tracą moc ustalenia:

- 1) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Południe” obejmującego obszar miasta ograniczony ulicami: Noniewicza – Ciesielską – 1-go Maja – Sejneńską – Utratą oraz od południa rzeką Czarna Hańcza w Suwałkach (uchwalonego Uchwałą Nr XXVII/249/2000 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 maja 2000 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 17 lipca 2000 r. Nr 20, poz. 253);
- 2) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, Wigierską, T. Noniewicza oraz rzeką Czarną Hańczą (uchwalonego Uchwałą Nr XLI/377/09 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 listopada 2009 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 23 grudnia 2009 r. Nr 238, poz. 2936);
- 3) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Śródmieście – Wschód w Suwałkach (uchwalonego Uchwałą Nr XIV/129/11 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 października 2011 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 18 listopada 2011 r. Nr 277, poz. 3358).

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w  
Suwałkach

**Zdzisław Przelomiec**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXVIII/337/2016  
Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia 28 grudnia 2016 r.

# **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŚRÓDMIEŚCIE POŁUDNIE W SUWAŁKACH**

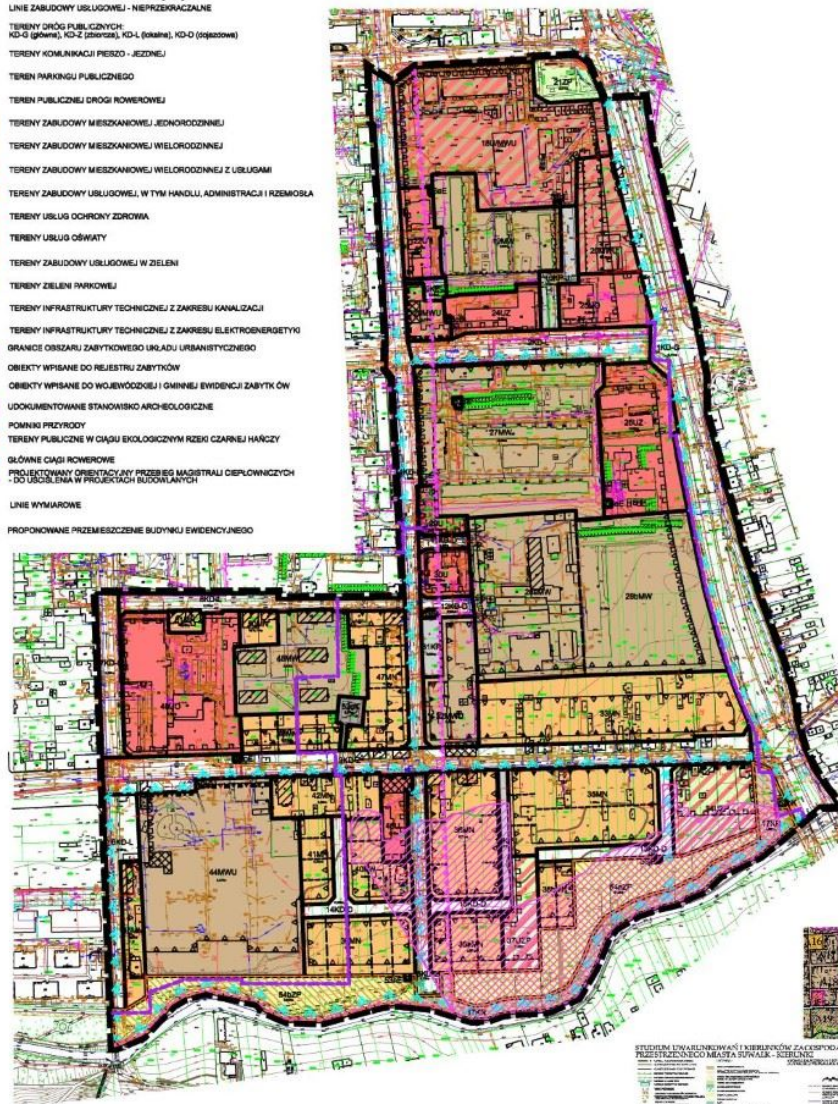
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXVIII/337/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 grudnia 2016 r.

SKALA 1:1000



## **LEGENDA**

- GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEDZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIE PODZIAŁÓW WEWNĘTRZNYCH - PROPONOWANE
- LINIE ZABUDOWY MIESZKANOWEJ - OBOWIĄZUJĄCE
- LINIE ZABUDOWY MIESZKANOWEJ - NIEPRZECIĄGALNE
- LINIE ZABUDOWY USŁUGOWEJ - OBOWIĄZUJĄCE
- LINIE ZABUDOWY USŁUGOWEJ - NIEPRZECIĄGALNE
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH: KD-O (główna), KD-Z (poboczna), KD-L (lokalna), KD-D (ogrzewowa)
- KPU TERENY KOMUNIKACJI PIEKZO - JEZDNI
- KP TERENY PARKINGU PUBLICZNEGO
- KR TERENY PUBLICZNEJ DRÓGI ROWEROWEJ
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ
- MWA TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ W TYM HANDLU, ADMINISTRACJI I RZEMIOSŁA
- UZ TERENY USŁUG OCHRONY ZDROWIA
- UD TERENY USŁUG OŚWIATY
- UZP TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ W ZIELENI
- ZP TERENY ZIELENI PARKOWEJ
- K TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ Z ZAKRESU KANALIZACJI
- E TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ Z ZAKRESU ELEKTROENERGETYKI
- GRANICE OBSZARU ZABYTEKOWEGO URZĄDU URBANISTYCZNEGO
- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW
- OBIEKTY WPISANE DO WOJEWÓDZKIEJ I GMINNEJ EVIDENCJI ZABYTEKÓW
- UDOKUMENTOWANE STANOWISKO ARCH-EOLOGICZNE
- POMNIKI PRZYRODY
- TERENY PUBLICZNE W CIĄGU EKOLOGICZNYM RZĘKI CZARNEJ HANCZY
- GŁÓWNE CIĄGI ROWEROWE
- PROJEKTOWANY ORIENTACYJNY PRZEBIEG MAGISTRALI OPILOWNICZYCH DO UŚCISŁENIA W PROJEKTACH BUDOWLANYCH
- LINIE WYMIAROWE
- PROPONOWANE PRZEMIESZCZENIE BUDYNKU EVIDENCYJNEGO



**STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SUWAŁEK - ŚRÓDMIEŚCIE POŁUDNIE**

Wariant	Opis	Skala
Wariant 1	...	...
Wariant 2	...	...
Wariant 3	...	...
Wariant 4	...	...
Wariant 5	...	...
Wariant 6	...	...
Wariant 7	...	...
Wariant 8	...	...
Wariant 9	...	...
Wariant 10	...	...
Wariant 11	...	...
Wariant 12	...	...
Wariant 13	...	...
Wariant 14	...	...
Wariant 15	...	...
Wariant 16	...	...
Wariant 17	...	...
Wariant 18	...	...
Wariant 19	...	...
Wariant 20	...	...
Wariant 21	...	...
Wariant 22	...	...
Wariant 23	...	...
Wariant 24	...	...
Wariant 25	...	...
Wariant 26	...	...
Wariant 27	...	...
Wariant 28	...	...
Wariant 29	...	...
Wariant 30	...	...
Wariant 31	...	...
Wariant 32	...	...
Wariant 33	...	...
Wariant 34	...	...
Wariant 35	...	...
Wariant 36	...	...
Wariant 37	...	...
Wariant 38	...	...
Wariant 39	...	...
Wariant 40	...	...
Wariant 41	...	...
Wariant 42	...	...
Wariant 43	...	...
Wariant 44	...	...
Wariant 45	...	...
Wariant 46	...	...
Wariant 47	...	...
Wariant 48	...	...
Wariant 49	...	...
Wariant 50	...	...
Wariant 51	...	...
Wariant 52	...	...
Wariant 53	...	...
Wariant 54	...	...
Wariant 55	...	...
Wariant 56	...	...
Wariant 57	...	...
Wariant 58	...	...
Wariant 59	...	...
Wariant 60	...	...
Wariant 61	...	...
Wariant 62	...	...
Wariant 63	...	...
Wariant 64	...	...
Wariant 65	...	...
Wariant 66	...	...
Wariant 67	...	...
Wariant 68	...	...
Wariant 69	...	...
Wariant 70	...	...
Wariant 71	...	...
Wariant 72	...	...
Wariant 73	...	...
Wariant 74	...	...
Wariant 75	...	...
Wariant 76	...	...
Wariant 77	...	...
Wariant 78	...	...
Wariant 79	...	...
Wariant 80	...	...
Wariant 81	...	...
Wariant 82	...	...
Wariant 83	...	...
Wariant 84	...	...
Wariant 85	...	...
Wariant 86	...	...
Wariant 87	...	...
Wariant 88	...	...
Wariant 89	...	...
Wariant 90	...	...
Wariant 91	...	...
Wariant 92	...	...
Wariant 93	...	...
Wariant 94	...	...
Wariant 95	...	...
Wariant 96	...	...
Wariant 97	...	...
Wariant 98	...	...
Wariant 99	...	...
Wariant 100	...	...

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Śródmieście Południe" w Suwałkach**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250 i poz. 1579) oraz w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 353) Rada Miejska w Suwałkach nie uwzględnia uwag dotyczących:

- 1) zmniejszenia odległości linii zabudowy dla terenu 28bMW od ul. Utrata (1KD-G);
- 2) ustalenia funkcji terenów 28aMW jako produkcyjnej, magazynowej, usługowej i handlowej;
- 3) nie ustalania wskaźnika miejsc postojowych i terenu biologicznie czynnego, zwiększenia wskaźnika zabudowy do 75 %, zwiększenia do 50% powierzchni usług w budynkach mieszkalnych, ustalenia wysokości zabudowy do 11 m do kalenicy, na terenie 45MN;
- 4) usunięcia zapisu o dopuszczeniu drogi wewnętrznej dojazdowej do terenu 44MWU przez działkę nr 10967/4 położoną na terenie 45MN;
- 5) wyznaczenia ciągu pieszego lub zieleni izolacyjnej pomiędzy terenami 45MN i 44MWU;
- 6) zmniejszenia wskaźnika do 1,1 miejsca postojowego/lokal mieszkalny, zniesienia obowiązku wydzielania miejsc parkingowych ogólnodostępnych, zmniejszenia do 5% ilości miejsc postojowych wymaganych na terenie, zwiększenia powierzchni zabudowy do 40%, zwiększenia wysokości zabudowy do 17 m do kalenicy, na terenie 44MWU;
- 7) dopuszczenia budowy budynku gospodarczego, w granicy działek na terenie 45MN;
- 8) wydzielenie działki nr 10899 z konturu 32MWU, jako oddzielnego konturu, zwiększenia wysokości zabudowy do 16,5 m do kalenicy;
- 9) wprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości do terenów 39MN, 40MN, 41MN 42MN i 14KD-D;
- 10) zmiany trasy projektowanej magistrali ciepłowniczej;
- 11) likwidacji drogi publicznej 13KD-D;
- 12) zmiany szerokości i funkcji drogi publicznej 15KD-D na ciąg pieszo jezdny szerokości 6 m, ustalenia linii zabudowy na 2 m od tego ciągu, skrócenia do granicy z działką 10989/1, bez jego połączenia z ciągiem 16 KPJ;
- 13) poszerzenia działki nr 10990 położonej w konturze 36MN, o 2-3 m z terenu komunalnego;
- 14) zmiany klasy ulicy Wigierskiej ze zbiorczej na lokalną;
- 15) sposobu kształtowania zabudowy ulicy Wigierskiej jako pierzei lub zabudowy szeregowej;
- 16) zmniejszenia odległości linii zabudowy od ulicy Wigierskiej;
- 17) pozostawienia ulicy Wigierskiej (3KD-Z) w obecnej szerokości pasa drogowego i z obecnym jej zagospodarowaniem i uzbrojeniem, bez projektowania parkingów, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i urządzeń małej architektury, bez rozbiórek budynków oraz przemieszczeń zabytkowej zabudowy w związku z jej planowanym poszerzeniem do 22 m;
- 18) zwiększenia powierzchni zabudowy z 45 do 60 % do terenu 26UZ.



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVIII/337/2016  
Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia 28 grudnia 2016 r.

**Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Południe” w Suwałkach inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250 i poz. 1579) stwierdza się:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, będą realizowane zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi Miasta Suwałki, w trybie przepisów o finansach publicznych, stosownie do możliwości budżetowych gminy, w różnych formach organizacyjno - prawnych np. z własnych środków, z wykorzystaniem funduszy unijnych i innych, środków zewnętrznych, przy współudziale gestorów sieci i inwestorów prywatnych oraz poprzez jednostki organizacyjne, przedsiębiorstwa (spółki) realizujące ww. zadania.

2. Terminy i zakresy realizacji ww. inwestycji będą wynikać z zadań rzeczowych budżetu gminy objętych wieloletnią prognozą finansową. W Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Suwałki na lata 2016-2035 nie dokonano rezerwy finansów na realizację nowych dróg publicznych na terenach w granicach planu, w tym na poszerzenie ulicy Wigierskiej.

3. Realizacja ul. Wigierskiej w docelowych parametrach wynikających z ustaleń planu oraz nowych dróg będzie przebiegać etapowo oraz wg. potrzeb wynikających z realizacji nowych inwestycji na tym terenie. Nie zakłada się poszerzenia ul. Wigierskiej na odcinku od ulicy T. Noniewicza do ulicy 1-go Maja do roku 2020, a na odcinku od ulicy 1-go Maja do ulicy Utrata do roku 2025.