

UCHWAŁA NR XLIX/550/06
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 28 czerwca 2006 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, gen. J. Dwernickiego, T. Noniewiczza oraz od strony południowej granicami działek 11505/1, 11505/2 i 11506 w Suwałkach.

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128) oraz art. 15, ust. 2 i art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087) – Rada Miejska w Suwałkach uchwała, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Suwałki” uchwalonym uchwałą nr XLVII-378/98 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 18 czerwca z 1998 r. oraz uchwałą nr XXXVI/342/2001 z dnia 31 stycznia 2001 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, gen. J. Dwernickiego, T. Noniewiczza oraz od strony południowej granicami działek 11505/1, 11505/2 i 11506 w Suwałkach, obejmujący obszar o powierzchni około 9,95 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ 1.

USTALENIA OGÓLNE

§ 2. Na terenach objętych planem wiodącą funkcją winna być zabudowa usługowa uzupełniona zabudową mieszkaniową.

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

- 1) przekształcenie i rewitalizacja terenu śródmiejskiego objętego ochroną konserwatorską;
- 2) ustalenie terenów publicznych;
- 3) ustalenie zasad kształtowania sposobu wykonywania prawa własności nieruchomości objętych planem;
- 4) przeznaczenie terenów na potrzeby zabudowy usługowej i mieszkaniowej wraz z obsługującą infrastrukturą techniczną;
- 5) ustalenie zasad inwestowania i sposobu skomunikowania;

- 6) ustalenie zasad zagospodarowania terenów, z jednoczesną minimalizacją skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze;
- 7) rewaloryzacja środowiska przyrodniczego miasta;
- 8) porządkowanie istniejącej zabudowy.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 3) tereny parkingów publicznych w zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem KP,ZP;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zwartej, z wbudowaną funkcją usługową, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,U;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z wbudowaną funkcją usługową, oznaczone na rysunku planu symbolem MW,U;
- 7) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U, UO;
- 8) tereny urządzeń i obiektów obsługi elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem E.

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

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

§ 5. 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 nie podlegających uchwaleniu:

- 1) rysunku ideogramu branżowego sieci wodno – kanalizacyjnych, ciepłych i gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych w skali 1:1000;
- 2) oceny i analizy stanu istniejącego obszaru opracowania na lata 2000 - 2003 w zakresie rejestru wniosków i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz rejestru pozwoleń na budowę;
- 3) opracowania ekofizjograficznego podstawowego;
- 4) „Prognozy skutków oddziaływania planu na środowisko przyrodnicze”;
- 5) „Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu”;
- 6) „Programu rewitalizacji oraz ochrony i waloryzacji obiektów zabytkowych śródmieścia miasta Suwałk”, uchwalonego uchwałą nr XXXVII/410/05 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 22.06.2005 r.

§ 6. Przebieg linii rozgraniczającej postulowanej może być zmieniony lub uściślony w przypadku uzasadnionym rozwiązaniem urbanistycznym, zgodnym z ideą planu.

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

§ 8. Tereny określone symbolami: 1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD, 8KP,ZP, przeznaczone są na cele publiczne i w wyniku realizacji planu powinny pozostać własnością komunalną lub Skarbu Państwa.

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

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa jest w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;

- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają i wzbogacają przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie alternatywne;
- 7) obszarze – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć jeden lub więcej obszarów wyznaczonych na rysunku planu;
- 9) obszarze przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno – przestrzenne, określony w planie miejscowym;
- 10) liniach rozgraniczających postulowanych – należy przez to rozumieć linie umożliwiające wzajemne przenikanie się sposobów użytkowania terenów (funkcji), a tym samym korygowanie ich przebiegu w zależności od zastosowanych rozwiązań technicznych i funkcjonalnych;
- 11) liniach rozgraniczających ściśle określonych – należy przez to rozumieć ściśle określone granice różnych sposobów użytkowania terenów (funkcji), zarówno utrwalające podziały geodezyjne - wyznaczone na gruncie, jak i podziały projektowane;
- 12) postulowanych liniach podziału wewnętrznego terenu – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o tym samym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, których przebieg będzie ostatecznie ustalony w projektach zagospodarowania;
- 13) postulowanej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, którą należy ustalić w projekcie budowlanym, wyznaczającą postulowany obrys terenu, w którym powinien znaleźć się projektowany budynek;
- 14) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie można przekroczyć przez najdalej wysunięte lico budynku w poziomie terenu;
- 15) zabudowie śródmiejskiej – należy przez to rozumieć zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze funkcjonalnego śródmieścia, który to obszar stanowi faktyczne lub przewidywane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego centrum miasta lub dzielnicy miasta;
- 16) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć takie usługi, których strefa uciążliwości nie wykracza poza granice terenu będącego we władaniu inwestora;
- 17) powierzchni sprzedażowej – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię pomieszczeń o funkcji handlu detalicznego w dyspozycji jednego użytkownika, znajdujących się w budynku lub w zespole budynków stanowiących całość techniczno – użytkową, z wyłączeniem powierzchni przeznaczonych pod usługi, gastronomię, ekspozycję terenową oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.;

- 18) dominancie przestrzennej – należy przez to rozumieć fragment zabudowy, której forma powinna stanowić akcent architektoniczny, szczególnie ważny i eksponowany w zespole zabudowy;
- 19) zabudowie o uprzywilejowanych elewacjach – należy przez to rozumieć obiekt o wyróżniającej się na tle otoczenia elewacji, mającej na celu podkreślenie rangi swego położenia w układzie przestrzennym, np. zamknięcie perspektywy ciągów komunikacyjnych, zaznaczenie narożnika pierzei, kontynuacja historycznej pierzei;
- 20) tradycyjnych formach architektonicznych – należy przez to rozumieć charakter zabudowy, różnorodność form, detalu i materiałów elewacyjnych występujących na obszarze opracowania objętym ochroną konserwatorską;
- 21) tradycyjnej zasadzie parcelacji – należy przez to rozumieć podział geodezyjny oparty o historyczne linie podziału geodezyjnego, wyznaczone przed 1939 rokiem;
- 22) konserwacji – należy przez to rozumieć działanie zmierzające do utrzymania zabytku w niezmienionej postaci; działanie takie nie wyklucza w uzasadnionych przypadkach możliwości usunięcia niektórych nowych elementów w celu odsłonięcia lub uczytelnienia elementów autentycznych; dopuszcza się również działania dotyczące wzmocnienia konstrukcji (fundamentów, ścian, stropów i dachu) oraz utrzymania budynku w należyтым stanie technicznym i użytkowym w celu uratowania zabytku;
- 23) integracji – należy przez to rozumieć działanie mające na celu lokalne zharmonizowanie nowej zabudowy z zabytkiem i wyeksponowanie go przy równoczesnym nie naruszaniu oryginalnej formy i substancji, z dopuszczeniem rekompozycji lub rekonstrukcji;
- 24) rekompozycji – należy przez to rozumieć działanie mające na celu przywrócenie zabytku, który w wyniku zniszczeń utracił pewne elementy lub całe części, a ich postać nie jest bliżej znana; dokończonywanie nowych elementów odbywać się powinno głównie na zasadzie analogii lub prawdopodobieństwa;
- 25) rekonstrukcji – należy przez to rozumieć odtworzenie zniszczonego zabytku o znanej i udokumentowanej postaci;
- 26) kontynuacji – należy przez to rozumieć zastosowanie tradycyjnych form architektonicznych w wersji uproszczonej stylizacji, odpowiedniej dla zastosowanych współczesnych technologii budowlanych;
- 27) rewaloryzacji – należy przez to rozumieć całokształt działań na rzecz konserwacji, rekonstrukcji, rekompozycji, integracji i kontynuacji architektonicznej;
- 28) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku za wyjątkiem piwnic, suterren, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 29) ulicy lub pasie drogowym – należy przez to rozumieć wydzielony pas terenu, przeznaczony do ruchu lub postoju pojazdów oraz ruchu pieszych wraz z leżącymi w jego ciągu obiektami inżynierskimi, placami, zatokami postojowymi, oraz znajdującymi się w wydzielonym pasie terenu chodnikami, ścieżkami rowerowymi, drogami zbiorczymi, drzewami i krzewami oraz urządzeniami technicznymi związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;

- 30) głównych ciągach pieszych i rowerowych – należy przez to rozumieć orientacyjne oznaczenie głównych tras ruchu pieszego i rowerowego, które muszą być uwzględnione w trakcie projektowania i realizacji zagospodarowania terenów, przez które przebiegają;
- 31) uzbrojeniu terenu – należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, o których mowa w przepisach szczególnych;
- 32) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zielenią towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej, ulicom i parkingom;
- 33) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki, na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację;
- 34) urządzeniach służących utrzymaniu porządku – należy przez to rozumieć śmietniki, trzepak, ogrodzenia i osłony wraz z zielenią izolacyjną;

§ 11. Tereny przeznaczone pod zabudowę oraz drogi obsługujące i urządzenia związane z komunikacją należy do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem użytkować w sposób dotychczasowy.

ROZDZIAŁ 2.

USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

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

- 1) ochronę zasobów przyrodniczych i dziedzictwa kulturowego oraz racjonalne zagospodarowanie przestrzeni miejskiej;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko, jak i inwestycji, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko może być wymagany, z wyłączeniem realizacji zespołów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, garaży i parkingów samochodowych, inwestycji infrastruktury technicznej, instalacji radiotelefonicznych i telefonii komórkowej na budynkach;
- 3) zakaz realizacji wolnostojących masztów radiotelefonicznych i telefonii komórkowej;
- 4) zakaz powstawania obiektów nie spełniających wymogów zawartych w tekście niniejszej uchwały;
- 5) przestrzeganie wymogów i zaleceń dotyczących zagospodarowania obszarów wyróżnionych w planie;
- 6) ograniczenie emisji pyłów i gazów poprzez dążenie do podłączenia budynków istniejących i projektowanych do miejskiej sieci ciepłowniczej;

- 7) ustalenie dla całego obszaru objętego planem dopuszczalnego poziomu określonego w przepisach szczególnych;
- 8) zakaz składowania wszelkich odpadów;
- 9) zakaz stosowania napowietrznych przyłączy energetycznych niskiego napięcia;
- 10) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i ziemi;
- 11) w zakresie uregulowania spraw związanych z gospodarką wodno – ściekową należy zastosować rozwiązania techniczne umożliwiające spełnienie wymagań przepisów szczególnych z zakresu ochrony wód;
- 12) zakaz zrzutu do wód powierzchniowych i ziemi nieoczyszczonych wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych (ulice, parkingi, place);
- 13) dopuszczenie bezpośredniego zrzutu do wód powierzchniowych i do ziemi wód deszczowych pochodzących z powierzchni dachowych oraz terenów zielonych;
- 14) odprowadzanie ścieków socjalno – bytowych za pomocą systemu zbiorczego do kanalizacji miejskiej.

3. Na obszarach budowlanych należy wprowadzić zieleni urządzoną. Wymóg ten dotyczy w szczególności obszarów mieszkaniowych, na których należy przewidzieć minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

4. Ustala się obowiązek utrzymywania i uzupełniania zieleni izolacyjnej wzdłuż dróg i parkingów.

5. Ustala się obowiązek wykonywania koncepcji zieleni urządzonej jako integralnej części projektu zagospodarowania terenu.

ROZDZIAŁ 3

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§ 13. 1. Obszar planu objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej i stanowi część obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr KL.WKZ 534/31/d/79 z dnia 15.05.1979 r., jako układ urbanistyczny miasta Suwałk, pochodzący z XVIII i 1. połowy XIX wieku.

2. Na obszarze objętym planem znajdują się niżej wymienione obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz objęte ewidencją zabytków:

1) obiekty położone przy ulicy Kościuszki:

- a) dom nr 96, murowany, 2. poł. XIX w., nr rej. 373, wpis obejmuje budynek główny;
- b) dom nr 98, murowany, 1. poł. XIX w., nr rej. 113, wpis obejmuje budynek główny;
- c) dom nr 100, murowany, poł. XIX w., nr rej. 110, wpis obejmuje budynek główny;
- d) dom nr 102, murowany, poł. XIX w., nr rej. 102, wpis obejmuje budynek główny;
- e) dom nr 104, murowany, poł. XIX w., nr rej. 111, wpis obejmuje budynek główny;
- f) dom nr 106, murowany, 1. poł. XIX w., nr rej. 109, wpis obejmuje budynek główny;

- g) dom nr 108, murowany, 1. poł. XIX w., nr rej. 108, wpis obejmuje budynek główny i oficynę;
- h) dom nr 114, murowany, 2. poł. XIX w., nr rej. 107, wpis obejmuje budynek główny;
- i) dom nr 122, murowany, XIX w., nr rej. 217, wpis obejmuje budynek główny;
- j) dom nr 124, murowany, 2. poł. XIX w., nr rej. 106, wpis obejmuje budynek główny;

2) obiekty położone przy ul. Noniewicza:

- a) dom nr 87, murowany, początek XX w., nr rej. 828, wpis obejmuje budynek główny;
- b) dom nr 91, murowany, 2. poł. XIX w., nr rej. 283, wpis obejmuje budynek główny.

3. Na obszarze objętym planem znajdują się obiekty o wartościach kulturowych, które na podstawie niniejszego planu miejscowego obejmuje się ochroną:

- 1) dom nr 104A, położony przy ul. Kościuszki;
- 2) dom nr 110A, położony przy ul. Kościuszki;
- 3) budynek nr 126, położony na rogu ul. Kościuszki i ul. Dwernickiego.

4. Wszelkie prace przy obiektach i na terenach zabytkowych oraz w bezpośrednim ich otoczeniu mogą być prowadzone tylko za zgodą służb konserwatorskich.

5. Każda działalność inwestycyjna w strefie ochrony konserwatorskiej obejmująca między innymi: budowę, modernizację, remonty, zmiany sposobu użytkowania, czy ewentualne rozbiórki, może być prowadzona tylko za zgodą służb konserwatorskich i podlega uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, dotyczącymi ochrony zabytków.

6. Na wniosek właściciela lub posiadacza zabytku Wojewódzki Konserwator Zabytków przedstawia zalecenia konserwatorskie, określające sposoby korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia i wykonywania prac konserwatorskich, a także zakres dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone w tym zabytku.

7. Na wymienionym obszarze, zarówno na terenie zabudowanym, jak i niezabudowanym, pod powierzchnią gruntu, mogą znajdować się relikty budowli i innych procesów związanych z działalnością człowieka, wartościowe pod względem historycznym, kulturowym i naukowym, i wymagające ochrony konserwatorskiej. W związku z powyższym inwestor ma obowiązek powiadomić Wojewódzki Oddział Ochrony Zabytków w Białymstoku, Delegatura w Suwałkach, o zamiarze rozpoczęcia robót ziemnych celem podjęcia ewentualnego nadzoru archeologicznego.

§ 14. 1. W celu ochrony układu urbanistycznego należy:

- 1) utrzymać rozplanowanie poprzez zachowanie prostokątnego układu kwartałów zabudowy i tradycyjną zasadę parcelacji kwartałów, szczególnie wzdłuż istniejących ulic;
- 2) zachować istniejące linie zabudowy tworzące zwarte pierzeje ulic Noniewicza i Kościuszki oraz narożniki pierzei;
- 3) zagospodarować zaplecza działek przy ulicy Kościuszki zabudową mieszkalno – usługową o wysokości maksimum III kondygnacji (łącznie z poddaszem) i formie architektonicznej

nawiązującej skalą i charakterem do historycznej zabudowy zabytkowej, w szczególności poprzez: wysokość zabudowy, kształt dachów, podziały elewacyjne, kolorystykę;

- 4) należy dążyć do zamykania poszczególnych posesji, dopuszczając możliwość ich grodzenia;
- 5) planowane przestrzenie i wnętrza urbanistyczne takie, jak nowe przestrzenie uliczne, ciągi piesze, podwórza, przejazdy bramowe, place i zespoły zieleni tworzyć w oparciu o historyczne wzory i w sposób nawiązujący skalą i formą do charakteru historycznego układu urbanistycznego;
- 6) usuwać budynki zdekapitalizowane, nie posiadające wartości architektonicznych, psujące kompozycję wnętrza urbanistycznych, lub kolidujące z planowanym przeznaczeniem;
- 7) przekształcać zaplecza gospodarcze wprowadzając nową zabudowę i komunikację wewnętrzną, z zachowaniem wyżej wymienionych zasad;
- 8) komunikację wewnętrzną projektować i prowadzić w sposób umożliwiający ograniczenie ruchu kołowego w ulicy Kościuszki.

2. Planowane przekształcenia układu urbanistycznego mają na celu zapewnienie zrównoważonego rozwoju miasta, stosownie do jego współczesnych potrzeb społeczno – gospodarczych i estetycznych, z jednoczesnym zachowaniem jego walorów historycznych, zgodnie z naturalnymi przemianami dziejowymi. Istotą tych przekształceń są:

- 1) poprawa funkcjonowania podstawowego układu komunikacyjnego Śródmieścia zgodnie z wytycznymi zawartymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk”, zatwierdzonym uchwałą nr XLVII/378/98 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 18.06.1998 r.;
- 2) zapewnienie lokalnej i wewnętrznej obsługi komunikacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy, zgodnie z wymogami przepisów o drogach publicznych;
- 3) pozyskanie terenów budowlanych i komunikacyjnych na potrzeby Śródmieścia;
- 4) poprawa jakości życia mieszkańców poprzez:
 - a) usprawnienie funkcjonowania terenów zabudowanych,
 - b) właściwe rozmieszczenie zabudowy o różnych funkcjach,
 - c) stosowanie układów zabudowy zapewniających właściwe stopniowanie przestrzeni prywatnych i publicznych oraz zdrowe warunki życia i pracy,
 - d) kształtowanie przestrzeni publicznych w sposób czytelny;
- 5) poprawa walorów estetycznych krajobrazu kulturowego poprzez:
 - a) ochronę ekspozycji wartościowych elementów zabudowy,
 - b) ochronę walorów wnętrza krajobrazowych przed niewłaściwą zabudową,
 - c) ochronę i kreację wartości estetycznych wnętrza urbanistycznych i ich specyficznego charakteru przez formułowanie zasad dostosowania do otoczenia lub konkretnych wymagań dotyczących architektury poszczególnych elementów,

d) określanie wymagań co do cech przestrzennych decydujących o regionalnym charakterze budynków lub ich zespołów.

§ 15. 1. W celu ochrony budynków zabytkowych należy:

- 1) utrzymać odpowiedni stan techniczny i zachować historyczny charakter, wysokość i detale architektoniczne poprzez konserwację;
- 2) w miarę możliwości przywracać dawny wygląd budynków;
- 3) dopuszczać zmiany funkcji budynków, w szczególności w parterach;
- 4) w przypadku zmiany funkcji budynku honorować jego historyczny charakter oraz tradycyjne formy architektoniczne;
- 5) w przypadku przekształceń parterów budynków mieszkalnych na potrzeby usług:
 - e) nie dopuścić do sytuacji, w której udostępnienie parterów wiązałoby się z koniecznością ingerencji w tereny komunikacji publicznej (konieczność budowy schodów lub pochylni na chodnikach, pogarszająca warunki komunikacji);
 - f) dopuszcza się przekształcenia otworów okiennych i drzwiowych w celu zapewnienia właściwej ekspozycji i stworzenia nowoczesnych witryn w parterach pełniących funkcje handlowe, lub usługowe, przy spełnieniu warunku zachowania pierwotnego rytmu i podziału na elewacjach;
 - g) chronić więźby dachowe przed przekształceniem, poprzez zaniechanie podnoszenia połaci dachowych lub nadbudowe o obszerne facjatki; dopuszcza się stosowanie okien połaciowych;
 - h) dopuścić rozbudowę w poziomie na warunkach określonych w §15 ust. 2;
- 6) utrzymać kolorystykę budynków w jasnych barwach z zaleceniem stosowania żółcieni, jasnych zieleni, szarości i ugrów, zgodnie z zasadą narzuconą w XIX w., przy założeniu jasnej kolorystyki piętra i ciemniejszej parteru obiektu;
- 7) kolorystycznie zróżnicować w stosunku do głównej płaszczyzny elewacji, występujące na elewacjach i wyraźnie zaznaczone pionowe i poziome elementy takie, jak: pilastry, gzymsy, opaski okienne;
- 8) stosować pokrycia dachowe z blachy płaskiej miedzianej lub innych materiałów pokryciowych w kolorze utlenionej miedzi, odcieni zieleni, grafitu i szarości; zakaz stosowania niepowlekaney blachy ocynkowanej;
- 9) przy budowlanych pracach konserwatorskich stosować materiały odpowiadające stosowanym pierwotnie;
- 10) wszelkie prace projektowe dotyczące budynków zabytkowych poprzedzić wykonaniem inwentaryzacji architektonicznej, o zakresie ustalonym z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

2. W stosunku do nowoprojektowanych i modernizowanych obiektów winny być spełnione następujące zasady i wymagania:

- 1) zachowanie historycznej skali zabudowy poprzez dostosowanie wysokością i formami architektonicznymi do zabudowy zabytkowej istniejącej w ich sąsiedztwie, stosując następujące zasady:
 - a) wysokość nowego budynku, bezpośrednio sąsiadującego z budynkiem zabytkowym nie może przekraczać w przypadku ścian wysokości do gzymsu wieńczącego elewacje oraz w odnośnie wysokości dachu – wysokości kalenicy budynku zabytkowego;
 - b) wysokość całkowitą budynku wyznacza wysokość mierzona od poziomu przylegającego terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu;
 - c) wysokość ściany budynku wyznacza wysokość mierzona od poziomu przylegającego terenu do gzymsu wieńczącego korony attyki lub dolnej krawędzi dachu, dla ścian szczytowych – zgodnie z projektem budynku;
- 2) stosowanie następującej zasady kompozycji fasady:
 - a) prosta bryła o rytmicznie rozstawionych oknach z zaakcentowaną częścią środkowej elewacji, umożliwiającą czytelność układu działek budowlanych, pożądane przejazdy bramowe;
 - b) okna, z wyjątkiem parterów – pionowe o zrytmizowanym układzie w elewacji;
 - c) detale zmiękczone elewacje, np. opaski okienne, lizeny, gzymsy – wieńczące, międzykondygnacyjne, nadotworowe i podokienne oraz cokołowe.
- 3) dachy obiektów projektować jako równopłaciowe i tak, aby kąt nachylenia głównych połaci wynosił od 60 do 85%;
- 4) kalenice dachowe projektować równoległe do wyznaczonych w planie linii zabudowy;
- 5) przy modernizacji obiektów istniejących i projektowaniu nowych należy stosować zasadę kontynuacji;
- 6) przy modernizacji obiektów istniejących i projektowaniu nowych należy stosować współczesne technologie i materiały budowlane;
- 7) stosować pokrycia z blachy miedzianej lub innych materiałów w kolorze utlenionej miedzi, odcieni grafitu, zieleni i szarości; zakaz stosowania blachy ocynkowanej niepowlekaniej;
- 8) stosować kolorystykę jak w § 15, ust.1, pkt. 6 i 7 tekstu niniejszej uchwały;
- 9) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 10) funkcje gospodarczo – garażowe należy zapewnić w projektowanych budynkach mieszkalno – usługowych;
- 11) zakazuje się wieńczenia elewacji frontowych okapem dachu wychodzącym poza lico elewacji lub linię gzymsu wieńczącego (nie dotyczy rynny dachowej);

ROZDZIAŁ 4

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 16. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych i przeciwpożarowych należy realizować z istniejących miejskich sieci wodociągowych, biegnących w ulicach: Gen. J. Dwernickiego, T. Noniewiczza, T. Kościuszki;
- 2) do budowy przewodów rozdzielczych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;
- 3) w ulicach lokalnych i dojazdowych sieć wodociągową wyposażyć w hydranty uliczne spełniające wymagania według przepisów szczególnych;
- 4) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci miejskiej;
- 5) projektowaną sieć rozdzielczą realizować zgodnie z ideogramem branżowym.

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

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych z projektowanej i istniejącej zabudowy planuje się wyłącznie do istniejącej kanalizacji miejskiej znajdującej się w ulicach: Gen. J. Dwernickiego, T. Noniewiczza, T. Kościuszki; odbiornikiem ścieków jest oczyszczalnia miejska, skąd po oczyszczeniu ścieki kierowane są do rzeki Czarnej Hańczy;
- 2) jakość oczyszczonych ścieków odprowadzanych do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych;
- 3) kanały sanitarne, jak również przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 4) kanały sanitarne należy układać w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych; wskazane jest ułożenie ich pod jezdniami i miejscami postojowymi;
- 5) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci miejskich;
- 6) projektowaną sieć lokalną realizować zgodnie z ideogramem branżowym.

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

- 1) z dróg o przekrojach ulicznych i placów utwardzonych wody opadowe należy odprowadzać do istniejącej kanalizacji deszczowej znajdującej się w ulicach: Gen. J. Dwernickiego, T. Noniewiczza, T. Kościuszki; odbiornikiem ścieków jest rzeka Czarna Hańcza; przed wprowadzeniem ścieków do odbiornika winny być one oczyszczone;
- 2) kanały deszczowe należy usytuować w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
- 3) kanały i przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, a tym samym uniemożliwienia oddziaływania na wody gruntowe;
- 4) jakość odprowadzanych ścieków deszczowych do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych;
- 5) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci miejskich;
- 6) projektowaną sieć lokalną realizować zgodnie z ideogramem branżowym.

§ 19. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji sieci ciepłowniczej:

- 1) zaopatrzenie w ciepło wszystkich nowych budynków nakazuje się realizować z miejskiej sieci ciepłowniczej lub ze źródeł ciepła nie emitujących zanieczyszczeń do powietrza (np. pompy ciepła, kolektory słoneczne, energia elektryczna);
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zwartej, z wbudowaną funkcją usługową, oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU, dopuszcza się dodatkowo w sytuacjach uzasadnionych, indywidualne źródła ciepła, spełniające wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 3) ustala się, że energia cieplna będzie dostarczana na potrzeby ogrzewania pomieszczeń, ciepłej wody użytkowej, wentylacji i klimatyzacji;
- 4) zaopatrzenie w ciepło terenów budowlanych objętych planem przewiduje się z istniejącego kanału ciepłowniczego znajdującego się na terenie objętym planem;
- 5) zakazuje się zabudowy sieci ciepłych oraz terenów w odległości 2,0 m od krawędzi sieci preizolowanej lub kanału ciepłowniczego;
- 6) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci;
- 7) projektowaną sieć lokalną realizować zgodnie z ideogramem branżowym;
- 8) dopuszcza się ustalenie przebiegu trasy sieci cieplnej według tras innych, niż wskazane w ideogramie, w zależności od indywidualnych warunków technicznych inwestorów.

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

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

§ 21. 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.

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

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną planowanych terenów budowlanych realizować w oparciu o istniejące stacje transformatorowe, zlokalizowane na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 20E oraz istniejące i projektowane stacje transformatorowe zlokalizowane na terenach sąsiednich;
- 2) wszystkie budynki powinny być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania;
- 3) w przypadku, gdy inwestycja wymaga budowy stacji trafo, powinna ona być zlokalizowana na działce inwestora; dopuszcza się wykonanie stacji jako wbudowanej;
- 4) poszczególne obiekty zasiląć zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez Zakład Energetyczny Białystok S.A. Rejon Energetyczny Suwałki;
- 5) dla obiektów wymagających zwiększonej pewności zasilania w energię elektryczną, należy stosować zasilanie rezerwowe;
- 6) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci;
- 7) projektowane oświetlenie uliczne realizować jako wydzieloną sieć kablową zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym, przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 8) wszystkie linie elektroenergetyczne realizować jako kablowe;
- 9) projektowane sieci elektroenergetyczne realizować zgodnie z ideogramem branżowym.

§ 23. Ustala się następujące zasady realizacji systemu obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną rozwiązać należy w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne;
- 2) sieci telefoniczne realizować należy jako linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne;
- 3) przyłącza do poszczególnych budynków wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;
- 4) zakazuje się budowy wolnostojących masztów telefonii komórkowej i radiotelekomunikacyjnych; dopuszcza się montaż tego typu urządzeń i instalacji na obiektach budowlanych, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych przepisami szczególnymi;

- 5) urządzenia telekomunikacyjne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci;
- 6) projektowaną sieć telekomunikacyjną należy realizować zgodnie z ideogramem branżowym.

§ 24. 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 i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci;
- 3) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) proponowane trasy uzbrojenia przedstawione na ideogramie branżowym należy traktować jako orientacyjne, które mogą ulec zmianie na etapie projektów budowlanych;
- 5) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należytym stanie techniczno – użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;
- 6) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych nie wymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu;
- 7) sieci, jako inwestycje celu publicznego chronić przed zabudową.

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

- 1) utrzymanie klasy techniczno – użytkowej ulicy Dwernickiego jako zbiorczej – „Z”;
- 2) utrzymanie klasy techniczno – użytkowej ulicy Noniewicza jako zbiorczej – „Z”;
- 3) czasowe utrzymanie klasy techniczno – użytkowej ulicy Kościuszki jako zbiorczej – „Z”,
- 4) docelowe przyjęcie klasy techniczno – użytkowej ulicy Kościuszki jako lokalnej – „L” z parkingami;
- 5) eliminację bezpośredniej obsługi nieruchomości położonych w pierzei ulicy Noniewicza;
- 6) docelowo eliminację bezpośredniej obsługi nieruchomości położonych w pierzei ulicy Kościuszki.

2. Obsługa komunikacyjna wnętrza kwartału opiera się na ulicy Noniewicza poprzez planowaną drogę lokalną – „L”, place publiczne w ciągu tej drogi oraz system dróg i placów wewnętrznych.

3. Potrzeby w zakresie parkowania samochodów należy zabezpieczyć:

- 1) na terenie nieruchomości z zabudową mieszkaniową lub mieszkalno - usługową, minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie lub lokal usługowy, chyba, że dalsze ustalenia szczegółowe mówią inaczej;
- 2) na terenie nieruchomości z usługami zapewnić miejsca postojowe w ilości stosownej do potrzeb obsługi obiektu, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 25 m² powierzchni sprzedażowej, łącznie z ewentualnymi garażami, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) na wyznaczonych terenach publicznych tj. w liniach rozgraniczających dróg publicznych, oznaczonych symbolem KD i na placach parkingowych oznaczonych symbolem KP i na terenach usług oznaczonych symbolem U.

4. Zapewnić dostępność komunikacyjną terenów publicznych i usług dla osób niepełnosprawnych.

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

6. Minimum 5% powierzchni każdego z parkingów należy przeznaczyć na cele parkowania rowerów i wyposażyć w niezbędne do tego urządzenia.

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

ROZDZIAŁ 5

USTALENIA DOTYCZĄCE OBRONY CYWILNEJ

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

- 1) w budynkach o funkcji handlowej oraz w budynkach mieszkalno – usługowych, użyteczności publicznej i mieszkalnych wielorodzinnych, na etapie sporządzania planów zagospodarowania działek lub terenów należy przewidzieć ukrycia typu I lub schrony; w rejonie budownictwa mieszkalnego jednorodzinnego należy zaplanować ukrycia typu II; ukrycia wykonywane będą w okresie podwyższonej gotowości obronnej Państwa;
- 2) w przypadku zaprojektowania obiektu dla większej niż 15 liczby osób, obowiązuje opracowanie „Aneksu OC”, który podlega uzgodnieniu z wydziałem Zarządzania Kryzysowego Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego w Białymstoku;
- 3) na obszarze objętym planem, bez względu na typ zabudowy, należy zarezerwować tereny pod budowę awaryjnych studni wody pitnej, przyjmując normę wynoszącą 7,5l na osobę-dobę; odległość studni od budynków powinna wynosić do 800m;
- 4) istniejące studnie należy zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych;
- 5) oświetlenie zewnętrzne (np. ulice, budynki) przystosować do wygaszania;
- 6) uwzględnić system alarmowania mieszkańców poprzez syreny alarmowe o promieniu słyszalności do 300 metrów;

7) układ projektowanych oraz modernizowanych dróg i ulic powinien spełniać następujące warunki:

- a) ulice i drogi powinny posiadać szerokość uniemożliwiającą zagruzowanie,
- b) połączenia z traktami przelotowymi powinny zapewniać sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia,
- c) należy wyznaczyć bezpieczne trasy przejazdu dla pojazdów z niebezpiecznymi środkami chemicznymi.

ROZDZIAŁ 6

USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

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

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

ROZDZIAŁ 7

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 28. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy „Z” – zbiorcza, w ciągu ulicy Gen. J. Dwernickiego, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 20,0 m, o powierzchni ok. 0,45 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD.

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

- 1) jedną jezdnię o szerokości 10,0 m÷13,0 m;
- 2) dwukierunkową ścieżkę rowerową o szerokości 2,5 m;
- 3) obustronne chodniki;
- 4) zatoki parkingowe;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 1KD, klasy „Z”:

- 1) ustala się powiązania z ulicami nie niższej klasy niż „L”;

- 2) ustala się skrzyżowania z ulicami T. Kościuszki 2KD i T. Noniewicza 3KD jako zwykłe, z sygnalizacją świetlną, w odległości nie mniejszej niż 240 m od siebie, w oparciu o istniejące skrzyżowania tych ulic;
- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy po południowej stronie ulicy, w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy;
- 4) ustala się, że nieprzekraczalna linia zabudowy po północnej stronie ulicy pokrywa się z jej linią rozgraniczającą.

4. Parametry techniczne ulicy takie, jak szerokości jezdni i ścieżek rowerowych, podane są jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych w nieznacznych wielkościach korygowane w granicach pasa drogowego.

§ 29. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy „Z” – zbiorcza z koniecznością obniżenia kategorii do klasy „L” – lokalna w celu ograniczenia ruchu drogowego, w ciągu ulicy T. Kościuszki, o szerokości w liniach rozgraniczających 27,0 m ÷ 29,0 m, o powierzchni ok. 0,69 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD.

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

- 1) jedną jezdnię o szerokości 7 m;
- 2) dwukierunkową ścieżkę rowerową o szerokości 2,5 m;
- 3) obustronne chodniki;
- 4) zatoki parkingowe na pozostałym przekroju ulicznym;
- 5) przystanki autobusowe;
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 2KD, klasy „L”:

- 1) ustala się powiązania z ulicami nie niższej klasy niż „D”;
- 2) ustala się skrzyżowanie z ulicą Gen. J. Dwernickiego 1KD, w oparciu o istniejące skrzyżowanie tych ulic;
- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy tworzącą wschodnią pierzeję ulicy T. Kościuszki, jako pokrywającą się z liniami rozgraniczającymi ulicy.

4. Parametry techniczne ulicy mogą być na etapie projektów budowlanych w nieznacznych wielkościach korygowane w granicach pasa drogowego.

§ 30. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy „Z” - zbiorcza w ciągu ulicy T. Noniewicza, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie opracowania 23,0 m ÷ 25,0 m, o powierzchni ok. 0,93 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD.

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

- 1) jedną jezdnię o szerokości 11,0 m;
- 2) obustronne chodniki o szerokości:
 - a) zachodni 3,0 m ÷ 5,0m;
 - b) wschodni 3,0 m;
- 3) jednostronną zatokę postojową dla samochodów osobowych o szerokości 4,0 m, po stronie wschodniej, przed skrzyżowaniem z ul. J. Dwernickiego;
- 4) przystanki autobusowe;
- 5) dwukierunkową ścieżkę rowerową o szerokości 2,5 m;
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 3KD, klasy „Z”:

- 1) ustala się powiązania z ulicami nie niższej klasy niż „D”;
- 2) ustala się skrzyżowanie z ulicą Gen. J Dwernickiego 1KD, w oparciu o istniejące skrzyżowanie tych ulic;
- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy tworzącą zachodnią pierzeję ulicy T. Noniewiczza, jako pokrywającą się z liniami rozgraniczającymi ulicy.

4. Parametry techniczne ulicy takie, jak szerokości jezdni, chodników i ścieżek rowerowych podane są jako przykładowe i w przypadku modernizacji ulicy mogą być na etapie projektów budowlanych w nieznacznych wielkościach korygowane w granicach pasa drogowego.

§ 31. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy “L”, o zmiennych szerokościach w liniach rozgraniczających, wahających się od 15,0 m do 35,0 m, przebiegającej po częściowo istniejącym układzie dróg dojazdowych, o powierzchni ok. 1,16 ha., oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD.

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

- 1) jedną jezdnię o szerokości od 5,0 m do 7,0 m;
- 2) obustronne chodniki;
- 3) ciąg pieszo – jezdny o szerokości do 5,0 m, przebiegający między obszarami 13MN i 14U; dopuszcza się ciąg o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m;
- 4) zatoki parkingowe prostopadłe do jezdni;
- 5) place parkingowe dla samochodów osobowych oraz rowerów w ciągu projektowanej ulicy;
- 6) zieleni urządzonej;
- 7) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 8) uzbrojenie techniczne wynikające z potrzeb przyległych terenów budowlanych.

3. Dla ulicy 4KD, klasy „L”:

- 1) ustala się powiązania z ulicami nie niższej klasy niż „D”;
- 2) ustala się skrzyżowanie z ulicą T. Noniewicza 3KD, w oparciu o istniejący wlot na parking pomiędzy budynkami o nr 93 i 93A;
- 3) ustala się skrzyżowanie z ul. T. Noniewicza 3KD, w oparciu o istniejący wjazd na parking przy budynku nr 85;
- 4) ustala się postulowane linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 4KD.

4. Parametry techniczne ulicy mogą być na etapie projektów budowlanych w nieznacznych wielkościach korygowane w granicach pasa drogowego.

§ 32. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające obszar projektowanej drogi publicznej dojazdowej, o szerokości w liniach rozgraniczających 18,0 m, o powierzchni ok. 0,08 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 5KD.

2. W granicach pasa drogowego 5KD należy zrealizować:

- 1) jedną jezdnię o szerokości od 5,0 m do 6,0 m;
- 2) obustronne chodniki;
- 3) zatoki parkingowe;
- 4) zieleni urządzoną;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne wynikające z potrzeb przyległych terenów budowlanych.

3. Dla ulicy 5KD, klasy „D”:

- 1) ustala się powiązania z ulicami nie niższej klasy niż „D”;
- 2) ustala się postulowane linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Parametry techniczne ulicy mogą być na etapie projektów budowlanych w nieznacznych wielkościach korygowane w granicach pasa drogowego.

§ 33. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające obszar projektowanej po śladzie istniejącego ciągu pieszo - jezdnej drogi publicznej dojazdowej, o szerokości w liniach rozgraniczających 15,0 m, o powierzchni ok. 0,05 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 6KD.

2. W granicach pasa drogowego 6KD należy zrealizować:

- 1) jedną jezdnię o szerokości od 5,0 m do 6,0 m;
- 2) obustronne chodniki;
- 3) zatoki parkingowe;

4) uzbrojenie techniczne wynikające z potrzeb przyległych terenów budowlanych.

3. Dla ulicy 6KD, klasy „D”:

- 1) ustala się powiązania z ulicami nie niższej klasy niż „D”;
- 2) ustala się postulowane linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się możliwość zamknięcia pierzei ulicy Kościuszki z pozostawieniem pomiędzy budynkami 110 i 114 przejazdu bramowego o skrajni nie mniejszej niż 4,5 m;
- 4) ustala się konieczność wyburzeń obiektów handlowo – usługowych zlokalizowanych na działkach nr 11488/4, 11488/8 i 11488/1.

4. Parametry techniczne ulicy mogą być na etapie projektów budowlanych w nieznacznych wielkościach korygowane w granicach pasa drogowego.

§ 34. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające obszar istniejącej drogi wewnętrznej oraz parkingu wewnętrznego, o powierzchni ok. 0,19 ha., oznaczony na rysunku planu symbolem 7KDW.

2. W granicach pasa drogowego 7KDW należy zrealizować:

- 1) właściwy dojazd do obsługiwanych obszarów;
- 2) jednostronny chodnik;
- 3) zatok parkingowe na ok. 30 samochodów osobowych;
- 4) miejsca parkowania rowerów w wielkości nie mniejszej niż 5% powierzchni parkingu;
- 5) zieleni urządzoną;
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) uzbrojenie techniczne wynikające z potrzeb przyległych terenów budowlanych.

3. Dla obszaru 7KDW:

- 1) ustala się podwiązanie do ulicy 4KD w odległości nie mniejszej niż 60 m od skrzyżowania ulicy 4KD z ulicą 3KD i w oparciu o istniejący wjazd na parking przy budynkach o nr 93 i 95;
- 2) ustala się postulowane linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 35. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające obszar projektowanych parkingów publicznych w zieleni urządzonej, o powierzchni ok. 0,48 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 8KP,ZP.

2. W granicach obszaru 8KP,ZP należy zrealizować:

- 1) właściwy dojazd do obsługiwanych obszarów;
- 2) podłączenie do ulic 3KD i 4KD;
- 3) jezdnię o szerokości min. 6,0 m umożliwiającą połączenie z komunikacją zewnętrzną;

- 4) miejsca postojowe dla min. 80 samochodów osobowych;
- 5) miejsca parkowania rowerów w wielkości nie mniejszej niż 5% powierzchni parkingu;
- 6) jednostronny chodnik;
- 7) zieleń urządzoną;
- 8) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 9) uzbrojenie techniczne wynikające z potrzeb przyległych terenów budowlanych.

3. Dla obszaru 8KP,ZP:

- 1) ustala się podwiązanie do ulicy 3KD w oparciu o istniejący wjazd na parking pomiędzy budynkami 89 i 87;
- 2) ustala się podwiązanie do ulicy 4KD na przedłużeniu podwiązania z ulicą 3KD;
- 3) ustala się postulowane linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy prowadzone po linii rozgraniczającej obszary 8KP,ZP i 18U, zgodnie z rysunkiem planu;

§ 36. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające obszar zabudowy usługowej, o powierzchni ok. 1,06 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 9UO.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 9UO planuje się wykorzystanie obiektów na potrzeby funkcji usługowych ogólnomiejskich, głównie z zakresu edukacji podstawowej i ponadpodstawowej, wraz z parkingiem dla samochodów osobowych i rowerów i terenowymi urządzeniami sportowymi.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest lokalizacja usług towarzyszących, które wspomagają przeznaczenie podstawowe, np. gastronomia, drobne usługi handlowe, obsługa komunikacyjna oraz zieleń urządzona oraz studni awaryjnych.

4. Główny dojazd przewiduje się z obszaru 5KD, wjazd i wyjazd z ulicy 1KD dopuszczalny jest jedynie jako prawoskręt.

5. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) istniejący obiekt położony w pierzei ulicy Kościuszki wskazany jest do objęcia ochroną konserwatorską na podstawie planu; stanowi dominantę przestrzenną;
- 2) za główny kierunek działań w obszarze 9UO przyjąć należy utrzymanie pierzei od ulicy Kościuszki;
- 3) stosować kolorystykę ścian budynków, podziały elewacyjne, kształt otworów okiennych i drzwiowych, materiał i kolor pokrycia dachowego jak w § 15, tekstu niniejszej uchwały;

6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) zapewnić dojazd do budynków zlokalizowanych na obszarze 9UO oraz miejsca parkingowe dla samochodów osobowych w ilości stosownej do potrzeb użytkownika, lecz nie mniejszej niż 30 stanowisk;

- 2) zapewnić miejsca postojowe lub przechowalnie dla rowerów w ilości stosownej do potrzeb użytkownika, lecz nie mniejszej niż 1 stanowisko na 10 użytkowników;
- 3) zapewnić dojścia do budynków z terenów komunikacji publicznej;
- 4) zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) na powierzchni nie mniejszej niż 20% całego obszaru zapewnić zieleni urządzoną w formie niskiej i wysokiej oraz boiska sportowe;
- 6) obiekt ogrodzić trwałym, ujednoliconym, ażurowym ogrodzeniem o wysokości 1,50 m i usytuowanym:
 - a) od strony ulic 1KD i 2KD w tradycyjnej linii zabudowy, stanowiącej jednocześnie linie rozgraniczające ulic,
 - b) od strony południowej i wschodniej – po granicy działki.
- 7) zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych uniemożliwiających zagospodarowanie terenu zgodnie z warunkami określonymi powyżej.

§ 37. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające obszar zabudowy usługowej, o powierzchni ok. 0,05 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 10U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 10U planuje się wykorzystanie obiektu na potrzeby funkcji usługowych ogólnomiejskich, głównie z zakresu administracji publicznej, wraz z parkingiem dla potrzeb obsługi obiektu.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja obsługi komunikacyjnej i zieleni urządzonej oraz wprowadzenie funkcji mieszkalnej.

4. Dojazd przewiduje się z obszaru 4KD i 7KDW, wjazd i wyjazd z ulicy 1KD dopuszczalny jest jedynie jako prawoskręt.

5. Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę obiektu na warunkach określonych w § 15 ust. 2, tekstu niniejszej uchwały;

6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) zapewnić dojścia do budynku z terenów komunikacji publicznej;
- 2) zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 3) zapewnić zieleni urządzoną w formie niskiej i wysokiej, zajmującą minimum 20% powierzchni obszaru 10U;
- 4) obiekt ogrodzić trwałym, ujednoliconym, ażurowym ogrodzeniem o wysokości 1,50 m i usytuowanym:
 - a) od strony ulicy Dwernickiego w tradycyjnej linii zabudowy, stanowiącej jednocześnie linie rozgraniczające ulic;
 - b) od strony zalepcza – po granicy działki.

7. Ustala się postulowane linie zabudowy w odległości:

- 1) minimum 20,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 1KD, zgodnie z rysunkiem planu;

2) po południowej granicy działki i zgodnie z rysunkiem planu.

8. Zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych uniemożliwiających zagospodarowanie terenu zgodnie z warunkami określonymi powyżej.

§ 38. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające obszar zwartej zabudowy śródmiejskiej mieszkalno - usługowej, o powierzchni ok. 0,43 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 11MW,U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 11MW,U planuje się wykorzystanie obiektów na potrzeby funkcji mieszkalnych oraz usługowych ogólnomiejskich, głównie z zakresu administracji publicznej, handlu i usług.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja obsługi komunikacyjnej i zieleni towarzyszącej oraz placu zabaw dla dzieci.

4. Do obiektu o nr 95 przewiduje się dojazd o szerokości minimum 5,5 m z obszaru 4KD i 7KDW. Dojazd ten winien być bezkolizyjny z istniejącymi na obszarze 5KDW miejscami postojowymi.

5. Wszelkie prace remontowe i modernizacyjne obiektów mogą być prowadzone na warunkach określonych w § 15 ust. 2, tekstu niniejszej uchwały;

6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) zapewnić dojścia do budynku z terenów komunikacji publicznej;
- 2) zapewnić miejsca parkowania rowerów w ilości 5 stojaków dla rowerów na każde 200m² powierzchni handlowej i usługowej, o ile lokalne warunki terenowe to umożliwiają;
- 3) zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) należy zbilansować tereny zieleni towarzyszącej na obszarach 11MW,U, 17MW,U i 12MW, i zapewnić minimum 25% terenów zielonych; zalecana wielkość terenów zielonych 35%;
- 5) zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych uniemożliwiających zagospodarowanie terenu zgodnie z warunkami określonymi powyżej.

§ 39. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające obszar zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej o powierzchni ok. 0,25 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 12MW.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 12MW planuje się realizację obiektu mieszkalnego wielorodzinnego o 4 kondygnacjach nadziemnych i 1 podziemnej wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja obsługi komunikacyjnej i zieleni towarzyszącej, placu zabaw dla dzieci oraz zabudowy usługowej od strony terenu 4KD.

4. Do obszaru 12MW przewiduje się dojazd o szerokości minimum 5,5 m z terenów 4KD, 5KD i 7KDW. Dojazd do projektowanego budynku winien być bezkolizyjny z istniejącymi na obszarze 7KDW miejscami postojowymi.

5. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) projektowane obiekty należy usytuować w granicach linii rozgraniczających teren inwestycji z zachowaniem wyznaczonych odległości od istniejących obiektów i granic określonych w przepisach szczególnych;
- 2) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – cztery kondygnacje łącznie z poddaszem użytkowym;
- 3) maksymalna wysokość budynku usługowego – jedna kondygnacja;
- 4) wystrojem zewnętrznym budynków nawiązać do form architektonicznych budynków położonych w bezpośrednim sąsiedztwie, tj. ul. Noniewicza 93 i 95;
- 5) elewacje położone od strony obszarów 4KD, 5KD i 7KDW należy traktować jako uprzywilejowane, o wyróżniającej się formie;
- 6) ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 2.

6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) do obsługi projektowanego budynku należy wybudować ilość miejsc parkingowych, wg wskaźnika minimum 1 miejsce postojowe na dwa mieszkania; zaleca się realizację parkingu podziemnego pod całym terenem, z wjazdem od obszaru 7KDW;
- 2) należy zbilansować tereny zieleni towarzyszącej na obszarach 12MW, 11MW,U i 17MW,U i zapewnić minimum 25% terenów zielonych; zalecana wielkość terenów zielonych 35%;
- 3) należy wprowadzić zielen towarzyszącą o funkcji izolacyjnej od strony boiska sportowego na obszarze 9UO;
- 4) istniejący śmietnik przy stacji transformatorowej, sąsiadującej z obszarem 12MW winien zapewnić obsługę istniejącego budynku mieszkalnego; ewentualne jego przeniesienie w uzgodnieniu z Suwalską Spółdzielnią Mieszkaniową i Powiatową Stacją Sanitarno – Epidemiologiczną w Suwałkach;
- 5) przy projektowaniu obiektów i zagospodarowaniu terenu uwzględnić istniejącą sieć c.o., przebiegającą przez działkę, zachowując wymagane przepisami szczególnymi odległości;
- 6) należy zachować istniejący na działce klon; ewentualna jego wycinka dopuszczalna jest jedynie z przyczyn sanitarnych;
- 7) zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych uniemożliwiających zagospodarowanie terenu zgodnie z warunkami określonymi powyżej.

§ 40. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające obszar zabudowy mieszkalno - usługowej o powierzchni ok. 0,28 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 13MN.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 13MN przewiduje się:

- 1) adaptację budynków nr 122 i 124 położonych w pierzei ulicy T. Kościuszki;

- 2) uznanie wartości architektonicznej budynku zabytkowego o nr 124 położonego w pierzei ulicy Kościuszki oraz budynku zabytkowego nr 122 usytuowanego w głębi działki;
- 3) zachowanie istniejącej linii i charakteru zabudowy poprzez uzupełnienie ogrodzenia, w formie bramy, na odcinku od działki z budynkiem nr 122 do budynku 124;
- 4) realizację 3 do 4 obiektów mieszkalno - usługowych w formie szeregowej o 2 kondygnacjach nadziemnych z poddaszem, wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu w pierzei nowo projektowanej ulicy 4KD, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy i po wyburzeniu istniejących we wschodniej części działek o nr 10189 i 10191 budynków mieszkalnych.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest:

- 1) adaptacja budynku mieszkalnego o nr 124A i wydzielenie dwóch samodzielnych działek budowlanych poprzez podział działki o nr geod. 10189 zgodnie z rysunkiem planu i przy zastrzeżeniu, że na wydzielonych działkach nie może powstać jakakolwiek nowa zabudowa;
- 2) adaptacja budynku mieszkalnego o nr 122B, po uprzednim poddaniu go gruntowej modernizacji;

4. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) za główny kierunek działań w obszarze 13MN przyjąć należy konserwację i kontynuację obiektów położonych w pierzei ulicy T. Kościuszki oraz ich integrację z pierzeją utworzoną przez nową zabudowę wzdłuż projektowanej ulicy 4KD;
- 2) nową zabudowę należy realizować jako zwartą z przejazdami bramowymi;
- 3) wysokość nowo projektowanych budynków - 2 kondygnacje oraz poddasze; w przestrzeni poddasza dopuszcza się wbudowanie nie więcej niż jednej kondygnacji użytkowej;
- 4) ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 2;
- 5) poziom posadowienia parteru do 0,2 m nad poziom chodnika;
- 6) rzędne chodnika należy ustalić w projekcie budowlanym urządzeń komunikacyjnych objętych planem;
- 7) należy nadać indywidualną formę architektoniczną szczytowym ścianom budynków; elewacje stanowiące pierzeję ulicy 4KD projektować należy jako uprzywilejowane;
- 8) zakazuje się eksponowania w nowoprojektowanych obiektach istniejącego na obszarze 13MN podziału geodezyjnego.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) należy zapewnić dojazd do działki o nr geod. 10189 oraz do budynku o nr 124 od strony nowoprojektowanej ulicy 4KD;
- 2) należy zapewnić możliwość parkowania i garażowania samochodów osobowych zgodnie z zasadami określonymi w § 25 niniejszej uchwały;
- 3) należy zapewnić dojścia do budynków;

- 4) należy zapewnić zieleni towarzyszącą zajmującą minimum 20% działki budowlanej;
- 5) na granicy z obszarem 7U stosować ogrodzenie zgodnie z warunkami podanymi dla tego obszaru.
- 6) zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych uniemożliwiających zagospodarowanie terenu zgodnie z warunkami określonymi powyżej; dopuszcza się podziały geodezyjne na zasadach określonych na rysunku planu;
- 7) należy zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 8) istniejące zabudowania, kolidujące z planowanym zagospodarowaniem i oznaczone na rysunku planu podlegają bezwzględnemu nakazowi rozbiórki.

§ 41. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej o powierzchni ok. 0,24 ha., oznaczony na rysunku planu symbolem 14U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 14U utrzymuje się istniejącą funkcję usługową.

3. Dojazd przewiduje się z obszaru 2KD i 4KD.

4. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) zabudowę na obszarze 14U należy uznać za nie harmonizującą z pierzeją ulicy Kościuszki;
- 2) za główny kierunek działań należy przyjąć integrację z sąsiadującą zabudową zabytkową na obszarze 13MN i 15MN;
- 3) należy zachować istniejącą linię zabudowy, usytuowaną na linii rozgraniczającej ulicy 2KD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) należy zachować istniejącą wysokość budynku;
- 5) ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 2.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) należy zapewnić dojazdy do budynków z możliwością parkowania i garażowania samochodów osobowych zgodnie z zasadami określonymi w § 25 niniejszej uchwały, przy dodatkowym założeniu, że parkowanie samochodów osobowych dla potrzeb funkcjonowania obiektu zapewnione będzie w zatokach parkingowych ulicy Kościuszki;
- 2) należy zapewnić zieleni towarzyszącą, stanowiącą minimum 5% powierzchni działki budowlanej;
- 3) należy zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku w formie wbudowanej;
- 4) istniejące zabudowania, kolidujące z planowanym zagospodarowaniem i oznaczone na rysunku planu, należy przeznaczyć do rozbiórki;
- 5) zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych uniemożliwiających zagospodarowanie terenu zgodnie z warunkami określonymi powyżej.

§ 42. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkalno – usługowej, o powierzchni ok. 0,25 ha., oznaczony symbolem 15MN.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 15MN przewiduje się:

- 1) utrzymanie dotychczasowej funkcji;
- 2) uzupełnienie pierzei ulicy Kościuszki pomiędzy budynkiem nr 118 i 114;
3. Dojazdy przewiduje się bezpośrednio z ulicy T. Kościuszki oraz z ulicy 4KD.
4. Ustala się następujące warunki architektoniczne:
 - 1) należy uznać wartość architektoniczną budynku zabytkowego o nr 114 położonego w pierzei ulicy T. Kościuszki;
 - 2) należy uznać budynek o nr 114 za harmonizujący z otoczeniem;
 - 3) za główny kierunek działań w obszarze 15MN przyjąć należy konserwację i kontynuację obiektów położonych w pierzei ulicy T. Kościuszki;
 - 4) nową zabudowę należy realizować jako zwartą, uzupełniającą pierzeję, z przejazdami bramowymi;
 - 5) wysokość nowo projektowanych budynków - 2 kondygnacje oraz poddasze; w przestrzeni poddasza może być wbudowana nie więcej niż jedna kondygnacja użytkowa;
 - 6) ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 2;

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) należy zapewnić dojazdy do budynków z możliwością parkowania i garażowania samochodów osobowych zgodnie z zasadami określonymi w § 25 niniejszej uchwały;
- 2) należy zapewnić dojścia do budynków;
- 3) należy zapewnić zieleni towarzyszącą zajmującą minimum 20% działki budowlanej;
- 4) należy zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) istniejące zabudowania, kolidujące z planowanym zagospodarowaniem i oznaczone na rysunku planu, należy przeznaczyć do rozbiórki;
- 6) zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych naruszających tradycyjną zasadę parcelacji oraz uniemożliwiających zagospodarowanie terenu zgodnie z warunkami określonymi powyżej;

§ 43. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające obszar zwartej zabudowy śródmiejskiej mieszkalno - usługowej, o powierzchni ok. 1,06 ha., oznaczony na rysunku planu symbolem 16MN,U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 16MN,U przewiduje się:

- 1) utrzymanie dotychczasowej funkcji i adaptację budynków położonych w pierzei ulicy T. Kościuszki;

- 2) uznanie wartości architektonicznej budynków zabytkowych o nr od 96 do 108 wyszczególnionych w § 13 ust. 2, pkt. 1, położonych w pierzei ulicy T. Kościuszki;
- 3) objęcie ochroną konserwatorską na podstawie niniejszego planu budynków nr 110A i nr 104A;
- 4) za główny kierunek działań w obszarze 16MN,U przyjąć należy konserwację i kontynuację obiektów położonych w pierzei ulicy T. Kościuszki oraz ich integrację z pierzeją utworzoną przez nową zabudowę wzdłuż projektowanej ulicy 4KD oraz z pierzeją utworzoną przez nową zabudowę wyznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk ograniczonego ulicami T. Kościuszki, Chłodną, T. Noniewiczza, a od strony północnej granicami działek 11507/1, 11507/2, 11515/2, 11516/2 (uchwała Rady Miejskiej w Suwałkach Nr LIX/638/02 z dnia 25 września 2002 r.).
- 5) nową zabudowę należy realizować jako zwartą z przejazdami bramowymi nad komunikacją wewnętrzną;
- 6) wysokość nowo projektowanych budynków - 3 kondygnacje, łącznie z użytkowym poddaszem;
- 7) ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 2;
- 8) poziom posadowienia parteru do 0,2 m nad poziom chodnika;
- 9) rzędne chodnika należy ustalić w projekcie budowlanym urządzeń komunikacyjnych objętych planem;
- 10) należy nadać indywidualną formę architektoniczną szczytowym ścianom budynków; elewację stanowiącą pierzeję ulicy 4KD należy projektować jako uprzywilejowaną;
- 11) zabudowa winna eksponować historyczne linie podziału geodezyjnego oraz maskować linie podziału geodezyjnego dokonanego wtórnie;
- 12) należy utrzymać istniejącą wysokość zabudowy pierzei ulicy T. Kościuszki;

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) należy zachować istniejącą linię i charakter zabudowy ulicy Kościuszki;
- 2) należy zapewnić dojazdy do budynków z możliwością parkowania i garażowania samochodów osobowych zgodnie z zasadami określonymi w § 25 niniejszej uchwały;
- 3) należy zapewnić dojścia do budynków;
- 4) należy zapewnić zieleni towarzyszącą zajmującą minimum 20% działki budowlanej;
- 5) należy zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) istniejące zabudowania, kolidujące z planowanym zagospodarowaniem i oznaczone na rysunku planu, należy przeznaczyć do rozbiórki;
- 7) zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych naruszających tradycyjną zasadę parcelacji oraz uniemożliwiających zagospodarowanie terenu zgodnie z warunkami określonymi powyżej;

8) dopuszcza się realizację trwałych, ażurowych ogrodzeń o wysokości do 1,50 m.

§ 44.1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające obszar zwartej zabudowy śródmiejskiej mieszkalno - usługowej, o powierzchni ok. 1,13 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 17MW.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego planuje się uzupełnienie obszaru 17MW nową zabudową mieszkalną wielorodzinną z wbudowanymi usługami, adaptację istniejących obiektów mieszkalno – usługowych, realizację wewnętrznej obsługi komunikacyjnej i zieleni urządzonej.

3. Dojazd przewiduje się z ulicy 3KD i projektowanej ulicy 4KD od strony północnej i zachodniej. Dojazd do budynków winien być bezkolizyjny z istniejącymi zielonymi terenami rekreacyjnymi i mieć szerokość min. 5,5m – celem zapewnienia wymijania się pojazdów.

4. Ustala się następujące warunki architektoniczne oraz warunki zagospodarowania terenu:

1) wszelkie prace remontowe i modernizacyjne obiektów mogą być prowadzone na warunkach określonych w § 15 ust. 2, tekstu niniejszej uchwały;

2) dopuszcza się realizację:

a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze na działkach o nr geod. 11482/4, 11482/5, 11488/6 z terenem zieleni rekreacyjnej i miejscami postojowymi wokół budynku na następujących warunkach:

- nieprzekraczalna linia zabudowy na przedłużeniu linii zabudowy sąsiedniego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, usytuowanego na działce o nr geod. 12151, oraz w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 4KD;
- lokalizacja budynku w stosunku do pozostałych granic terenu inwestycji, zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- ustala się wielkość powierzchni zabudowy do 50% w stosunku do powierzchni działek nr 11482/4, 11482/5 i 11488/6;
- maksymalna wysokość obiektu – cztery kondygnacje nadziemne łącznie z użytkowym poddaszem i jedna kondygnacja podziemna;
- przy kształtowaniu bryły i elewacji budynku należy nawiązywać do tradycyjnych form architektonicznych, skali i podziałów charakterystycznych dla zabytkowego śródmieścia miasta;
- wysokość od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do dolnej krawędzi atrapy dachowej – do 9 m, do górnej krawędzi atrapy dachowej – do 14 m;
- szerokość elewacji od strony południowej do 32 m, jako materiał elewacyjny - tynk szlachetny, kolorystyka dostosowana do sąsiedniej zabudowy, dach płaski, czwarta kondygnacja ukryta za atrapami dachowymi o kącie nachylenia i kolorze analogicznym jak na sąsiednich budynkach mieszkalnych wielorodzinnych;
- minimum 30% powierzchni terenu należy zagospodarować zielenią oraz wyposażyć w elementy małej architektury i urządzenia służące do wypoczynku mieszkańców,
- dojazd do projektowanego budynku wykonać z ulicy 4KD;

- wymagana ilość miejsc parkingowych minimum jedno miejsce na dwa lokale mieszkalne lub usługowe;
 - dojazdy do klatek schodowych należy wykonać w całości na terenie własnym inwestora;
- b) budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działkach o nr geod. 10194/2, 10195/6 i 11481/6 z terenem zieleni rekreacyjnej i miejscami postojowymi wokół budynku, na następujących warunkach:
- maksymalna wysokość obiektu – cztery kondygnacje nadziemne łącznie z użytkowym poddaszem i jedna kondygnacja podziemna;
 - wystrojem zewnętrznym budynku nawiązać do form architektonicznych budynków spółdzielni mieszkaniowej położonych w bezpośrednim sąsiedztwie;
 - wejścia do budynku sytuować od strony wschodniej, tj. od ulicy Noniewicza;
 - usytuowanie budynku zgodnie z warunkami technicznymi z zachowaniem wymaganych odległości wynikających z warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, ze szczególnym uwzględnieniem zapewnienia prawidłowego naturalnego oświetlenia budynków mieszkalnych;
 - należy zbilansować tereny zieleni w granicach terenu objętego działkami 10196, 10194/2, 10185/6, 11451/6, 10201, 10200, 10202, 10203, 10204/2, 12150, 12151, 11483/2, 11484, 11485 i 11486, będącego terenem zwartej zabudowy śródmiejskiej i zachować minimum 25% powierzchni biologicznie czynnej;
 - dopuszcza się budowę garaży jako wbudowanych w budynek mieszkalny wielorodzinny;
 - dojazd do projektowanego budynku wykonać z projektowanej ulicy 4KP oraz przez drogi wewnętrzne Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej od ul. Noniewicza;
 - na etapie sporządzania projektu zagospodarowania terenu należy zbilansować potrzeby parkingowe usługobiorców i mieszkańców oraz urządzić stosownie do przeznaczenia i sposobu zabudowy niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo; należy wybudować 1 miejsce postojowe na 2 mieszkania, w tym minimum 10 miejsc postojowych zapewnić w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
 - przy kształtowaniu bryły i elewacji budynku należy nawiązywać do tradycyjnych form architektonicznych, skali i podziałów charakterystycznych dla zabytkowego śródmieścia miasta;
 - wysokość od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do dolnej krawędzi atrapy dachowej – do 9 m, do górnej krawędzi atrapy dachowej – do 14 m;
 - szerokość elewacji od strony południowej do 32 m, jako materiał elewacyjny - tynk szlachetny, kolorystyka dostosowana do sąsiedniej zabudowy, dach płaski, czwarta kondygnacja ukryta za atrapami dachowymi o kącie nachylenia i kolorze analogicznym jak na sąsiednich budynkach mieszkalnych wielorodzinnych;
 - parkingi należy projektować na terenie własnym lub położonym w bezpośrednim sąsiedztwie, co musi być poprzedzone uzyskaniem prawa dysponowania nieruchomością na cele budowlane;

- 3) dla handlu i usług zlokalizowanych w parterach obiektów należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów, w ilości minimum 5 stojaków dla rowerów na każde 200m² powierzchni usługowej lub handlowej;
- 4) zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych uniemożliwiających zagospodarowanie terenu zgodnie z warunkami określonymi powyżej.

§ 45. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające obszar zabudowy usługowej, o powierzchni ok. 0,37 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 18U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 18U planuje się utrzymanie funkcji usługowych ogólnomiejskich, głównie z zakresu administracji i bankowości.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest lokalizacja usług towarzyszących, które wspomagają przeznaczenie podstawowe, obsługi komunikacyjnej oraz zieleni towarzyszącej.

4. Dojazd przewiduje się z obszaru 8KP,ZP oraz poprzez obszar 17MW.

5. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) istniejący zespół zabudowy jest elementem zharmonizowanym z krajobrazem kulturowym zabytkowego śródmieścia oraz z pierzeją ulicy Noniewicza i nie wymaga przekształceń architektonicznych; stanowi dominantę przestrzenną;
- 2) uznaje się wartość architektoniczną zabytkowego budynku o nr 91 w pierzei ulicy Noniewicza;
- 3) za główny kierunek działań w obszarze 18U przyjąć należy konserwację i integrację;
- 4) należy utrzymać pierzeję od ulicy Noniewicza;
- 5) dla obiektów znajdujących się w obszarze 18U obowiązują ustalenia zawarte w § 15, tekstu niniejszej uchwały;

6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) należy zapewnić dojazd do budynków oraz miejsca parkingowe na obszarze 18U w ilości stosownej do potrzeb użytkownika, lecz nie mniej niż 10 stanowisk;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów, w ilości minimum 5 stojaków dla rowerów na każde 200m² powierzchni usługowej na obszarze 18U o ile warunki terenowe na to pozwalają; w przypadku braku możliwości ustawienia stojaków, miejsca postojowe dla rowerów należy zapewnić na terenach sąsiednich;
- 3) należy zapewnić dojścia do budynków z terenów komunikacji publicznej;
- 4) należy zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) należy zapewnić zieleni towarzyszącą w formie niskiej i wysokiej zajmującą minimum 5% powierzchni obszaru;
- 6) zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych uniemożliwiających zagospodarowanie terenu zgodnie z warunkami określonymi powyżej.

§ 46. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej, o powierzchni ok. 0,78 ha., oznaczony na rysunku planu symbolem 19U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 19U planuje się adaptację istniejących i realizację nowych obiektów usługowych wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja funkcji mieszkalnej usytuowanej na ostatniej kondygnacji budynków oraz usług towarzyszących, które wspomagają przeznaczenie podstawowe, obsługi komunikacyjnej oraz zieleni towarzyszącej

4. Dojazd przewiduje się z obszaru 4KD oraz 8KP,ZP.

5. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) istniejący zespół zabudowy wymaga przekształceń architektonicznych; stanowi dominantę przestrzenną;
- 2) uznaje się wartość architektoniczną zabytkowego budynku o nr 87 położonego w pierzei ulicy Noniewiczza; należy dążyć do poprawy jego wyglądu poprzez renowację elewacji szczytowej od strony parkingu 8KP,ZP, polegającą na obłożeniu ściany szczytowej cegłą licówką zharmonizowaną kolorystycznie z elewacją frontową; dopuszcza się realizację okna wystawowego na warunkach określonych przez Konserwatora Zabytków;
- 3) za główny kierunek działań w obszarze 19U przyjąć należy konserwację i integrację;
- 4) dla obiektów znajdujących się w obszarze 19U obowiązują ustalenia jak w § 15, tekstu niniejszej uchwały;
- 5) należy utrzymać pierzeję od ulicy Noniewiczza poprzez realizację obiektów zharmonizowanych z obiektami o nr 85 i 87;
- 6) dopuszcza się dobudowę do obiektu o nr 85c w kierunku południowym na działce nr geodezyjny 11503/2 obiektu handlowo – usługowego o pow. sprzedażowej do 2000m², o wysokości min. III, max. IV kondygnacji, z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej na ostatniej kondygnacji,
- 7) nowoprojektowane objekty należy realizować zgodnie z poniższymi zasadami:
 - a) objekty usytuowane wzdłuż projektowanej ulicy 4KP należy realizować zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, pokrywającymi się z linią rozgraniczającą ulicy 4KP;
 - b) obiekt od strony parkingu 8KP,ZP należy usytuować zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy, nie bliżej niż 4,0 m od linii rozgraniczającej obszary 8KP,ZP i 19U, w linii zabudowy utworzonej przez obiekt istniejący.
 - c) główne wejścia do budynków należy usytuować:
 - od strony wschodniej, tj. od ul. T. Noniewiczza dla budynku projektowanego w pierzei ulicy T. Noniewiczza i dla budynku dobudowywanego do budynku o nr 85C;
 - od strony północnej i zachodniej dla budynku projektowanego na zachód od budynku o nr 85C;

- d) poziom parteru projektowanych budynków należy ustalić na wysokości umożliwiającej dostęp osobom niepełnosprawnym, bezpośrednio z terenu przyległego;
- e) wysokość budynków ustala się na min. III i max. IV kondygnacje nadziemne;
- f) wystrojem zewnętrznym nawiązać należy do form architektonicznych budynków sąsiednich, położonych w obszarze 19U;
- g) elewacje od strony ul. Noniewicza i od strony projektowanej ulicy 4KD powinny być zaprojektowane jako uprzywilejowane;

6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) zapewnić dojazd do budynków oraz miejsca parkingowe na obszarze 19U w ilości stosownej do potrzeb użytkownika, przyjmując wskaźnik 1 miejsce na 40m² powierzchni sprzedażowej budynku na terenie własnym inwestora lub położonym w bezpośrednim sąsiedztwie od strony zachodniej i południowej, w uzgodnieniu z właścicielem tego terenu;
- 2) zapewnić miejsca postojowe dla rowerów w ilości minimum 5 stojaków dla rowerów na każde 200m² powierzchni usługowej lub handlowej;
- 3) dopuszcza się realizację parkingów wbudowanych w projektowane obiekty, przy założeniu, że min. 20% miejsc postojowych zapewnionych zostanie w poziomie terenu; dopuszcza się realizację parkingów wielopoziomowych;
- 4) zapewnić dojścia do budynków z terenów komunikacji publicznej;
- 5) zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) wprowadza się zakaz grodzenia terenu;
- 7) należy zapewnić zieleni urządzonej w formie niskiej i wysokiej, zajmującą minimum 5% powierzchni obszaru;
- 8) zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych uniemożliwiających zagospodarowanie terenu zgodnie z warunkami określonymi powyżej.

§ 47. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny urządzeń komunalnych i technicznych o łącznej powierzchni ok. 0,05 ha., oznaczone na rysunku planu symbolami: 20Ea o powierzchni ok. 0,01ha, 20Eb o powierzchni ok. 0,01ha, 20Ec o powierzchni ok. 0,02 ha, 20Ed o powierzchni ok. 0,01 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarach 20E przewiduje się adaptację istniejących obiektów stacji transformatorowych.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwe jest wykorzystanie terenu stacji transformatorowej na inne cele, zgodne z wiodącą funkcją całego terenu.

4. Dojazdy do urządzeń technicznych przewidziano z istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego.

ROZDZIAŁ 8

USTALENIA KOŃCOWE

§ 48. Zgodnie z art. 15, ust. 2, w związku z art. 36, ust.4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0% (słownie: zero procent).

§ 49. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałki.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Suwałkach

Mieczysław Jurewicz