

**UCHWAŁA NR XXXVI/451/2017
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia 25 września 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczonego ulicami:
T. Kościuszki, Wigierską, T. Noniewiczza oraz rzeką Czarną Hańczę w Suwałkach**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948, z 2017 r. poz. 730 i poz. 935) 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 2017 r. poz. 1073), w związku uchwałą Nr X/106/2015 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, Wigierską, T. Noniewiczza oraz rzeką Czarną Hańczę w Suwałkach – Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. 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 ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, Wigierską, T. Noniewiczza oraz rzeką Czarną Hańczę w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 5,30 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

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

- 1) ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

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

- 1) opracowania ekofizjograficznego;
- 2) prognozy skutków oddziaływania planu na środowisko przyrodnicze;
- 3) prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

**Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE**

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

- 1) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania;
- 2) uporządkowanie terenu objętego planem;
- 3) określenie zasad zabudowy;
- 4) ustalenie zasad i sposobu skomunikowania terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) określenie zadań publicznych, w szczególności wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym terenów komunikacji publicznej oraz wyposażenia w infrastrukturę społeczną i techniczną;

6) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w granicach objętych planem.

§ 4. 1. W niniejszym planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, minimalny udział procentowy powierzchni terenów biologicznie czynnych w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, sposób realizacji parkingów oraz linie zabudowy;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 6) granice terenów podlegających ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów i sposoby ich zagospodarowania;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i zagospodarowywania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poza ogólnymi zasadami wymienionymi w rozdziale 3 tekstu niniejszej uchwały;
- 4) warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-Z (- L, -D), w których końcowe litery określają klasę danej ulicy zgodnie z obowiązującą klasyfikacją dróg i ulic (Z – zbiorcza, L - lokalna, D - dojazdowa);
- 2) tereny parkingu publicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem KD-KP
- 3) teren ciągu pieszego oznaczony na rysunku planu symbolem CP;
- 4) teren zieleni parkowej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
- 5) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 6) teren zabudowy wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW;
- 7) tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem MU;
- 8) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokali mieszkalnych UM;
- 9) teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem E.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki ich dopuszczenia.

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

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

5. W granicach opracowania planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

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

- 1) granice terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) klasyfikacja techniczno - funkcjonalna ulic.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są elementami postulowanymi lub informacyjnymi:

- 1) przebieg drogi rowerowej;
- 2) obrys jezdni;
- 3) lokalizacja przejazdów bramnych;
- 4) lokalizacja budynków;
- 5) przebieg granicy strefy ochrony konserwatorskiej;
- 6) projektowany orientacyjny przebieg magistrali ciepłowniczej - do uściślenia w projektach budowlanych;
- 7) lokalizacja pomników przyrody;
- 8) wymiarowanie.

3. Ustalone w planie wskaźniki powierzchni zabudowy należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę.

4. Ustalone w planie wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę.

5. Ustaloną w planie wysokość zabudowy należy odnosić od naturalnego poziomu terenu przy wejściach do budynku do górnej krawędzi elewacji, gzymsu, attyki lub kalenicy, o ile z ustaleń szczegółowych planu nie wynika inaczej.

§ 7. Tereny określone w planie symbolami: 1KD-Z, 2KD-L, 3KD-D, 4KD-KP, 6CP i 14ZP 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.

3. 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 drogi publicznej z wyjątkiem sytuacji, gdy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki budowlanej, 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;
- 4) nie występują przesłanki do określenia warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych.

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

- 1) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) 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;
- 3) liczbie kondygnacji - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, za wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 4) liniach rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linie wydzielające tereny o różnym sposobie użytkowania;
- 5) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny największy wymiar budynku w metrach; wysokość zabudowy może być też określona liczbą kondygnacji nadziemnych; podana definicja wysokości zabudowy nie dotyczy infrastruktury technicznej (masztów, wież itp.);
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu i które nie mogą przekroczyć kondygnacje nadziemne (powyżej parteru) budynku oraz budowli; linia ta nie dotyczy:
 - a) dociepleń budynków,
 - b) elementów zewnętrznych budynków takich, jak: balkony, zadaszenia, markizy, reklamy – o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku i nie wykraczających poza linię rozgraniczającą oraz wiatrołapy o wysokości do 4,0 m i maksymalnym wysięgu do 3,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, (nie dotyczy ww. 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,
 - e) stacji transformatorowych, budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury,
 - f) obiektów istniejących, obiektów dozoru, wiat o powierzchni zabudowy do 35 m²;

- 7) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której musi stanąć ściana frontowa budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu; dopuszcza się wycofanie ściany frontowej w poziomie parteru celem uzyskania wejścia (wjazdu) do budynku i na teren posesji na szerokości elewacji max. do 4,5 m i głębokości max. 2,0 m; linia ta nie dotyczy:
- dociepleń budynków,
 - elementów zewnętrznych budynków takich, jak: balkony, zadaszenia, markizy, reklamy – o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku i nie wykraczających poza linię rozgraniczającą oraz wiatrołapy o wysokości do 4,0 m i maksymalnym wysięgu do 3,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, (nie dotyczy ww. elementów istniejących),
 - elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich, jak np.: pilaster, gzyms, ryzalit, żaluzja zewnętrzna,
 - urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, tarasów, ramp oraz podestów i nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - stacji transformatorowych, budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury,
 - obiektów istniejących, obiektów dozoru, wiat o powierzchni zabudowy do 35 m²;
- 8) obiektach małej architektury - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, o których mowa w przepisach budowlanych;
- 9) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, Wigierską, T. Noniewiczza oraz rzeką Czarną Hańczę w Suwałkach, wraz z rysunkiem planu;
- 10) powierzchni całkowitej budynku, przyjmowanej do ustalania wskaźnika intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku, z wyłączeniem całości lub części kondygnacji podziemnych przykrytych stropem, który znajduje się w całości poniżej poziomu terenu oraz kondygnacji technicznych, nieużytkowych poddaszy, tarasów i tarasów na dachach;
- 11) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć definicję zgodną z obowiązującymi przepisami prawa, czyli z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 12) 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.);
- 13) 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;
- 14) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnie pod budynkami i wiatami, do której nie wlicza się dojazdów;
- 15) przebudowie budynku - należy przez to rozumieć działania, którym jest poddawany budynek w rozumieniu przepisów budowlanych;
- 16) 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;

- 17) przestrzeniach publicznych - należy przez to rozumieć ogólnodostępne przestrzenie o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno - przestrzenne;
- 18) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, przeważające na danym terenie, w sposób określony w szczegółowych ustaleniach planu;
- 19) 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;
- 20) reklamie – należy przez to rozumieć informację wizualną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 21) 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;
- 22) tekście planu – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 23) 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 wypoczynkowym wykorzystaniem tych terenów na zasadach określonych w niniejszym planie;
- 24) 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;
- 25) tymczasowych obiektach budowlanych – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, o których mowa w przepisach budowlanych;
- 26) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszy akt prawa miejscowego, uchwalony przez Radę Miejską w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 27) urządzeniach budowlanych – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, o których mowa w przepisach budowlanych;
- 28) urządzeniach służących utrzymaniu porządku – należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, sanitariaty ekologiczne, ogrodzenia i osłony wraz z zielenią izolacyjną;
- 29) 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;
- 30) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na danym terenie przez powierzchnie tego terenu;
- 31) zabudowie - należy przez to rozumieć budynki i zespoły budynków oraz budowle w rozumieniu przepisów budowlanych, z wyłączeniem sieci telekomunikacyjnej i infrastruktury telekomunikacyjnej, stanowiących inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 32) zabudowie pierzejowej - należy przez to rozumieć ciąg zwarty budynków usytuowanych elewacjami frontowymi w jednej linii, którą jest ustalona w planie linia zabudowy, zamykającymi jedną stronę ulicy;
- 33) zieleni parkowej - należy przez to rozumieć zieleń urządzona 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;

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

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

Rozdział 2. **USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KRAJOBRAZOWEGO**

§ 10. 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 usługowej, infrastruktury technicznej w tym z zakresu łączności oraz dróg;
- 3) zakaz tworzenia składowisk wszelkich rodzajów odpadów, w tym prowadzenia skupu złomu, metali i makulatury, placów składowych i ekspozycyjnych itp.;
- 4) zrzut do wód powierzchniowych i gruntu nieoczyszczonych wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) nakaz podłączenia do miejskich sieci wodociągowych;
- 6) nakaz wykonywania placów manewrowych i parkingów, jako powierzchni szczelnych z odprowadzeniem wód opadowych do ziemi po spełnieniu wymagań określonych w przepisach szczególnych;
- 7) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 8) nakaz odprowadzania ścieków socjalno - bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej;
- 9) zakaz wydobywania kopaliny;
- 10) 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, przy ulicy Wigierskiej, występują dwa pomniki przyrody:

- 1) lipa drobnolistna – objęta ochroną prawną (Rozporządzenie Nr 222/98 Wojewody Suwalskiego z 14.12.1998 r., Dz. U. Woj. Suw. Nr 74, poz. 510), oznaczona na rysunku planu symbolem A;
- 2) dąb szypułkowy – objęty ochroną prawną (Rozporządzenie Nr 32/96 Wojewody Suwalskiego z 26.06.1996 r., Dz. U. Woj. Suw. Nr 49, poz. 139), oznaczony na rysunku planu symbolem B.

4. Ustala się obowiązek wprowadzenia zieleni pełniącej funkcję izolacyjną w pasach dróg publicznych i parkingów.

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

Rozdział 3.

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

§ 11. 1. Obszar objęty planem położony jest w granicach 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) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków:
 - a) obowiązuje ochrona bryły, elewacji, rozkładu budynków i ciągów komunikacyjnych,
 - b) obowiązuje pełna ochrona konserwatorska wszystkich zabytkowych elementów konstrukcyjnych i niekonstrukcyjnych,
 - c) obowiązuje ochrona zabytkowych stolarek i poddanie ich renowacji lub rekonstrukcji;
- 2) nakazuje się zachować tradycyjną parcelację działek położonych wzdłuż zachodniej granicy planu i kształtować zabudowę w sposób tworzący pierzeję;
- 3) nakazuje się kształtować linię zabudowy ulicy Wigierskiej w sposób tworzący pierzeję;
- 4) elewacje budynków współczesnych, a w szczególności takie ich elementy, jak: balkony, otwory okienne i drzwiowe oraz stolarka, należy utrzymać w jednorodnych formach i kolorystyce;
- 5) położone w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego budynki o elewacjach murowanych otynkowanych należy utrzymać w kolorystyce pastelowej, z wykluczeniem odcieni różu, fioleto i niebieskiego;
- 6) dopuszcza się adaptację na cele usługowe parterów budynków mieszkalnych;
- 7) zakazuje się ingerencji w elewacje budynków zabytkowych polegającej na realizacji nowych otworów drzwiowych i okiennych oraz powiększaniu istniejących;
- 8) reklamy i szyldy należy umieszczać zgodnie z zasadami określonymi w § 28 tekstu niniejszej uchwały;
- 9) zakaz wykonywania zewnętrznych dociepleń zabytkowych budynków murowanych z dekoracją architektoniczną;
- 10) nakazuje się ujednoczyć kolorystykę dachów poprzez stosowanie pokryć w kolorach utlenionej miedzi, zieleni, grafitu; zakaz stosowania pokryć ocynkowanych niepowlekanych;
- 11) mury, wraz z bramami, ogradzające posesje położone przy ul. Kościuszki nr 4, 6 i 8, należy zachować w celu utrzymania ciągłości pierzei.

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

- 1) położony przy skrzyżowaniu ulic T. Kościuszki i Wigierskiej kościół ewangelicki p.w. św. Trójcy, murowany, ok. 1839 r., nr rej. 44;
- 2) położony przy ul. T. Kościuszki dom nr 4, murowany, poł. XIX w., nr rej. 226;
- 3) położony przy ul. T. Kościuszki dom nr 6, murowany, 2 poł. XIX w. wraz z działką nr 10960/10, murem, ogrodzeniowym i podwórzem - ogrodem, nr rej. A-187;
- 4) położony przy ul. T. Kościuszki dom nr 8, murowany, poł. XIX w., nr rej. 154;
- 5) położony przy ul. T. Kościuszki dom nr 10, murowany, 1 poł. XIX w., nr rej. 153;

- 6) położony na działce nr 12369/2 przy ul. T. Kościuszki nr 2a (dawna ul. Wigierska nr 2) dom drewniany, k. XIX w., nr rej. 101, przemieszczony w obrębie kwartału i przebudowany w XXI w.;
- 7) położony przy ul. T. Noniewicza dom nr 7, murowany., 2 poł. XIX w., nr rej. 382, karta.

2. Dla budynku wymienionego w ust. 1 pkt. 7 przeprowadzana jest procedura wykreślenia z rejestru zabytków ze względu na jego zły stan techniczny. W przypadku uzyskania decyzji wykreślającej budynek należy rozebrać. W przypadku decyzji odmownej, budynek należy przenieść na inne tereny.

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

Rozdział 4.

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

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

- 1) przebudowa i utrzymanie klasy techniczno – użytkowej ulicy Wigierskiej 1KD-Z, jako zbiorczej – „Z”;
- 2) przebudowa i utrzymanie klasy techniczno – użytkowej ulicy T. Noniewicza 2KD-L, jako lokalnej – „L”;
- 3) budowa ulicy dojazdowej 3KD-D wraz z parkingiem w zieleni 4KD-KP, ciągu pieszego 6CP oraz ścieżek rowerowych w ciągu ulic 1KD-Z i 2KD-L;
- 4) nakazuje się zapewnienie dostępności komunikacyjnej do terenów publicznych i usług dla osób niepełnosprawnych;
- 5) do bilansu miejsc postojowych realizowanych dla nowej zabudowy nie wlicza się istniejących miejsc postojowych;
- 6) zakazuje się realizacji parkingów na terenach oznaczonych symbolem ZP;
- 7) 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 reklam;
- 8) układ drogowy powinien spełniać następujące warunki:
 - a) ulice i drogi powinny posiadać szerokość uniemożliwiającą zagruzowanie,
 - b) połączenia z traktami przelotowymi powinny zapewniać sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia;
- 9) podane w ustaleniach szczegółowych parametry techniczne ulic oraz elementy funkcjonalne, wymienione do realizacji w granicach linii rozgraniczających ulic i rozwiązania skrzyżowań należy traktować jako postulowane; mogą być one zmieniane na etapie projektów realizacyjnych, uzupełniane o nowe elementy lub zastąpione innymi rozwiązaniami, w zależności od potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi i bez konieczności zmiany planu;
- 10) dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań technicznych w zakresie komunikacji publicznej, niż określone w planie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszcza się etapowanie infrastruktury drogowej w sposób zgodny z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi miasta;
- 12) należy zapewnić ilość miejsc postojowych obsługujących inwestycję w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, według poniższych wskaźników:
 - a) 1,1 miejsca na 1 lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej,

- b) 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni sprzedażowej lub użytkowej podstawowej obiektu usługowego, gdzie definicja tych powierzchni zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - c) 1 miejsce postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii,
 - d) 1 miejsce postojowe na 4 łóżka w hotelach;
- 13) miejsca postojowe należy lokalizować w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, mieszkalno - usługową, usługowo - mieszkalną lub usługową;
 - 14) dopuszcza się włączenie do bilansu inwestycji miejsc postojowych na terenach przyległych do terenów komunikacji publicznej i publicznego parkingu;
 - 15) prawo do korzystania z miejsc postojowych na terenach sąsiednich powinno wynikać z przepisów prawa, czynności prawnych, orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej; prawo do korzystania z terenów dróg publicznych i parkingu publicznego wymaga zgody zarządcy;
 - 16) na terenach parkingów zapewnić należy stanowiska dla osób niepełnosprawnych i rowerów;
 - 17) dopuszcza się przekroczenie granic własności przy lokalizacji parkingów i chodników oraz lokalizowanie chodników poza pasem drogowym;
 - 18) dopuszcza się wykonanie zatok parkingowych przykrawężnikowych na terenach przyległych do terenów komunikacji, przeznaczonych na inne cele, przy zapewnieniu przejścia wzdłuż elewacji chodnikiem nie węższym niż 2,0 m;
 - 19) zakaz lokalizacji garaży i wiat garażowych na terenie 4KD-KP oraz w pierzejach od strony dróg publicznych;
 - 20) dopuszcza się przejazdy bramne i wjazdy od strony dróg publicznych i parkingu publicznego; wjazdy do garaży podziemnych od strony dróg lub parkingu publicznego powinny być ukryte za bramą; pochylenie wjazdu może rozpoczynać się od lica budynku lub wyznaczonej linii zabudowy;
 - 21) dopuszcza się parkingi podziemne lub wbudowane w bryłę budynku, przy założeniu zapewnienia minimum 20% ogólnodostępnych miejsc parkingowych w poziomie terenu, o ile nie wynika to z ustaleń szczegółowych;
 - 22) 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;
 - 23) dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań technicznych w zakresie komunikacji publicznej, niż określone w planie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 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 oraz budowy nowej;
- 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) zakaz stosowania ogniw fotowoltaicznych na połaciach dachowych położonych od strony pierzei ulic i parkingów publicznych, dopuszcza się stosowanie ogniw fotowoltaicznych wewnątrz kwartałów zabudowy, za wyjątkiem budynków zabytkowych;

- 6) zakaz realizacji na budynkach zabytkowych anten i stacji przekaźnikowo - nadawczych, zakaz nie dotyczy wnętrza wież kościoła;
- 7) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych, które nie są wymienione w tekście uchwały, bez konieczności wprowadzania zmian w planie, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleniach niniejszego planu;
- 8) sieci, jako inwestycje celu publicznego, nakazuje się chronić przed zabudową;
- 9) sieci infrastruktury technicznej, o ile nie wynika to z warunków technicznych, powinny być projektowane i prowadzone poza jezdniami ulic;
- 10) dojazdy do urządzeń technicznych przewiduje się z istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego;
- 11) dopuszcza się etapowanie infrastruktury technicznej w sposób zgodny z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi miasta;
- 12) przy łączeniu lub podziale działek należy przewidzieć dostęp do infrastruktury.

§ 16. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb bytowych należy realizować z miejskich sieci wodociągowych 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 wodociągową wyposażać w hydranty uliczne spełniające wymagania według przepisów odrębnych.

§ 17. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych z projektowanej i istniejącej zabudowy planuje się do kanalizacji miejskiej istniejącej lub po 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 ciągów komunikacyjnych i o ile jest to możliwe, poza jezdnią;
- 4) dopuszcza się lokalizację kanałów sanitarnych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

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

- 1) ścieki opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, ciągów komunikacyjnych należy odprowadzać 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 dróg publicznych;
- 4) zasadą jest odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych wokół budynków mieszkalnych do gruntu; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych

i roztopowych do miejskiej kanalizacji deszczowej w przypadku braku możliwości odprowadzenia ich do gruntu, zgodnie z przepisami szczególnymi;

- 5) do budowy kanałów deszczowych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne i o ile jest to możliwe, poza jezdnią;
- 6) dopuszcza się lokalizację kanałów deszczowych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 7) kanały i przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, uniemożliwiającej oddziaływanie na wody gruntowe; nie dotyczy rurociągów służących do wprowadzenia ścieków do gruntu.

§ 19. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) z miejskiej sieci ciepłowniczej, z sieci gazowej po doprowadzeniu gazu lub z sieci elektroenergetycznej;
- 2) do czasu doprowadzenia mediów dopuszcza się utrzymanie istniejącego sposobu ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła i lokalne systemy grzewcze;
- 3) dopuszcza się przebieg projektowanej magistrali ciepłowniczej poprzez teren 14ZP, trasę wskazaną na rysunku planu należy traktować jako orientacyjną, do uściślenia w projekcie budowlanym;
- 4) zakazuje się instalowania zbiorników z gazem.

§ 20. 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 pasach 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 warunkami technicznymi i 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.

§ 21. Ustala się następujące zasady dotyczące gospodarki odpadami:

- 1) nakaz składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów, stosownie do ich charakteru, 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 w zakresie zasilania w energię elektryczną:

- 1) nakaz realizacji zasilania w energię elektryczną planowanych terenów budowlanych w oparciu o istniejące w granicach opracowania stacje transformatorowe;
- 2) nakaz podłączenia do sieci elektroenergetycznej wszystkich obiektów i wyposażenia ich w przyłącza umożliwiające pobór energii elektrycznej, w stopniu wystarczającym do obsługi funkcji i sposobów zagospodarowania terenów;
- 3) nakaz stosowania zasilania rezerwowego dla obiektów wymagających zwiększonej pewności zasilania w energię elektryczną;

- 4) nakaz dostosowania i przebudowy urządzeń elektrycznych kolidujących z projektowaną zabudową do projektowanego zagospodarowania przestrzennego;
- 5) nakaz projektowania i realizacji oświetlenia ulicznego jako wydzielonej sieci kablowej, zintegrowanej z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym, przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 6) nakaz realizowania linii elektroenergetycznych jako kablowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszcza się budowę nowych stacji wolno stojących na wszystkich terenach i jako wbudowanych w budynki;
- 8) nakaz budowy nowych linii kablowych w pasach technicznych dróg, pod chodnikami i ścieżkami rowerowymi lub w pasach zieleni, o ile jest to możliwe, poza jezdniami ulic;
- 9) zakaz realizacji elektrowni wiatrowych.

§ 23. Ustala się następujące zasady w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne;
- 2) sieci telefoniczne należy realizować, jako linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne;
- 3) nie ogranicza się ilości operatorów sieci telefonicznych;
- 4) nakaz budowy nowych linii kablowych w pasach technicznych dróg, pod chodnikami lub w pasach zieleni, poza jezdniami ulic.

Rozdział 5.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD, OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH, PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania i zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) istniejący i projektowany układ komunikacyjny;
- 5) ustalenia tekstu niniejszej uchwały.

§ 25. 1. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb ochrony i kształtowania ład przestrzenny dla całego obszaru objętego planem:

- 1) nowa zabudowa powinna być kształtowana w sposób podkreślający i zachowujący zwarte pierzeje uliczne i narożniki pierzei, o współczesnej formie architektonicznej, nawiązującej do elementów historycznych i skali budynków zabytkowych, poprzez:
 - a) wysokość zabudowy,
 - b) kształty dachów,
 - c) podziały elewacyjne,
 - d) kolorystykę;
- 2) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 6 tekstu niniejszej uchwały;
- 3) obowiązuje nakaz zapewnienia urządzeń umożliwiających utrzymanie porządku.

2. Dla terenów dróg publicznych 1KD-Z, 2KD-L i 3KD-D i parkingu publicznego 4KD-KP należy:

- 1) zapewnić chodniki, parkingi i ścieżki rowerowe w pasach drogowych;
- 2) dostosować przestrzeń dróg publicznych i parkingu do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:
 - a) obniżenie poziomu krawężnika chodnika w rejonie skrzyżowań na całej szerokości przejść dla pieszych oraz w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobom poruszającym się na wózkach,
 - b) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku, na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni,
 - c) dostosować komunikację wewnętrzną, ławki, kioski, tablice i słupy informacyjne, latarnie, znaki drogowe i inne obiekty małej architektury do potrzeb osób niepełnosprawnych, z zastrzeżeniem, że ich lokalizacja powinna umożliwiać przejazd wózka inwalidzkiego i nie powinna kolidować z pasami dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 3) zapewnić miejsca postojowe dla samochodów, pojazdów osób niepełnosprawnych i dla rowerów,
- 4) zapewnić w pasach drogowych oraz na parkingach między miejscami postojowymi zieleni urządzonej w wielkości wskazanej w ustaleniach szczegółowych,
- 5) zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku oraz obiekty i urządzenia nie wymienionych w uchwale, służące obsłudze ruchu, stacje transformatorowe i reklamy.

3. Na terenach oznaczonych symbolem U, przeznaczonych pod usługi:

- 1) obowiązuje zakaz realizacji budynków gospodarczych, garaży oraz naziemnych kompleksów garażowych; dopuszcza się garaże jako wbudowane w budynek podstawowy oraz garaże podziemne, zakaz wjazdu do garaży od strony pierzei ulic: T. Kościuszki i Wigierskiej z poziomu pasa drogowego, dopuszcza się zjazdy do garażu od lica budynków ukryte za bramą;
- 2) obowiązuje nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §14 tekstu niniejszej uchwały;
- 3) obowiązuje nakaz zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wielkości określonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych obszarów;
- 4) obowiązuje nakaz zapewnienia dojazdów do budynków oraz dostępności poszczególnych obszarów do dróg publicznych.

4. Na terenach oznaczonych symbolami MW, MU oraz UM, przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną, mieszkalno - usługową oraz usługowo - mieszkalną:

- 1) obowiązuje nakaz zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wielkości określonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych obszarów;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami 9MU, 11UM, 12MU i 13MW, obowiązuje nakaz zagospodarowania przestrzeni między budynkami zielenią niską, średnio wysoką i wysoką oraz małą architekturą;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami 11UM i 12MU, obowiązuje zakaz realizacji budynków gospodarczych, garaży oraz naziemnych kompleksów garażowych, dopuszcza się garaże wbudowane w budynek podstawowy oraz garaże podziemne przy zastrzeżeniu, że bezpośredni wjazd do nich nie może odbywać się z ulic 1KD-Z i 2KD-L i parkingu publicznego 4KD-KP, zakaz wjazdu do garaży od strony pierzei ulic i parkingu z poziomu pasa drogowego, dopuszcza się zjazdy do garażu od lica budynków ukryte za bramą lub od ustalonej w planie linii zabudowy;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem 13MW, obowiązuje zakaz realizacji budynków gospodarczych, garaży oraz naziemnych kompleksów garażowych, dopuszcza się garaże podziemne, zakaz wjazdu do garaży od strony pierzei ulic i parkingu publicznego z poziomu

pasa drogowego, dopuszcza się zjazdy do garażu od lica budynków ukryte za bramą lub od ustalonej w planie linii zabudowy;

- 5) na terenie oznaczonym symbolem 9MU dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży zblizniaczonych w granicach działek lub dobudowywanych do budynków głównych jako oficyny, przy zastrzeżeniu, że nie mogą być one realizowane od frontu działki budowlanej;
- 6) obowiązuje nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §14 tekstu niniejszej uchwały;
- 7) obowiązuje zakaz realizacji zabudowy wolno stojącej;
- 8) wzdłuż ulicy Wigierskiej obowiązuje nakaz realizacji zabudowy pierzejowej na następujących warunkach:
 - a) zabudowa w granicach działek, o głębokości od 10,0 m do 16,0 m, bez oficyn,
 - b) nakaz uzupełniania pierzei ogrodzeniem lub przejazdami bramnymi,
 - c) dopuszcza się zjazdy do garaży podziemnych ukryte za bramami, na zasadach zgodnych z ustaleniami szczegółowymi tekstu niniejszej uchwały.

§ 26. Ustalenia dotyczące wielkości powierzchni biologicznie czynnej, wskaźników intensywności zabudowy i wymagań architektonicznych, podane są dla poszczególnych terenów w rozdziale 6. niniejszej uchwały.

§ 27. Ustala się następujące wymagania architektoniczne dla wszystkich budynków:

- 1) należy utrzymać kolorystykę budynków murowanych w barwach pastelowych: żółcienie, szarości i ugry, z wyłączeniem czerwieni, fioletów, bordo, w szczególności odcieni niebieskich;
- 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, wymianie schodów oraz ich przebudowie; dopuszcza się okna połaciowe na dachach wszystkich budynków;
- 6) stosować pokrycia dachowe z materiałów pokryciowych w kolorze utlenionej miedzi, zieleni lub grafitu; zakazuje się stosowania pokryć dachowych ocynkowanych niepowlekanych.

§ 28. W celu zachowania ładu przestrzennego w przestrzeniach dróg publicznych i parkingów oraz na terenach zieleni parkowej na obszarze objętym planem, ustala się niżej wymienione zasady realizacji nośników reklamy:

- 1) zakazuje się umieszczania reklam, w tym wielkogabarytowych, na dachach wszystkich budynków, balkonach i powyżej drugiej kondygnacji; reklamy instalowane na elewacjach budynków nie mogą zajmować łącznie więcej niż 15% powierzchni elewacji budynków zabytkowych i 25% elewacji budynków współczesnych;
- 2) zakazuje się wieszania reklam nie związanych z funkcją lokali;
- 3) zakazuje się wieszania i malowania reklam na ogrodzeniach;
- 4) zakazuje się montowania reklam trójwymiarowych;
- 5) zakazuje się przesłaniania szyldami i reklamami okien, drzwi i innych istotnych elementów budynku oraz detali ich wystroju architektonicznego; zakaz ten nie dotyczy reklam remontowo – budowlanych;

- 6) 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;
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam na terenach zielonych w zabudowie wielorodzinnej;
- 8) nakazuje się wykonanie projektów reklam i szyldów dla każdego zabytkowego i współczesnego budynku, obejmujących całą elewację, na której będą montowane oraz wskazanie w projekcie miejsca ich umieszczenia, z określeniem gabarytów, ilości i barw.

Rozdział 6.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW

§ 29. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy „Z” – zbiorcza w ciągu ulicy Wigierskiej o szerokości w liniach rozgraniczających w granicach planu od 35,0 m do 52,0 m, o powierzchni około 0,79 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KD-Z**.

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

- 1) jezdnię o szerokości minimum 7,0 m;
- 2) chodniki;
- 3) parkingi;
- 4) zatoki autobusowe komunikacji miejskiej;
- 5) drogę rowerową;
- 6) zielen izolacyjną;
- 7) obiekty małej architektury, urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 8) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 1KD-Z ustala się:

- 1) linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych w odległości 2,0 m od linii rozgraniczającej ulicy oraz w linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowania z ulicą 2KD-Z, skanalizowane;
- 3) wjazdy na tereny przyległe - wnętrza kwartałów zabudowy mieszkalno - usługowej bezpośrednio z ulicy poprzez przejazdy bramne.

4. Zakaz realizacji elementów związanych z zabudową na terenach sąsiadujących z pasem drogowym 1KD-Z takich, jak : podjazdy i wjazdy do garaży podziemnych, schody do budynków, w tym do piwnic, pochylnie.

5. Ustala się ochronę dwóch drzew, położonych w liniach rozgraniczających ulicy, będących pomnikami przyrody.

6. Dla ulicy 1KD-Z obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 3., 4., 5. niniejszej uchwały.

§ 30. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” – lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających od 13,0 m do 16,0 m, o powierzchni około 0,24 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KD-L**.

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

- 1) jezdnię o szerokości minimum 7,0 m;
- 2) parkingi;
- 3) chodniki z dopuszczeniem ruchu rowerowego;
- 4) obiekty małej architektury, urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) zielen izolacyjną;

6) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 2KD-Z ustala się:

- 1) linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych w odległości 7,0 m od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z rysunkiem planu
- 2) skrzyżowania z ulicą 1KD-Z, skanalizowane;
- 3) skrzyżowanie z ulicą 3KD-D, zwykle;
- 4) wjazdy na tereny przyległe z ulicy.

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

§ 31. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy "D" – dojazdowa, o szerokości ok. 15,0 m, o powierzchni około 0,18 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **3KD-D**.

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

- 1) jezdnię o szerokości minimum 6,0 m;
- 2) parkingi;
- 3) chodniki;
- 4) obiekty małej architektury, urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) zieleń izolacyjną;
- 6) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 3KD-D ustala się:

- 1) linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych w odległości 7,0 m i 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowania z ulicą 2KD-L, zwykle;
- 3) skrzyżowania z parkingami 4KD-KP i 5KD-KP, zwykle;
- 4) wjazdy na tereny przyległe.

4. Dopuszcza się wykonanie wzdłuż ulicy 3KD-D miejsc postojowych i chodników od strony obszaru 12 MU.

5. Dla ulicy 3KD-D obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 3., 4., 5. niniejszej uchwały.

§ 32. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające parking publiczny w zieleni o szerokości w liniach rozgraniczających 36,0 m, o powierzchni około 0,38 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **4KD-KP**.

2. W granicach pasa drogowego parkingu 4KD-KP należy zrealizować:

- 1) jezdnię o szerokości minimum 5,0 m;
- 2) miejsca parkingowe;
- 3) chodniki;
- 4) zieleń w wielkości minimum 15% powierzchni działki przeznaczonej na parking;
- 5) uzbrojenie techniczne.

3. Dla terenu 4KD-KP ustala się:

- 1) linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych w odległości:
 - a) 11,0 m od linii rozgraniczającej parkingu, dla terenu 7U, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 13,0 m od linii rozgraniczającej parkingu dla terenów 8U, 9MU, zgodnie z rysunkiem planu,

- c) 10,0 m od linii rozgraniczającej parkingu dla terenu 11MU, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) 7,0 m od linii rozgraniczającej parkingi dla terenów 12MU i 13MW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 3KD-D jako zwykłe;
 - 3) wjazdy na tereny przyległe.

§ 33. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren istniejącej stacji elektroenergetycznej, oznaczony symbolem **5E**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się utrzymanie istniejącego urządzenia.

3. Dopuszcza się zmianę lokalizacji stacji celem zapewnienia energii elektrycznej obsługiwanym odbiorcom; uwolniony teren powinien być włączony w zagospodarowanie terenu 8U.

§ 34. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren publicznego ciągu pieszego w zieleni, o powierzchni ok. 0,03 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **6CP**.

2. Ustala się zakaz zabudowy terenu 6CP, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i małej architektury.

§ 35. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej o powierzchni ok. 0,38 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **7U**.

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

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

4. Dopuszcza się nadbudowę i rozbudowę obiektów, za wyjątkiem obiektów zabytkowych, na niżej wymienionych warunkach:

- 1) nowe lub przebudowywane budynki nie powinny przekraczać wysokością i gabarytami istniejącej zabytkowej zabudowy, a wysokość attyki lub gzymsu nie może przekraczać wysokości attyki lub gzymsu budynków istniejących;
- 2) nadbudowę i rozbudowę należy kształtować w granicy działki od strony północnej oraz wschodniej;
- 3) dopuszcza się stosowanie dachu jednospadowego lub płaskiego na granicy z działkami o nr geod. 10960/10 i 12369/2;
- 4) zakaz realizacji dachów o kalenicy przesuniętej w pionie, realizacji połączeń dachowych o różnym kącie nachylenia;
- 5) zakaz wyprowadzania ścianek ogniowych poddaszy ponad dach;
- 6) zakaz wieńczenia elewacji okapem wychodzącym poza lico elewacji lub linię gzymsu wieńczącego; rynny dachowe należy prowadzić po gzymsie;
- 7) ustala się powierzchnię biologicznie czynną w wielkości minimum 12%;
- 8) ustala się powierzchnię zabudowy w wielkości maksimum 50%;
- 9) nie ustala się wskaźników intensywności zabudowy;
- 10) przy rozbudowie i nadbudowie obiektów dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej liczby miejsc parkingowych na terenie 9U, bez konieczności realizacji nowych miejsc parkingowych;
- 11) dopuszcza się realizację wiaty lub zadaszenia nad zewnętrznymi urządzeniami technicznymi hotelu.

5. Nie dopuszcza się nadbudowy budynku położonego na działce o nr geod. 12369/2, poza wyznaczonymi liniami zabudowy.

§ 36. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej o powierzchni ok. 0,36 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **8U**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego dla terenu 8U ustala się funkcję usługową związaną z opieką zdrowotną i socjalną, w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego - inne usługi publiczne.

3. Dla zabytkowego budynku nr 6 i działki nr 10960/10 obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3 i 5 tekstu niniejszej uchwały.

4. Wprowadza się nakaz utrzymania pierzei w zachodniej granicy działki poprzez utrzymanie istniejącego ogrodzenia i charakteru elewacji.

5. Dopuszcza się rozbudowę budynku nr 6 i realizację nowej zabudowy w granicach działek nr 10959 i 12372, zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy .

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

- 1) nowa zabudowa nie powinna przekraczać wysokością i gabarytami istniejącej zabytkowej zabudowy;
- 2) rozbudowę należy kształtować dobudowując ją do oficyn zabytkowego budynku; dopuszcza się realizację nowej zabudowy jako samodzielnego budynku zrealizowanego zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy od strony wschodniej działki;
- 3) na elewacjach należy stosować powtarzalny moduł podziału elewacji charakterystyczny dla budynku zabytkowego zlokalizowanego na tym terenie;
- 4) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci od 17° do 40°; dopuszcza się dachy jednospadowe i płaskie w granicy z terenami sąsiednimi;
- 5) zakaz realizacji dachów o kalenicy przesuniętej w pionie, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia;
- 6) zakaz wyprowadzania ścianek ogniowych poddaszy ponad dach;
- 7) zakaz wieńczenia elewacji okapem wychodzącym poza lico elewacji lub linię gzymsu wieńczącego; rynny dachowe należy prowadzić po gzymsie;
- 8) ustala się powierzchnię biologicznie czynną w wielkości minimum 35%;
- 9) ustala się powierzchnię zabudowy w wielkości maksimum 30%;
- 10) maksymalną intensywność zabudowy – 0,60; minimalnej nie ustala się;
- 11) liczba miejsc parkingowych, zgodna z zapisami § 14;
- 12) zakaz wtórnych podziałów terenu na nowe działki budowlane.

§ 37. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkalno – usługowej o powierzchni ok. 0,30 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **9MU**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się jako wiodącą funkcję mieszkalną.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję usługową w parterach budynków położonych w pierzei ulicy T. Kościuszki; w oficynach funkcja mieszkalna może być lokalizowana na wszystkich kondygnacjach.

4. Dla zabytkowych budynków o nr 8 i 10 obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3 i 5 tekstu niniejszej uchwały.

5. Dla działki nr 10959 dopuszcza się realizację zabudowy, zgodnej z funkcjami obszaru, w granicy z działką nr 10952 na niżej wymienionych zasadach:

- 1) nowa zabudowa powinna być realizowana w formie oficyn realizowanych w granicach z działkami sąsiednimi;
- 2) nowa zabudowa realizowana na działce o nr geod. 10952 nie powinna przekraczać wysokością i gabarytami istniejącej na tej działce zabytkowej zabudowy;

- 3) nowa zabudowa realizowana na działce o nr geod. 10959 nie powinna przekraczać wysokością i gabarytami zabudowy na działkach sąsiednich;
- 4) na elewacjach należy stosować powtarzalny moduł podziału elewacji charakterystyczny dla budynku zabytkowego zlokalizowanego na tym terenie;
- 5) dopuszcza się stosowanie na oficynach dachów jednospadowych lub płaskich, przy czym wysokość attyki nie może przekraczać wysokości gzymsu sąsiadujących z nimi budynków zabytkowych;
- 6) zakaz realizacji dachów o kalenicy przesuniętej w pionie, realizacji połączeń dachowych o różnym kącie nachylenia;
- 7) zakaz wyprowadzania ścianek ogniowych poddaszy ponad dach;
- 8) zakaz wieńczenia elewacji okapem wychodzącym poza lico elewacji lub linię gzymsu wieńczącego; rynny dachowe należy prowadzić po gzymsie;
- 9) ustala się powierzchnię biologicznie czynną w wielkości minimum 10% działki budowlanej;
- 10) ustala się powierzchnię zabudowy w wielkości maksimum 60% działki budowlanej;
- 11) maksymalną intensywność zabudowy – 0,90; minimalnej nie ustala się;
- 12) liczba miejsc parkingowych zgodna z zapisami rozdziału § 14.

§ 38. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy sakralnej o powierzchni ok. 0,05 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **10U**.

2. Dla zabytkowego budynku kościoła obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3 i 5 tekstu niniejszej uchwały.

3. Zakazuje się rozbudowy i nadbudowy budynku kościoła.

4. Ustala się powierzchnię zabudowy w wielkości maksimum 80% działki budowlanej.

5. Nie ustala się wskaźników: intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźnika ilości miejsc postojowych.

§ 39. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowo - mieszkalnej o powierzchni ok. 0,20 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **11UM**.

2. Ustala się realizację funkcji usługowej, w tym handlowej, dopuszcza się funkcję mieszkalną w kondygnacjach powyżej parteru.

3. Dla terenu 11UM ustala się:

- 1) linie zabudowy w odległości 2,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 1KD-Z, 10,0 m od linii rozgraniczającej teren 4KD-KP i 35,0 m od linii rozgraniczającej teren 10U, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnię zabudowy w wielkości maksimum 30%;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną w wielkości minimum 15%;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy – 0,90; minimalnej nie ustala się;
- 5) skomunikowanie z terenu 4KD-KP; dopuszcza się jeden wjazd od strony ulicy 1KD-Z;
- 6) ilość miejsc parkingowych zgodnie z § 14 tekstu niniejszej uchwały; dopuszcza się obsługę parkingową z miejsc w pasach drogowych 1KD-Z i 4KD-KP;
- 7) wysokość zabudowy ustala się do 12,5 m do kalenicy, gdzie wysokość do gzymsu wieńczącego ostatnią kondygnację lub do górnej krawędzi elewacji frontowej powinna wynosić od 7,5 m do 8,5 m;
- 8) należy stosować podziały elewacyjne i wystrój elewacji charakterystyczny dla zabudowy kamienicznej zabytkowego śródmieścia, bramy, rytmiczny układ otworów okiennych,

dopuszcza się balkony na wysokości piętra; balkony nie mogą przekraczać 20% szerokości elewacji;

- 9) wejścia do budynku – z poziomu chodnika; zakaz realizacji schodów i pochylni w pasie drogowym;
- 10) dach – dwuspadowy, symetryczny, równopółciowy o kącie nachylenia od 15° do 40° z blachy płaskiej, na rąbek stojący;
- 11) szerokość elewacji frontowej do 46,0 m, głębokość do 14,0 m;
- 12) dopuszcza się okna połaciowe i facjaty zajmujące do 30% połaci dachowej;
- 13) zakaz wieńczenia elewacji okapem wychodzącym poza lico elewacji lub linię gzymsu wieńczącego; rynny dachowe należy prowadzić po gzymsie;
- 14) dopuszcza się zabudowę w granicy z terenem 12MU;
- 15) nakaz uzupełnienia pierzei ogrodzeniem.

§ 40. 1. Ustala się linie zabudowy rozgraniczające teren zabudowy mieszkalno – usługowej o powierzchni ok. 0,84 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **12MU**.

2. Dla terenu 12MU ustala się linie zabudowy w odległości 2,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 1KD-Z, oraz 7,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 2KD-L, 3KD-D i 4KD-KP, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla obiektów realizowanych w pierzei ulicy 1KD-Z i 2KD-L dopuszcza się funkcję usługową, w tym handlową, wyłącznie w parterach budynków.

4. Na obszarze 12 MU dopuszcza się zorganizowaną działalność inwestycyjną, która powinna obejmować cały kontur planistyczny, realizowaną na niżej wymienionych zasadach:

1) wzdłuż ulicy 1KD-Z:

- a) zabudowę realizować w formie ciągłej pierzei, przerwy pomiędzy budynkami uzupełnić ogrodzeniami z bramami, dopuszcza się 2 wjazdy lub przejazdy bramne z ulicy 1KD-Z,
- b) dopuszcza się zabudowę w granicy działek,
- c) szerokość elewacji frontowej budynków do 46,0 m, głębokość traktu budynków do 14,0 m
- d) należy stosować podziały elewacyjne charakterystyczne dla wysokiej zabudowy kamienicznej śródmieścia - rytmiczny układ otworów okiennych, stosowanie pilastrów, zróżnicowanie kolorystyki i wysokości segmentów zabudowy przy zastrzeżeniu, że podział na segmenty nie będzie mniejszy niż 12,0 m, za wyjątkiem segmentów z przejazdami bramnymi oraz, że różnica wysokości pomiędzy segmentami nie będzie przekraczała 1,0 m,
- e) obowiązuje dach symetryczny wielopółciowy, za wyjątkiem narożnika 1KD-Z i 2KD-L, o jednolitej kolorystyce, kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale od 15° do 40°, z blachy płaskiej na rąbek stojący, o kalenicy równoległej do linii zabudowy,
- f) obowiązek ustykuowania pierwszego realizowanego budynku w narożniku ulic 1KD-Z i 2KD-L,
- g) wysokość zabudowy ustala się do 12,5 m do kalenicy, gdzie wysokość do gzymsu wieńczącego ostatnią kondygnację lub do górnej krawędzi elewacji frontowej od 7,5 m do 8,5 m;

2) wzdłuż ulicy 2KD-L:

- a) zabudowę realizować w zwartej zabudowie w granicach działek wynikających z podziału katastralnego,
- b) dopuszcza się przejazdy bramne do działek o nr geod. 10953 i 10954,
- c) głębokość traktu budynków od 10,0 m do 16,0 m,

- d) obowiązuje dach symetryczny wielopłociowy, za wyjątkiem narożników 1KD-Z i 2KD-L, oraz 2KD-L i 3KD-D, o jednolitej kolorystyce, kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale od 15° do 40°, z blachy płaskiej na rąbek stojący, o kalenicy równoległej do linii zabudowy,
 - e) wysokość zabudowy do 14,5 m do kalenicy, wysokość do gzymsu wieńczącego ostatnią kondygnację lub do górnej krawędzi elewacji frontowej od 7,5 m do 9,5 m, przy czym wysokość w narożniku ulic Wigierskiej i T. Noniewicza do 12,5 m, a wysokość do gzymsu wieńczącego ostatnią kondygnację lub do górnej krawędzi elewacji frontowej od 7,5 m do 8,5 m; różnica wysokości poszczególnych segmentów w granicach działek do 1,0 m;
- 3) wzdłuż ulicy 3KD-D:
- a) szerokość elewacji frontowej budynków do 46,0 m, głębokość traktu budynków do 16,0 m,
 - b) dopuszcza się zabudowę w granicy działek,
 - c) należy stosować podziały elewacyjne charakterystyczne dla wysokiej zabudowy kamienicznej śródmieścia - rytmiczny układ otworów okiennych, stosowanie pilastrów, zróżnicowanie kolorystyki i wysokości segmentów zabudowy przy zastrzeżeniu, że podział na segmenty nie będzie mniejszy niż 12,0 m, za wyjątkiem segmentów z przejazdami bramnymi oraz, że różnica wysokości segmentów nie będzie przekraczała 1,0 m,
 - d) obowiązuje dach symetryczny równopłociowy dwuspadowy, za wyjątkiem narożników 2KD-L i 3KD-DL, oraz 3KD-D i 4KD-KPo jednolitej kolorystyce, kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale od 15° do 40°, z blachy płaskiej na rąbek stojący, o kalenicy równoległej do linii zabudowy,
 - e) wysokość zabudowy do 14,5 m do kalenicy, a do gzymsu wieńczącego ostatnią kondygnację lub do górnej krawędzi elewacji frontowej od 7,5 m do 12,5 m; dopuszczalna różnica pomiędzy segmentami 1,0 m;
- 4) wzdłuż parkingu publicznego 4KD-KP:
- a) zabudowę realizować w granicy działek 10952 i 10956,
 - b) głębokość traktu budynków od 10,0 m do 16,0 m,
 - c) należy stosować podziały elewacyjne charakterystyczne dla wysokiej zabudowy kamienicznej śródmieścia - rytmiczny układ otworów okiennych, stosowanie pilastrów, zróżnicowanie kolorystyki i wysokości z zastrzeżeniem, że różnica wysokości segmentów nie będzie przekraczała 1,0 m,
 - d) obowiązuje dach symetryczny równopłociowy dwuspadowy, za wyjątkiem narożnika 3KD-D i 4KD-KP, o jednolitej kolorystyce, kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale od 15° do 40°, z blachy płaskiej na rąbek stojący, o kalenicy równoległej do linii zabudowy,
 - e) wysokość zabudowy do 14,5 m do kalenicy, a do gzymsu wieńczącego ostatnią kondygnację lub do górnej krawędzi elewacji frontowej od 7,5 m do 12,5 m; dopuszczalna różnica wysokości w granicach działek lub segmentów 1,0 m;
- 5) obowiązek jednolitej kolorystyki dachów - blacha w kolorze grafitu na rąbek stojący; stosować kolorystykę elewacji i detal architektoniczny w sposób zapewniający spójność całego zespołu zabudowy;
- 6) powierzchnia zabudowy na obszarze - do 35%;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 25%;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy - 1,1, minimalnej nie ustala się;
- 9) miejsca postojowe zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 10) dopuszcza się przyjęcie do bilansu miejsc postojowych na terenach 1KD-Z, 2KD-L, 3KD-D i 4 KD-KP;

5. W przypadku realizowania na obszarze 12MNU indywidualnej zabudowy ustala się:

- 1) dla działki o nr 10950 powierzchnię zabudowy do 65%, powierzchnię biologicznie czynną w wielkości minimum 5%, maksymalną intensywność zabudowy – 0,70, minimalnej nie ustala się;
- 2) dla działki o nr 10953 powierzchnię zabudowy do 15%, powierzchnię biologicznie czynną w wielkości minimum 25%, maksymalną intensywność zabudowy – 0,50, minimalnej nie ustala się ;
- 3) dla działki o nr 10954 powierzchnię zabudowy do 10%, powierzchnię biologicznie czynną w wielkości minimum 15%, maksymalną intensywność zabudowy – 0,50, minimalnej nie ustala się;
- 4) dla działki o nr 10955 powierzchnię zabudowy do 35%, powierzchnię biologicznie czynną w wielkości minimum 15%, maksymalną intensywność zabudowy – 0,50, minimalnej nie ustala się;
- 5) dla działki o nr 10956 powierzchnię zabudowy do 35%, powierzchnię biologicznie czynną w wielkości minimum 10%, maksymalną intensywność zabudowy – 0,90, minimalnej nie ustala się;
- 6) dla działki części o nr 10952, położonej w konturze 12MU, powierzchnię zabudowy do 25%, powierzchnię biologicznie czynną w wielkości minimum 15%, maksymalną intensywność zabudowy – 0,90; minimalnej nie ustala się;
- 7) wysokość zabudowy ustala się do 12,5 m do kalenicy, gdzie wysokość do gzymsu wieńczącego drugą kondygnację powinna wynosić od 7,5 m do 8,5 m,
- 8) od strony ulic 1KD-Z i 2KD-L ustala się zabudowę pierzejową;
- 9) szerokość elewacji frontowej od strony ulic 1KD-Z i 3KD-D ustala się do 46,0 m;
- 10) głębokość budynków ustala się od 10,0 m do 16,0 m, za wyjątkiem działki 10950, dla której głębokość ustala się do 10,0 m;
- 11) wystrój elewacji - charakterystyczny dla zabudowy kamienicznej zabytkowego śródmieścia: bramy, rytmiczny układ otworów okiennych i drzwiowych;
- 12) wejścia do budynków położonych w pierzejach ulic 1KD-Z i 2KD-L – bezpośrednio z poziomu chodnika; schody i pochylnie dopuszcza się jedynie w uzasadnionych przypadkach pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą pas drogi publicznej; zakaz realizowania schodów i pochylni w pasie drogowym;
- 13) dopuszcza się wjazdy i przejazdy w zabudowie położonej wzdłuż ulic 1KD-Z i 2KD-L;
- 14) dopuszcza się stosowanie dachów wielospadowych na budynkach położonych w narożnikach pierzei, o kącie nachylenia połąci odpowiednim dla danego typu dachu; dopuszcza się okna połaciowe w rozstawie takim, jak na elewacji;
- 15) zakaz realizacji dachów o kalenicy przesuniętej w pionie, realizacji połąci dachowych o różnym kącie nachylenia;
- 16) zakaz wyprowadzania ścianek ogniowych poddaszy ponad dach;
- 17) zakaz wieńczenia elewacji okapem wychodzącym poza lico elewacji lub linię gzymsu wieńczącego; rynny dachowe należy prowadzić po gzymsie.

6. Dla budynku zabytkowego położonego na terenie 12MU obowiązują ustalenia rozdziału 3. niniejszej uchwały.

7. W celu zapewnienia ustalonej w §14 ilości miejsc parkingowych dopuszcza się na terenie 12MU ich realizację jako przyległych do pasa drogowego ulicy 3KD-D i dostępnych z tej ulicy, przy zapewnieniu przejścia wzdłuż elewacji budynków chodnikiem o szerokości minimum 2,0 m.

§ 41. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej o powierzchni ok. 1,06 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **13MW**.

2. Ustala się dla terenu 13MW jako obowiązującą funkcję mieszkalnictwa wielorodzinnego.

3. Utrzymuje się istniejącą zabudowę wielorodzinną bez możliwości jej nadbudowy.

4. Ustala się:

- 1) linie zabudowy w odległości 5,0 m i 7,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 2KD-L, 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 3KD-D, parkingu 4KD-KP i ciągu pieszego 6CP, a od linii rozgraniczającej terenu 17ZP po elewacjach budynków istniejących, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnię zabudowy do maksimum 30%;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną w wielkości minimum 25%;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy do 1,1, minimalnej nie ustala się;
- 5) ilość miejsc parkingowych zgodnie z § 14 tekstu niniejszej uchwały;
- 6) parkingi należy zapewnić w kondygnacji podziemnej budynków i pod terenami zielonymi oraz w pasach drogowych ulic wewnętrznych;
- 7) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z miejscami wyznaczonymi w pasach drogowych ulicy 3KD-D i parkingu 4KD-KP; prawo do korzystania z miejsc postojowych na terenach sąsiednich powinno wynikać z przepisów prawa, czynności prawnych, orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej; prawo do korzystania z terenów dróg publicznych wymaga zgody zarządcy drogi;
- 8) wysokość do dolnej krawędzi dachu nie powinna przekroczyć 9,0 m, a wysokość do kalenicy 14,0 m;
- 9) ustala się dachy o nachyleniu połaci do 40° i głównej kalenicy równoległej do linii zabudowy ustanowionej od ulicy 3KD-D; dopuszcza się dachy wielopołaciowe;
- 10) należy stosować prostą bryłę budynków o podziałach elewacyjnych opartych na module od 12,0 m do 16,0 m i wystroju elewacji charakterystycznym dla zabudowy kamiennej zabytkowego śródmieścia, z zaakcentowanymi modułami poszczególnych części elewacji oraz rytmicznym układzie otworów okiennych;
- 11) należy zapewnić place zabaw dla dzieci i miejsca wypoczynku dla dorosłych; tereny te , jeśli realizowane są jako powierzchnie przepuszczalne, mogą być zaliczone do terenów biologicznie czynnych;
- 12) ogrodzenie terenu – kontynuacja detalu, wysokości, koloru oraz materiału istniejącego ogrodzenia osiedla.

§ 42. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zieleni parkowej o powierzchni ok. 0,64 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **14ZP**.

2. Utrzymuje się istniejące zagospodarowanie terenu 14ZP z dopuszczeniem realizowania małej architektury, ścieżek rowerowych, itp.

3. Istniejąca zieleń podlega zachowaniu.

4. Dopuszcza się nowe nasadzenia zieleni niskiej, średnio wysokiej i wysokiej.

5. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego.

Rozdział 7. USTALENIA KOŃCOWE

§ 43. W granicach objętych planem tracą moc:

- 1) ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, Wigierską, T. Noniewiczza oraz rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach, zatwierdzonego

Uchwałą Nr XLI/377/09 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 listopada 2009 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego Nr 283 z dnia 23 grudnia 2009 r. poz. 2936;

- 2) ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Śródmieście Południe" w Suwałkach, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXVIII/337/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 grudnia 2016 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 23 stycznia 2017 r. poz. 345.

§ 44. Zgodnie z art. 15 ust. 2, w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę procentową w wysokości 5% (słownie: pięć procent).

§ 45. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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













Przewodniczący Rady Miejskiej
w Suwałkach

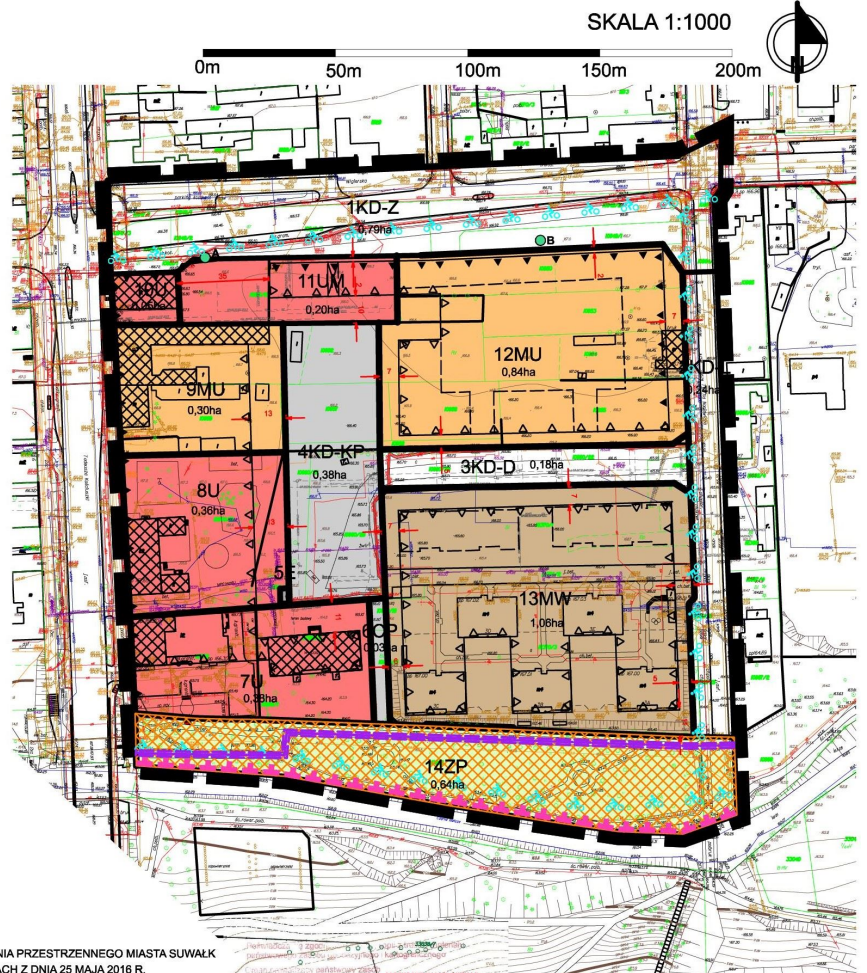
Zdzisław Przelomiec

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OGRANICZONY ULICAMI: T. KOŚCIUSZKI, WIGIERSKA, T. NONIEWICZA ORAZ RZEKĄ CZARNĄ HANCZĄ W SUWAŁKACH

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVI/451/2017 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2017 r.

LEGENDA

-  GRANICA PLANU
 -  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 -  NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
 -  OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
 -  GRANICA ZABYTKOWEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO
 -  OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
 -  TERENY PUBLICZNE W CIĄGU EKOLOGICZNYM RZEKI CZARNEJ HANCZY
 -  POMNIKI PRZYRODY
 -  GŁÓWNE TRASY ROWEROWE
 -  WYMIAROWANIE
 -  PROJEKTOWANY ORIENTACYJNY PRZEBIEG MAGISTRALI CIEPŁOWNICZEJ - DO UŚCISŁENIA W PROJEKTACH BUDOWLANYCH
 -  POSTULOWANA LOKALIZACJA BUDYNKÓW
-
- KD-Z,-L,-D** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
 - KD-KP** TERENY PARKINGÓW PUBLICZNYCH
 - U** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - MU** TERENY ZABUDOWY MIESZKALNO USŁUGOWEJ
 - MW** TEREN ZABUDOWY WIELORODZINNEJ
 - E** TEREN URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
 - ZP** TEREN ZIELENI PARKOWEJ
 - CP** TEREN CIĄGU PIESZEGO
 - UM** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO MIESZKALNEJ



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SUWAŁK UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XX/232/2016 RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH Z DNIA 25 MAJA 2016 R.













STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SUWAŁK - KIERUNKI

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">  GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA  GRANICE TERENÓW ZABUDOWY  GRANICE TERENÓW PUBLICZNYCH  GRANICE TERENÓW ZIELENI  GRANICE TERENÓW WODNYCH  GRANICE TERENÓW ROLNICZYCH  GRANICE TERENÓW REKREACYJNYCH  GRANICE TERENÓW SPORTOWYCH  GRANICE TERENÓW KULTURALNYCH  GRANICE TERENÓW HISTORYCZNYCH  GRANICE TERENÓW PRZYRODNICZYCH  GRANICE TERENÓW EKOLOGICZNYCH  GRANICE TERENÓW EKONOMICZNYCH  GRANICE TERENÓW SPOŁECZNYCH  GRANICE TERENÓW POLITYCZNYCH  GRANICE TERENÓW KULTURALNYCH  GRANICE TERENÓW HISTORYCZNYCH  GRANICE TERENÓW PRZYRODNICZYCH  GRANICE TERENÓW EKOLOGICZNYCH  GRANICE TERENÓW EKONOMICZNYCH  GRANICE TERENÓW SPOŁECZNYCH  GRANICE TERENÓW POLITYCZNYCH | <p>WYRYS Z ZAŁĄCZNIKA DO 170 UCHWAŁY NR XX/232/2016 RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH Z DNIA 25 MAJA 2016 R.</p> <p>SKALA 1:1000</p> <p>LEGENDA</p> <ul style="list-style-type: none">  GRANICA PLANU  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA  NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY  OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY  GRANICA ZABYTKOWEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO  OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW  TERENY PUBLICZNE W CIĄGU EKOLOGICZNYM RZEKI CZARNEJ HANCZY  POMNIKI PRZYRODY  GŁÓWNE TRASY ROWEROWE  WYMIAROWANIE  PROJEKTOWANY ORIENTACYJNY PRZEBIEG MAGISTRALI CIEPŁOWNICZEJ - DO UŚCISŁENIA W PROJEKTACH BUDOWLANYCH  POSTULOWANA LOKALIZACJA BUDYNKÓW |
|--|--|

WYRYS Z ZAŁĄCZNIKA DO 170 UCHWAŁY NR XX/232/2016 RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH Z DNIA 25 MAJA 2016 R.

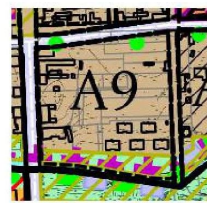
SKALA 1:1000

LEGENDA

-  GRANICA PLANU
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
-  GRANICA ZABYTKOWEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO
-  OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
-  TERENY PUBLICZNE W CIĄGU EKOLOGICZNYM RZEKI CZARNEJ HANCZY
-  POMNIKI PRZYRODY
-  GŁÓWNE TRASY ROWEROWE
-  WYMIAROWANIE
-  PROJEKTOWANY ORIENTACYJNY PRZEBIEG MAGISTRALI CIEPŁOWNICZEJ - DO UŚCISŁENIA W PROJEKTACH BUDOWLANYCH
-  POSTULOWANA LOKALIZACJA BUDYNKÓW

DATA WYKONANIA KOPII

GŁÓWNY SPECJALISTA



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVI/451/2017
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 25 września 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, Wigierską, T. Noniewicza oraz rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) 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, poz. 831, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579, poz. 2003, z 2017 r. poz. 820) rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej:

- 1) braku zgody na podział nieruchomości zlokalizowanej przy ulicy T. Kościuszki nr 8 (działki o nr. ewid. 10957, 10958 i 10959, przeznaczenie w planie 4KD-KP, 9MU, 12MU) oraz przeznaczenia części tej nieruchomości pod komunikację publiczną 4KD-KP.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVI/451/2017
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 25 września 2017 r.

Sposób realizacji zasad finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, Wigierską, T. Noniewiczza oraz rzeką Czarną Hańczę w Suwałkach.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) stwierdza się, że na terenie objętym planem, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, będą realizowane zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi Miasta Suwałki.