

**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 m<sup>2</sup>.

**§ 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 m<sup>2</sup>;

- 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 m<sup>2</sup>;
- 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 Suwałskiego 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 Suwałskiego 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, fioletu 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 m<sup>2</sup> 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, fioletołów, 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 zjazdy 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 połąci 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 kamienicznej 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**



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.