



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

---

Białystok, dnia 26 listopada 2014 r.

Poz. 3903

### UCHWAŁA NR LIV/601/2014 RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 29 października 2014 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, A. Mickiewicza oraz rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379, poz. 1072) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238 i poz. 1446, z 2014 r. poz. 379, poz. 768 i poz. 1133), w związku uchwałą nr XXXIV/361/2013 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, ograniczonego ulicami T. Kościuszki, A. Mickiewicza oraz rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach – Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Po stwierdzeniu, że zmiana miejscowego planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, zmienionego w pełnym zakresie uchwałą nr XXII/238/2012 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 maja 2012 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, A. Mickiewicza oraz rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 29,30 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) przekształcenie i rewitalizacja terenu śródmiejskiego objętego ochroną konserwatorską;
- 2) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie zasad ich zagospodarowania;
- 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 o charakterze rekreacyjno - przyrodniczym, 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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalną i maksymalną wysokość zabudowy, liczbę miejsc parkingowych i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 7) obiekty przewidziane do rozbiórki, bez prawa ich odbudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i zagospodarowywania terenów;
- 10) 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 terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, poza terenami wymienionymi w rozdziale 3 tekstu niniejszej uchwały;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: KD-Z, KD-L, KD-D, w których końcowe litery określają klasę danej ulicy zgodnie z obowiązującą klasyfikacją dróg i ulic (Z - zbiorcza, L - lokalna, D - dojazdowa);
- 2) tereny dróg wewnętrznych w kategoriach dróg publicznych, oznaczone symbolami KDW;
- 3) tereny komunikacji rowerowej, oznaczone symbolem KR;
- 4) tereny usług oświaty, oznaczone symbolem UO;
- 5) teren usług administracji publicznej, oznaczony symbolem UA;
- 6) tereny usług kultury, oznaczone symbolem UK;
- 7) teren usług ochrony zdrowia, oznaczony symbolem UZ;
- 8) tereny usług, oznaczone symbolem U;

- 9) tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczone symbolem MU;
- 10) teren sportowo - wypoczynkowy w zieleni parkowej, oznaczony symbolem ZP-US;
- 11) teren zieleni parkowej, oznaczony symbolem ZP;
- 12) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone symbolem E;
- 13) teren usług sportowych, oznaczony symbolem US;
- 14) teren urządzeń i usług komunikacyjnych, oznaczony symbolem KU.

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 2000 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) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązująca linia ogrodzenia;
- 6) klasyfikacja techniczno - funkcjonalna ulic.

2. Przebieg linii rozgraniczającej projektowanych dróg może być uściślony z tolerancją do 5,0 m, w przypadku uzasadnionym rozwiązaniem urbanistycznym, zgodnym z ideą planu.

3. Korekta linii rozgraniczającej, o której mowa w ust. 2 może nastąpić w przypadku:

- 1) zaistnienia rozbieżności pomiędzy treścią mapy zasadniczej, wykorzystanej do sporządzenia planu, a treścią mapy wykonanej do celów projektowych, aktualnej na dzień przystąpienia do projektowania inwestycji;
- 2) konieczności zastosowania rozwiązań technicznych, wynikających z ukształtowania terenu lub warunków gruntowych;
- 3) ustalenia, na etapie sporządzania dokumentacji technicznej, innych niż określonych niniejszą uchwałą parametrów dróg.

4. W przypadku każdej korekty przebiegu linii rozgraniczających należy zachować wymagane planem parametry i wskaźniki charakteryzujące zagospodarowanie terenów sąsiednich oraz wyznaczone linie zabudowy.

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

6. Ustalone w planie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę.

7. 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. 1. Następujące elementy graficzne na rysunku planu, dotyczące lokalnych wymagań szczególnych dla inwestora i zagospodarowania terenu, są oznaczeniami wynikającymi z dokumentów i decyzji według przepisów odrębnych:

- 1) granica obszaru zabytkowego układu urbanistycznego;
- 2) zasięg udokumentowanego stanowiska archeologicznego;
- 3) pomniki przyrody;
- 4) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 5) obiekty wpisane do ewidencji zabytków;
- 6) tereny publiczne w ciągu ekologicznym rzeki Czarnej Hańczy;
- 7) zasięg występowania na głębokości od 0,0 m - 2,0 m p.p.t. do pierwszego zwierciadła wód podziemnych.

2. Następujące elementy graficzne na rysunku planu są oznaczeniami postulowanymi:

- 1) linie podziałów wewnętrznych terenu;
- 2) trasy głównych ciągów rowerowych;
- 3) obiekty przeznaczone do rozbiórki.

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

- 1) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń oraz umożliwiają jej zabudowę zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) frontowej ścianie (elewacji) budynku – należy przez to rozumieć ścianę (elewację) budynku usytuowaną od strony ulicy;
- 3) infrastrukturze technicznej i urządzeniach sieciowych - należy przez to rozumieć urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną, ciepłą, gaz, łączność, wodę oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe;
- 4) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, za wyjątkiem piwnic, suterren, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 5) linii podziałów wewnętrznych - należy przez to rozumieć proponowane w niniejszym planie podziały na działki budowlane, położone w granicach jednego terenu oznaczone symbolem cyfrowym i literowym, dla którego plan określa przeznaczenie i zasady zagospodarowania;
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte zewnętrzne lico ściany budynku w poziomie parteru, przy czym ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, obiektów małej architektury, urządzeń pomocniczych, kiosków, wiat, ramp, balkonów, podjazdów, tarasów, schodów terenowych oraz budynków istniejących;
- 8) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której musi stanąć frontowa ściana budynku, przy czym ustalone na rysunku planu obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, obiektów małej architektury, urządzeń pomocniczych, kiosków, wiat, ramp, balkonów, podjazdów, tarasów, schodów terenowych oraz budynków istniejących; za obowiązującą linię zabudowy uznaje się również wyznaczoną w planie „obowiązującą linię ogrodzenia”, na której należy utrzymać ogrodzenie działki;
- 9) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, ograniczonego ulicami T. Kościuszki, A. Mickiewicza oraz rzeką Czarnej Hańczy w Suwałkach, wraz z rysunkiem planu;

- 10) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wody powierzchniowe na działce budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki, na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10,0 m<sup>2</sup>; do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się dojazdów i dojeżdż; ustalone w planie wskaźniki PBC należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę;
- 11) powierzchni użytkowej podstawowej - należy przez to rozumieć sumę części powierzchni kondygnacji budynków netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynków i jest liczona zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 12) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami i wiatami, do której nie wlicza się dojeżdż i dojazdów;
- 13) przebudowie budynku - należy przez to rozumieć działania, którym poddawany jest budynek, w rozumieniu przepisów budowlanych;
- 14) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 15) 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;
- 16) 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 ustaleniach planu;
- 17) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje lub przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, w sposób określony w ustaleniach planu;
- 18) przeznaczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może występować w wyznaczonym obszarze w ograniczonym czasie, określonym w decyzji administracyjnej, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych i odrębnych;
- 19) reklamie - należy przez to rozumieć informację wizualną w jakiegokolwiek formie, wraz z elementami konstrukcyjnymi, nie będącą znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, elementem systemu informacji miejskiej lub pojazdem samobieżnym;
- 20) 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;
- 21) tekście planu - należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 22) terenach publicznych w ciągu ekologicznym rzeki Czarnej Hańczy - należy przez to rozumieć tereny wskazane na rysunku planu do kształtowania zieleni krajobrazowej, na których dopuszcza się jedynie zabudowę związaną z inwestycjami celu publicznego i z turystyczno-wypoczynkowym wykorzystaniem tych terenów na zasadach określonych w niniejszym planie;
- 23) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym, objaśnionym w legendzie i na rysunku planu; 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;
- 24) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszy akt prawa miejscowego, uchwalony przez Radę Miejską w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 25) urządzeniu pomocniczym - należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, oznakowania służące organizacji ruchu drogowego, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenie służące informacji o terenie a także ogólnodostępny automat telefoniczny;

- 26) urządzeniach służących utrzymaniu porządku - należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia i osłony wraz z zielenią izolacyjną;
- 27) usługach - należy przez to rozumieć nieuciążliwą działalność gospodarczą lub usługową, której ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska, wywołana przez tę działalność, 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;
- 28) zieleni parkowej - należy przez to rozumieć zielenią urządzoną niską, średnio wysoką i wysoką, wraz z bulwarami nadrzecznymi, obiektami małej architektury, ścieżkami dla pieszych i rowerzystów oraz boiskami i placami gier, dostępnymi do użytku powszechnego.

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 ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

§ 9. 1. Podstawą ustaleń miejscowego planu zagospodarowania 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 kulturowego poprzez:

- 1) zakaz realizacji obiektów budowlanych, które nie spełniają wymogów zawartych w niniejszych przepisach;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej, infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności oraz dróg;
- 3) zakaz tworzenia składowisk wszelkich rodzajów odpadów, w tym prowadzenia skupu złomu, metali i makulatury, placów składowych i eksplozycyjnych itp.;
- 4) zakaz zrzutu do wód powierzchniowych i gruntu nieoczyszczonych wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych (place, parkingi, ulice);
- 5) nakaz wykonywania placów manewrowych i parkingów, jako powierzchni szczelnych z odprowadzeniem wód opadowych do kanalizacji deszczowej lub do ziemi po spełnieniu wymagań określonych w przepisach szczególnych;
- 6) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 7) nakaz odprowadzania ścieków socjalno - bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej;
- 8) zakaz wydobywania kopalin;
- 9) nakaz pozostawienia 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 rekreacyjno - sportowym wykorzystaniem tych terenów.

3. Na obszarze objętym planem występują niżej wymienione pomniki przyrody:

- 1) topola niekłańska, nr 576S – około 50,0 m na zachód od mostu na rzece Czarna Hańcza, oznaczona na rysunku planu symbolem „D” (Rozporządzenie Wojewody Suwalskiego Nr 222/98 z dnia 14.XII.1998 r. Dz. Urz. Woj. Suw. 1998 r., Nr 74, poz. 510);
- 2) jesion wyniosły, nr 491S – ulica Mickiewicza, przy Komendzie Rejonowej Straży Pożarnej, oznaczony na rysunku planu symbolem „A” (Rozporządzenie Wojewody Suwalskiego Nr 32/96 z dnia 26. VI. 1996 r. Dz. Urz. Woj. Suw. 1996 r., Nr 49, poz. 139);

- 3) sosna czarna, nr 492S – ulica Kościuszki, Muzeum Marii Konopnickiej, oznaczona na rysunku planu symbolem „B” (Rozporządzenie Wojewody Suwalskiego Nr 32/96 z dnia 26. VI. 1996 r. Dz. Urz. Woj. Suw. 1996 r., Nr 49, poz. 139);
- 4) grab pospolity, nr 589S – przy ul. A. Mickiewicza 8, oznaczony na rysunku planu symbolem „C” (Rozporządzenie Wojewody Suwalskiego Nr 222/98 z dnia 14. XII. 1998 r. Dz. Urz. Woj. Suw. 1998 r., Nr 74, poz. 510).

4. Dla obszaru, na którym głębokość do pierwszego zwierciadła wód podziemnych wynosi od 0,0 m do 2,0 m p.p.t. obowiązuje bezwzględne ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Na obszary budowlane należy wprowadzić zielen; wymóg ten dotyczy przede wszystkim terenów mieszkaniowych, na których należy zapewnić minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

6. Ustala się obowiązek utrzymywania i uzupełniania zieleni pełniącej funkcję izolacyjną wzdłuż dróg i parkingów.

### **Rozdział 3**

#### **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD I OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

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

2. W granicach ochrony zabytkowego układu urbanistycznego, o którym mowa w § 10. 1. i którego granicę zachodnią pokazano na rysunku planu, obowiązuja przepisy odrębne oraz następujące ustalenia:

- 1) należy zachować budynki wpisane do rejestru zabytków oraz budynki wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków miasta Suwałk, objęte ochroną na podstawie ustaleń planu;
- 2) w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków, o ile z ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały nie wynika inaczej, obowiązuje pełna ochrona konserwatorska polegająca na:
  - a) nienaruszalności brył budynków, podziału architektonicznego i sposobu opracowania elewacji,
  - b) zachowaniu klatek schodowych, zabytkowych ścian, a także zabytkowych stropów i sklepień,
  - d) zachowaniu zabytkowych stolarek okiennych i drzwiowych z dopuszczeniem ich konserwacji,
  - e) dopuszczeniu adaptacji poddaszy i doświetlenia ich oknami połaciowymi,
  - f) dopuszczeniu lokalizacji usług w parterach z zachowaniem charakteru elewacji, bez możliwości realizacji nowych otworów drzwiowych i okiennych oraz powiększania istniejących i bez możliwości realizacji w pierzejach ulic schodów zewnętrznych, wchodzących w pas drogowy;
- 3) w odniesieniu do obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków miasta Suwałk, o ile z ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały nie wynika inaczej, obowiązuje ochrona konserwatorska polegająca na:
  - a) nienaruszalności bryły oraz podziału i architektonicznego sposobu opracowania elewacji,
  - b) zachowaniu zabytkowych ciągów komunikacyjnych i klatek schodowych,
  - c) dopuszczeniu przekształceń układu pomieszczeń, ścian konstrukcyjnych i działowych, stropów i sklepień,
  - d) dopuszczeniu wymiany stolarek okiennych i drzwiowych zgodnie z zachowanym wzorcem i w tym samym materiale;
- 4) obowiązuje nienaruszalność pierzei od strony ulic T. Kościuszki (1KD-L) i A. Mickiewicza (2KD-L), z dopuszczeniem zabudowy plombowej na warunkach planu;
- 5) należy zachować tradycyjną zasadę parcelacji wzdłuż ulicy A. Mickiewicza (2KD-L) oraz pomiędzy ulicą T. Kościuszki (1KD-L), a projektowanymi drogami dojazdowymi 5KD-D i 6KD-D, równoległymi do ulicy T. Kościuszki (1KD-L);

- 6) należy kształtować linie zabudowy wzdłuż istniejących i projektowanych ulic publicznych wszystkich klas w sposób, tworzący pierzeję;
- 6) istniejące budynki o elewacjach murowanych otynkowanych należy utrzymać w kolorystyce pastelowej;
- 7) istniejące budynki o elewacjach z cegły licowej należy utrzymać jako licowane cegłą w kolorze czerwieni i ugrów;
- 8) zakaz wykonywania zewnętrznych dociepleń budynków zabytkowych;
- 9) zakaz montażu na elewacjach frontowych i wzdłuż dróg publicznych skrzynek elektroenergetycznych, anten, klimatyzatorów, i tym podobnych urządzeń;
- 10) zakaz realizacji masztów telekomunikacyjnych i radiowych; zakaz ten nie dotyczy istniejących masztów i anten zlokalizowanych na terenach 14U i 15UZ, które mogą podlegać wymianie, modernizacji i przebudowie.

**§ 11.** Na obszarze objętym planem występują niżej wymienione obiekty wpisane do rejestru zabytków i objęte ochroną prawną:

- 1) obiekty położone przy ulicy T. Kościuszki (1KD-L):
  - a) dom nr 5, murowany, poł. XIX w., nr rej. 155,
  - b) dom nr 7, murowany, pocz. XX w., nr rej. 71,
  - c) dom nr 15, murowany, pocz. XX w., nr rej. 546,
  - d) dom nr 19, murowany, poł. XIX w., nr rej. 151,
  - e) dom nr 21 murowany, 2. poł. XIX w., nr rej. 249,
  - f) dom nr 25, murowany wraz z oficyną nr 25B, k. XIX w., nr rej. 227,
  - g) dom nr 29, murowany, poł. XIX w., nr rej. 228,
  - h) dom nr 31, murowany, 2. ćw. XIX w., nr rej. 23,
  - i) dom nr 31A, murowany, poł. XIX w., nr rej. 23,
  - j) dom nr 35, murowany, k. XIX w., nr rej. 229,
  - k) dom nr 39, murowany, 2. poł. XIX w., nr rej. 144,
  - l) dom nr 41, murowany, poł. XIX w., nr rej. 250,
  - m) dom nr 43, murowany, 1. poł. XIX w., nr rej. 141,
  - n) dom nr 45 (dawna poczta), murowany, ok. 1829 r., nr rej. 223,
  - o) budynek ratusza (ul. T. Kościuszki 53 i ul. A. Mickiewicza 1), nr rej. 73, w latach 2000-2003 całkowicie przebudowany, składający się z trzech brył:
    - ratusz, murowany 1842-1844, wielokrotnie przebudowywany,
    - odwach, murowany 1838 - 1853, nadbudowany w latach 1855 - 1856,
    - kamienica, poł. XIX w.
- 2) obiekty położone przy ulicy A. Mickiewicza (2KD-L):
  - a) gimnazjum (obecnie liceum), murowany, 1843-1845, nr rej. 7,
  - b) dom nr 5, murowany, 1. poł. XIX w., nr rej. 207.

**§ 12.** Na obszarze objętym planem występują obiekty zabytkowe, wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków miasta Suwałk, objęte ochroną prawną na podstawie ustaleń planu:

- 1) obiekty położone przy ulicy T. Kościuszki (1KD-L):
  - a) mur posesji nr 7 wraz z bramą, pocz. XX w.,
  - b) dom nr 9, murowany, pocz. XX w.,



- c) dom nr 23, murowany, koniec XIX w.,
- d) dom nr 25A, murowany, 2 poł. XIX w.,
- e) dom nr 27B, murowany,
- f) dom nr 29A, murowany,
- g) dom nr 47, murowany, 2 poł. XIX w.,
- h) dom nr 49, murowany, 2 poł. XIX w.;

2) obiekty położone przy ulicy A. Mickiewicza (2KD-L):

- a) budynek na zapleczu dawnego gimnazjum, murowany 2 poł. XIX w.

§ 13. W celu ochrony elewacji obiektów wymienionych w § 11 i w § 12 oraz zachowania ładu przestrzennego w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego należy dodatkowo stosować ustalenia zawarte w rozdziale 5 i 6 tekstu niniejszej uchwały.

§ 14. Prowadzenie robót budowlanych i innych działań przy zabytkach wpisanych do rejestru zabytków i objętych ochroną na podstawie ustaleń planu wymaga uzyskania pozwoleń właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub przed dokonaniem zgłoszenia budowy obiektów lub robót budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę.

§ 15. 1. Obejmuje się ochroną na podstawie ustaleń planu istniejące udokumentowane stanowisko archeologiczne AZP/17-84/43, którego obszar zaznaczony jest na rysunku planu i obejmuje część działki 11389/34.

2. W obrębie udokumentowanego stanowiska archeologicznego ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia wszelkich prac ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) możliwość zagospodarowania terenów na cele sportowo - wypoczynkowe w zieleni parkowej.

§ 16. 1. W przypadku odkrycia na terenach położonych w granicach planu przedmiotów, które mogą być zabytkami, obowiązuje postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

2. Wszelkie prace przy obiektach znajdujących się w rejestrze zabytków i na obszarze planu wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

3. Pozwolenia, o którym mowa w pkt. 2 nie wymaga przekształcanie obiektów współczesnych i wnętrz budynków znajdujących się w ewidencji zabytków.

#### **Rozdział 4**

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

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

- 1) utrzymanie klasy techniczno - użytkowej ulicy T. Kościuszki 1KD-L, jako lokalnej z parkingami;
- 2) utrzymanie klasy techniczno - użytkowej ulicy A. Mickiewicza 2KD-L, jako zbiorczej;
- 3) utrzymanie klasy techniczno - użytkowej ulicy Bakalarzewskiej 3KD-L, jako zbiorczej;
- 4) utrzymanie klasy techniczno - użytkowej ulicy 4KD-Z, będącej przedłużeniem ulicy Wigierskiej, jako zbiorczej z parkingami;
- 5) utrzymanie i budowa ulicy 5KD-D w klasie techniczno - użytkowej jak dla ulicy dojazdowej z parkingami;
- 6) budowa ulicy 6KD-D w klasie techniczno - użytkowej jak dla ulicy dojazdowej z parkingami;
- 7) budowa ulicy 7KD-D w klasie techniczno - użytkowej jak dla ulicy dojazdowej z placem do zawracania;
- 8) budowa publicznej komunikacji rowerowej, oznaczonej symbolem 10KR, 11KR i 33KR;
- 9) budowa dróg wewnętrznych 8KDW i 9KDW, w kategoriach dróg publicznych;

- 10) zabezpieczenie potrzeb w zakresie parkowania samochodów:
- a) w liniach rozgraniczających ulic publicznych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - b) na parkingach położonych na terenach zabudowy usługowej, mieszkaniowej i usługowo-mieszkaniowej,
  - c) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, dla nowych inwestycji należy przewidywać w granicach terenów objętych jedną inwestycją, według poniższych wskaźników:
    - 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej,
    - 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej lub użytkowej podstawowej obiektu usługowego,
    - 1 miejsce postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii,
    - 1 miejsce postojowe na 2 pokoje hotelowe,
    - 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych dla obiektów oświatowych, w tym przedszkoli,
    - 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 1 miejsce postojowe na 5 łóżek w obiektach służby zdrowia;
  - d) w granicach wydzielonych parkingów należy przewidzieć miejsca przeznaczone do parkowania rowerów, w wielkości minimum 5% każdego parkingu i wyposażyć je w niezbędne do tego urządzenia,
  - e) na terenach parkingów na każde 20 stanowisk należy przewidzieć przynajmniej jedno stanowisko dla osób niepełnosprawnych;
- 11) do bilansu miejsc postojowych realizowanych dla nowej zabudowy nie wlicza się istniejących miejsc postojowych;
- 12) do bilansu miejsc postojowych, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, można przyjąć miejsca postojowe na terenach publicznych do 50% wymaganej ilości; zasada ta nie dotyczy miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej; prawo korzystania z miejsc postojowych na terenach sąsiednich musi wynikać wprost z przepisów prawa, czynności prawnych, orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej;
- 13) nakazuje się zapewnienie dostępności komunikacyjnej do terenów publicznych i usług dla osób niepełnosprawnych;
- 14) zakazuje się realizacji parkingów na terenach oznaczonych symbolami 31ZP i 32ZP-US;
- 15) 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, urządzeń pomocniczych oraz kiosków o powierzchni całkowitej nie większej niż 20,0 m<sup>2</sup> i wysokości do 4,0 m, stacji transformatorowych oraz reklam, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) dopuszcza się wykonanie zatok parkingowych w granicach pasów drogowych, dostępnych z terenów przyległych do pasów drogowych, pod warunkiem zapewnienia zgodnie z obowiązującymi przepisami miejsca pod wykonanie chodników i ścieżek rowerowych, umożliwiających swobodne przejście i przejazd;
- 17) dopuszcza się parkingi podziemne lub wbudowane w bryłę budynku, przy założeniu zapewnienia minimum 20% niezbędnych miejsc parkingowych w poziomie terenu;
- 18) zakaz wykonywania zjazdów do parkingów podziemnych z dróg publicznych, dopuszcza się przejazdy bramne i zjazdy rozpoczynające się w linii zabudowy;
- 19) układ projektowanych oraz modernizowanych dróg 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;
- 20) parametry techniczne ulic takie, jak szerokości jezdni, chodników, ścieżek rowerowych należy ustalać w zależności od potrzeb i zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi;

- 21) elementy funkcjonalne, wymienione do realizacji w granicach linii rozgraniczających ulic, oraz rozwiązania skrzyżowań ulic 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;
- 22) dopuszcza się stosowanie innych rozwiązań technicznych w zakresie komunikacji publicznej, niż określone w planie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 23) dopuszcza się etapowanie infrastruktury drogowej w sposób zgodny z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi miasta.

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

- 1) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 2) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu;
- 3) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należyтым stanie techniczno – użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;
- 5) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych, 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;
- 6) sieci, jako inwestycje celu publicznego, nakazuje się chronić przed zabudową;
- 7) sieci infrastruktury technicznej, o ile nie wynika to z warunków technicznych, powinny być projektowane i prowadzone poza jezdniami ulic;
- 8) dojazdy do urządzeń technicznych przewiduje się z istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego;
- 9) przy łączeniu lub podziale działek przewidzieć dostęp do infrastruktury.

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

- 1) nakaz poboru wody dla celów socjalno - bytowych i przeciwpożarowych z istniejących miejskich sieci wodociągowych;
- 2) nakaz rezerwowania pasów terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych do budowy przewodów rozdzielczych;
- 3) nakaz wyposażenia sieci wodociągowej w ulicach lokalnych i dojazdowych w hydranty uliczne spełniające wymagania według przepisów szczególnych;
- 4) nakaz zabezpieczenia przed likwidacją istniejących studni i przystosowania ich do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych.

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

- 1) nakaz odprowadzania ścieków sanitarnych z projektowanej i istniejącej zabudowy wyłącznie do istniejącej kanalizacji miejskiej;
- 2) jakość oczyszczonych ścieków odprowadzanych do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych;
- 3) nakaz realizacji kanałów i przyłączy w technologii zapewniającej szczelność, a tym samym uniemożliwienie oddziaływania na wody gruntowe;
- 4) nakaz układania kanałów sanitarnych w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych i o ile jest to możliwe, poza jezdnią;

5) przepompownie ścieków należy traktować jak urządzenia liniowe, które można lokalizować na dowolnym terenie przy zachowaniu przepisów szczególnych.

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

- 1) nakaz odprowadzania wód opadowych z dróg o przekrojach ulicznych i placów utwardzonych do kanalizacji deszczowej;
- 2) nakaz oczyszczenia ścieków przed wprowadzeniem ich do odbiornika, jakim jest rzeka Czarna Hańcza;
- 3) nakaz realizacji kanałów i przyłączy w technologii zapewniającej szczelność, a tym samym uniemożliwienie oddziaływania na wody gruntowe;
- 4) nakaz zapewnienia jakości odprowadzanych do odbiornika ścieków zgodnie z wymogami przepisów szczególnych;
- 5) dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych z dachów, terenów utwardzonych oraz dróg do ziemi przy spełnieniu warunków określonych w przepisach szczególnych.

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

- 1) nakaz realizacji zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej wszystkich nowych budynków;
- 2) na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej, w tym z wbudowaną funkcją usługową, oznaczonych na rysunku planu symbolem MU, dopuszcza się utrzymanie indywidualnego źródła ciepła, spełniającego wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 3) zakaz instalowania naziemnych zbiorników z gazem, za wyjątkiem terenu stacji paliw (12KU);
- 4) ustala się, że energia cieplna będzie dostarczana na potrzeby ogrzewania pomieszczeń, ciepłej wody użytkowej, wentylacji i klimatyzacji;
- 5) zaopatrzenie w ciepło terenów budowlanych objętych planem przewiduje się z istniejących kanałów ciepłowniczych;
- 6) dopuszcza się montaż na dachach budynków ogniw do konwersji fotowoltaicznej, jak i fototermicznej na następujących warunkach:
  - a) ogniwa nie mogą być montowane na dachach obiektów zabytkowych oraz na połaciach dachowych pozostałych budynków od strony dróg publicznych,
  - b) ogniwa nie mogą pokrywać więcej niż 30% połaci dachowej.

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

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się docelowo z miejskiego systemu sieci gazowej po doprowadzeniu gazu ziemnego do miasta Suwałki;
- 2) nakaz pozostawienia w ciągach projektowanych ulic, w chodnikach lub pasie zieleni rezerwy terenu pod lokalizację przyszłych gazociągów z uwzględnieniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych;
- 3) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem nakaz zapewnienia dostępności do infrastruktury technicznej.

**§ 24.** 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.

**§ 25.** 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 oraz projektowane 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) trasy adaptowanych w planie istniejących urządzeń elektrycznych mogą ulec zmianie;
- 5) nakaz dostosowania i przebudowy urządzeń elektrycznych kolidujących z projektowaną zabudową do projektowanego zagospodarowania przestrzennego;
- 6) 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;
- 7) nakaz realizowania linii elektroenergetycznych jako kablowych, z dopuszczeniem napowietrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszcza się budowę nowych stacji na wszystkich terenach i jako wbudowane w budynki;
- 9) na terenach publicznych nakaz stosowania stylizowanych lamp oświetleniowych;
- 10) nakaz budowy nowych linii kablowych w pasach technicznych dróg, pod chodnikami lub w pasach zieleni, o ile jest to możliwe, poza jezdniami ulic;
- 11) zakaz realizacji elektrowni wiatrowych.

**§ 26.** 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**

**§ 27.** 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) istniejące podziały katastralne;
- 6) ustalenia tekstu niniejszej uchwały.

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

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z położenia terenu objętego planem w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego miasta Suwałk, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-31 decyzją KL.WKZ 534/31/d/79 z dnia 15 maja 1979 r. zawarte w rozdziale 3 tekstu niniejszej uchwały;
- 2) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 6. tekstu niniejszej uchwały.

2. Dla terenów dróg publicznych należy:

- 1) zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w pasach drogowych ulic wymienionych w § 17, jako parkingi przyuliczne;
- 2) nawierzchnie w pasach komunikacyjnych 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KDW, 9KDW, 10KR, 11KR i 33KR realizować jako rozbieralne, z kostki granitowej lub polbruku;
- 3) w pasach drogowych oraz na parkingach, pomiędzy zatokami, stosować zieleń izolacyjną;
- 4) stosować stylizowane lampy oświetleniowe;
- 5) dostosować przestrzeń dróg publicznych i parkingów 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) lokalizowanie i dostosowanie ławek, kiosków, tablic i słupów informacyjnych, latarni, i znaków drogowych 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. Na terenach przeznaczonych pod usługi, oznaczonych symbolami: 12KU, 13U, 18UA, 19U, 20UO-U, 21UK-MU, 26UO:

- 1) ustala się realizację zabudowy usługowej na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych tekstu niniejszej uchwały;
- 2) obowiązuje zakaz realizacji budynków gospodarczych oraz garaży chyba, że ustalenia szczegółowe mówią inaczej;
- 3) dopuszcza się garaże podziemne i wbudowane w bryłę budynku, za wyjątkiem terenów 19U, 20 UO-U, 21UK-MU, 26 UO;
- 4) należy zapewnić:
  - a) powierzchnię biologicznie czynną w wielkości określonej w szczegółowych ustaleniach planu, ustanowionych dla poszczególnych terenów,
  - b) dojazdy do budynków oraz powiązania z drogami publicznymi,
  - c) miejsca postojowe dla samochodów osobowych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 tekstu niniejszej uchwały.

4. Na terenach przeznaczonych pod usługi, oznaczonych symbolami: 14U, 15UZ, 17UO, 23UK i 25U:

- 1) ustala się realizację zabudowy na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych tekstu niniejszej uchwały;
- 2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży w sposób określony w ustaleniach szczegółowych;
- 3) dopuszcza się garaże podziemne i wbudowane w bryłę budynku, za wyjątkiem terenów 17 UO i 23UK;
- 4) należy zapewnić:
  - a) powierzchnię biologicznie czynną w wielkości określonej w szczegółowych ustaleniach planu, ustanowionych dla poszczególnych terenów,
  - b) dojazdy do budynków oraz powiązania z drogami publicznymi,
  - c) miejsca postojowe dla samochodów osobowych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 tekstu niniejszej uchwały.

5. Na terenach zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczonej symbolami MU:

- 1) ustala się nakaz utrzymania istniejących, historycznie ukształtowanych podziałów katastralnych dla działek, na terenach 16MU, 22MU, 24MU, 27MU i 28MU, których front tworzy pierzeję wzdłuż ulicy 1KD-L i wzdłuż ulicy 2KD-L, przy założeniu, że szerokość elewacji frontowej budynku, odpowiada szerokości działki, a na działkach skrajnych ograniczona jest liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu;
  - 2) ustala się nakaz utrzymania istniejących, historycznie ukształtowanych podziałów katastralnych dla działek na terenach 22MU i 24MU, których front położony jest przy projektowanych ulicach, oznaczonych symbolami 5KD-D, 6KD-D i 7KD-D przy założeniu, że szerokość elewacji frontowej budynku, odpowiada szerokości działki, a na działkach skrajnych ograniczona jest liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu;
  - 3) ustala się nakaz realizacji pierzejowej zabudowy mieszkalno - usługowej na części obszaru 27MU w oparciu o wydzielone, zgodnie z poniższymi warunkami i rysunkiem planu, nowe działki budowlane:
    - a) fronty wydzielanych działek nie węższe niż 12,0 m, działki prostopadłe do ulic 4KD-Z b) głębokość budynków powinna umożliwiać skomunikowanie ich od strony zapleczy;
  - 4) ustala się nakaz realizacji pierzejowej zabudowy mieszkalno - usługowej na części obszaru 28MU w oparciu o wydzielone, zgodnie z poniższymi warunkami i rysunkiem planu, nowe działki budowlane:
    - a) fronty wydzielanych działek położonych przy ulicy 4KD-Z nie węższe niż 12,0 m, działki prostopadłe do ulicy 4KD-Z,
    - b) fronty wydzielanych działek położonych przy ulicy 7KD-D zgodnie z istniejącym podziałem katastralnym, działki prostopadłe do ulicy 7KD-D,
    - c) głębokość budynków powinna umożliwiać skomunikowanie ich od strony zapleczy;
  - 5) wysokość zabudowy określa się w ustaleniach szczegółowych tekstu niniejszej uchwały;
  - 6) dopuszcza się garaże:
    - a) wbudowane w bryłę budynku,
    - b) zlokalizowane w kondygnacji podziemnej budynku,
    - c) nie dopuszcza się zjazdów do garaży w pasach dróg publicznych; zjazd do garaży podziemnych powinien rozpoczynać się od linii zabudowy i ukryty być za bramą;
  - 7) zakaz realizacji garaży wolno stojących i budynków gospodarczych;
  - 8) należy zapewnić:
    - a) powierzchnię biologicznie czynną w wielkości określonej w szczegółowych ustaleniach planu i ustanowioną dla poszczególnych działek budowlanych,
    - b) dojazdy do budynków oraz powiązania z drogami publicznymi,
    - c) miejsca postojowe dla samochodów osobowych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 tekstu niniejszej uchwały.
6. Na obszarze przeznaczonym pod publiczne tereny zieleni parkowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 31ZP:
- 1) obowiązuje zakaz realizacji obiektów kubaturowych, poza dopuszczonymi w ustaleniach szczegółowych;
  - 2) obowiązuje zakaz realizacji parkingów;
  - 3) obowiązuje nakaz utrzymania istniejącej zieleni i prowadzenia nowych nasadzeń;
  - 4) obowiązuje nakaz realizacji ciągów spacerowych i rowerowych, placów zabaw, miejsc wypoczynku;
  - 5) obowiązuje nakaz dostosowania ciągów spacerowych i rowerowych, placów zabaw, miejsc wypoczynku do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez lokalizowanie i dostosowanie ławek, latarni, i innych elementów małej architektury do potrzeb osób niepełnosprawnych, z zastrzeżeniem, że ich lokalizacja powinna umożliwiać przejazd wózka inwalidzkiego i nie powinna kolidować z ruchem pieszym i rowerowym.

7. Na obszarze przeznaczonym pod publiczne tereny sportowo - wypoczynkowe w zieleni parkowej, oznaczonym na rysunku plany symbolem 32ZP-US:

- 1) obowiązuje zakaz realizacji obiektów kubaturowych, poza dopuszczonymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) obowiązuje zakaz realizacji parkingów;
- 3) obowiązuje nakaz utrzymania istniejącej zieleni i prowadzenia nowych nasadzeń;
- 4) obowiązuje nakaz realizacji ciągów spacerowych i rowerowych, placów zabaw, miejsc wypoczynku i rekreacji;
- 5) dopuszcza się realizację urządzeń sportowych takich, jak:
  - a) siłownie na świeżym powietrzu,
  - b) boiska,
  - c) korty tenisowe,
  - d) ścieżki zdrowia,
  - e) i inne;
- 6) dopuszcza się elementy małej architektury, wiaty, altany, miejsca do grillowania, itp;
- 7) obowiązuje nakaz dostosowania ciągów spacerowych i rowerowych, placów zabaw, miejsc wypoczynku do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez lokalizowanie i dostosowanie ławek, latarni, i innych elementów małej architektury do potrzeb osób niepełnosprawnych, z zastrzeżeniem, że ich lokalizacja powinna umożliwiać przejazd wózka inwalidzkiego i nie powinna kolidować z ruchem pieszym i rowerowym.

8. Na terenach 29US ustala się:

- 1) zakaz realizacji obiektów kubaturowych, poza dopuszczonymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) dopuszczenie realizacji parkingów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 tekstu uchwały;
- 3) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej w wielkości określonej w ustaleniach szczegółowych;
- 4) zakaz realizacji garaży, budynków gospodarczych i wiat nad miejscami parkingowymi.

9. Ustala się następujące wymagania architektoniczne dla wszystkich budynków:

- 1) budynki współczesne zlokalizowane w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego mogą podlegać przekształceniom i rozbudowie na zasadach podanych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) dopuszcza się przekształcanie parterów budynków istniejących na potrzeby usług;
- 3) budynki położone w pierzejach ulic 1KD-L i 2KD-L mogą być przekształcane pod warunkiem budowy schodów i pochylni w grubości ściany frontowej, a w przypadku budynków zabytkowych, również w grubości ściany bramnej;
- 4) dopuszcza się zmiany funkcji budynków na nie sprzeczne z ustaleniami planu, a w przypadku budynków zabytkowych, również pod warunkiem, honorowania historycznego charakteru budynków, na który składają się:
  - a) podziały katastralne,
  - b) podziały elewacyjne,
  - c) wielkości i charakter otworów okiennych i drzwiowych,
  - d) zdobienia elewacji,
  - e) kształt i nachylenie dachu,
  - f) wysokość budynku;
- 5) nową zabudowę należy projektować w powiązaniu z istniejącymi budynkami, nawiązując do elementów historycznych takich, jak:



- a) podziały elewacyjne,
  - b) wielkość i charakter otworów elewacyjnych,
  - c) zdobienia elewacji,
  - d) kształt i nachylenie dachu,
  - e) wysokość budynku;
- 6) dla budynków nowo projektowanych, usytuowanych przy wspólnej granicy z budynkami zabytkowymi i tworzącymi z nimi pierzeję, dopuszcza się różnicę wysokości maksimum 1 m ścian frontowych oraz kalenic dachów; w przypadku uzupełnienia zabudowy między budynkami o różnych wysokościach, obowiązuje zasada nie przekraczania wysokości budynku najwyższego;
  - 7) długość elewacji frontowej, w przypadku tzw. zabudowy plombowej, musi odpowiadać wielkości narzuconej przez układ katastralny; kompozycja fasady: prosta bryła o rytmicznie rozstawionych oknach z zaakcentowaną częścią środkową elewacji, umożliwiająca czytelność układu działek budowlanych, przejazdy bramowe o parametrach umożliwiających dostęp do wnętrza działki;
  - 8) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych o kącie nachylenia połaci dachowych od 17° do 40° w zabudowie zwartej, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej; kąt nachylenia połaci dachowych dla całego kompleksu w zabudowie pierzejowej od strony ulicy powinien być jednorodny; dopuszcza się różnicę nachylenia połaci na poszczególnych budynkach do 5°; dopuszcza się różnicę wysokości kalenicy do 1,0 m;
  - 9) dopuszcza się przebudowę istniejących dachów przy bezwzględnym zachowaniu wysokości kalenicy i kąta nachylenia połaci dachowych na obiektach zabytkowych od strony ulic 1KD-L i 2KD-L; dopuszcza się zmianę kąta nachylenia połaci dachu od strony podwórek w celu poprawy funkcjonalności obiektu;
  - 10) przy realizacji inwestycji na granicy z istniejącym obiektem obowiązuje zasada przyległości i kontynuacji nachylenia połaci dachu, z tolerancją nachylenia połaci do 5° i różnicy wysokości do 1,0 m, a w przypadku budynku zabytkowego obowiązuje zasada przyległości i kontynuacji nachylenia połaci dachu z możliwością jedynie obniżenia wysokości budynku;
  - 11) przy realizacji oficyn dobudowanych do budynków zabytkowych, obowiązuje zasada nieprzekraczania wysokości obiektu zabytkowego; bez ustalenia kąta nachylenia połaci dachowych, który powinien wynikać z przyjętych rozwiązań architektonicznych; dopuszcza się oficyny z dachem płaskim i przy zachowaniu zasady nieprzekraczania wysokością, w tym attyki okalającej ten dach, wysokości gzymsu budynku zabytkowego, dopuszczenie to nie dotyczy oficyn usytuowanych w pierzejach ulic i od strony przestrzeni publicznych;
  - 12) przy realizacji zabudowy w granicy działki bez istniejącego na przyległej działce obiektu, obowiązuje zasada nie przekraczania wysokości budynku frontowego przyległego do ulicy i położonego na sąsiedniej działce, do której przylegać ma zabudowa i przy zachowaniu przepisów szczególnych dotyczących nasłonecznienia pomieszczeń w sąsiednich budynkach;
  - 13) obowiązuje zakaz realizacji dachów o kalenicy przesuniętej w pionie;
  - 14) główne kalenice dachowe projektować należy równoległe do ulicy;
  - 15) na budynkach zabytkowych obowiązuje zakaz stosowania lukarn od strony dróg publicznych;
  - 16) dopuszcza się okna połaciowe na dachach wszystkich budynków; w wypadku realizacji okien połaciowych od strony pierzei ulicznych obowiązuje ich rozmieszczenie w rytmie nawiązującym do rytmu otworów na elewacji;
  - 17) pokrycia dachowe na wszystkich budynkach w kolorze utlenionej miedzi, zieleni lub grafitu; pokrycia z blachy płaskiej na rąbek stojący lub z materiałów blachopodobnych; zakazuje się stosowania pokryć dachowych ocynkowanych, niepowlekanych;
  - 18) zakazuje się wieńczenia elewacji frontowych okapem dachu wychodzącym poza lico elewacji lub linię gzymsu wieńczącego (nie dotyczy rynny dachowej);

- 19) należy stosować na elewacjach tynk zacierany na gładko; kolorystykę budynków murowanych utrzymywać w jasnych barwach, z zaleceniem stosowania żółcieni, szarości i ugrów, zgodnie z zasadą narzuconą w XIX w.;
- 20) w przypadku stosowania na elewacjach okładzin ceramicznych, należy używać okładzin w kolorze żółci, czerwieni lub ugru;
- 21) zakazuje się stosowania na elewacjach elementów winylowych, blaszanych, za wyjątkiem parapetów i rynien spustowych;
- 22) 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.

§ 29. W celu ochrony elewacji obiektów oraz zachowania ładu przestrzennego w pierzejach ulicznych i przestrzeniach publicznych, na obszarze objętym planem ustala się niżej wymienione zasady realizacji nośników reklamy:

- 1) reklamy i szyldy należy umieszczać w parterach budynków;
- 2) zakazuje się umieszczania reklam na dachach budynków;
- 3) zakazuje się wieszania reklam niezwiązanych z funkcją lokali na budynkach zabytkowych;
- 4) zakazuje się montowania reklam trójwymiarowych;
- 5) zakazuje się wieszania i malowania reklam na ogrodzeniach;
- 6) zakazuje się przesłaniania szyldami i reklamami okien, drzwi i innych istotnych elementów budynku oraz detali ich wystroju architektonicznego (nie dotyczy reklam przesłaniających elewacje podczas prowadzenia prac remontowo-budowlanych);
- 7) zakazuje się umieszczania reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych, w miejscach i w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego oraz w sposób powodujący przesłanianie charakterystycznych widoków na obiekty zabytkowe, pomniki i rzeźby;
- 8) reklamy instalowane na elewacjach budynków nie mogą zajmować więcej niż 15% powierzchni elewacji budynków zabytkowych i 25% elewacji pozostałych budynków;
- 9) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących, z wyjątkiem słupów ogłoszeniowo - reklamowych oraz reklam o powierzchni do 1 m<sup>2</sup>, wystawianych przed budynkami usługowymi w czasie godzin pracy;
- 10) nakazuje się wykonanie projektów reklam i szyldów, obejmujących całą elewację, na której będą montowane.

## Rozdział 6.

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW

§ 30. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy L - lokalna w ciągu ulicy T. Kościuszki, o szerokości w liniach rozgraniczających 30,0 m, o powierzchni ok. 1,88 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KD-L**.

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

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) ścieżkę rowerową lub ciąg pieszo - rowerowy;
- 4) uzbrojenie techniczne;
- 5) zielen izolacyjną;
- 6) parkingi przyuliczne;
- 7) obiekty i urządzenia małej architektury;
- 8) urządzenia pomocnicze i służące utrzymaniu porządku;

9) dopuszcza się instalacje przestrzenne promujące miasto.

3. Dla ulicy 1KD-L ustala się:

- 1) skrzyżowanie z ulicą A. Mickiewicza 2KD-L, jako skanalizowane z sygnalizacją świetlną;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 4KD-Z, jako skanalizowane z sygnalizacją świetlną;
- 3) parametry techniczne ulicy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zjazdy na tereny przyległe do ulicy 1KD-L.
- 5) zakaz budowy schodów i pochylni; dopuszcza się przebudowę i remonty istniejących schodów.

4. Dla ulicy 1KD-L obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 2 - 5 tekstu niniejszej uchwały.

**§ 31.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy L - lokalna w ciągu ulicy A. Mickiewicza, o szerokości w liniach rozgraniczających 20,0 m - 35,0 m, o powierzchni ok. 1,35 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **2KD-L**.

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

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) ścieżkę rowerową lub ciąg pieszo - rowerowy;
- 4) uzbrojenie techniczne;
- 5) zielen izolacyjną;
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury;
- 7) urządzenia pomocnicze i służące utrzymaniu porządku;
- 8) dopuszcza się instalacje przestrzenne promujące miasto.

3. Dla ulicy 2KD-L ustala się:

- 1) skrzyżowanie z ulicą 1KD-L, jako skanalizowane z sygnalizacją świetlną;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 5KD-D, jako zwykłe;
- 3) parametry techniczne ulicy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zjazdy na tereny przyległe do ulicy 2KD-L;
- 5) nakaz utrzymania i ochrony znajdującego się w pasie drogowym pomnika przyrody, wymienionego w § 9 ust. 3 pkt 4.
- 6) zakaz budowy schodów i pochylni do budynków; dopuszcza się przebudowę i remonty istniejących schodów.
- 7) dopuszcza się parkingi z dojazdem od dublera ulicy

4. Dla ulicy 2KD-L obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 2 - 5 tekstu niniejszej uchwały.

**§ 32.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy L - lokalna w ciągu ulicy Bakalarzewskiej, o szerokości w liniach rozgraniczających 20,0 m - 35,0 m, o powierzchni ok. 0,09 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **3KD-L**.

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

- 1) most przez rzekę wraz z jezdnią, chodnikami i ścieżką rowerową;
- 2) jezdnię;
- 3) chodniki;
- 4) ścieżkę rowerową lub ciąg pieszo - rowerowy;
- 5) uzbrojenie techniczne;

- 6) zielen izolacyjną;
- 7) obiekty i urządzenia małej architektury;
- 8) urządzenia pomocnicze i służące utrzymaniu porządku.

3. Dla ulicy 3KD-L ustala się parametry techniczne ulicy zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

**§ 33.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy Z - zbiorcza, o szerokości w liniach rozgraniczających 30,0 m - 50,0 m, o powierzchni ok. 0,75 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **4KD-Z**.

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

- 1) most przez rzekę wraz z jezdnią, chodnikami i ścieżkami rowerowymi;
- 2) jezdnię;
- 3) chodniki;
- 4) obustronne ścieżki rowerowe;
- 5) zielen izolacyjną;
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury;
- 7) urządzenia pomocnicze i służące utrzymaniu porządku;
- 8) uzbrojenie techniczne;
- 9) zjazdy na tereny przyległe oznaczone symbolami 6KD-D, 27MU, 31ZP i 33KR.
- 10) zjazd na teren 7 KD-D poprzez parking.

3. Dla ulicy 4KD-Z ustala się:

- 1) skrzyżowanie z ulicą 1KD-L, jako skanalizowane z sygnalizacją świetlną;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 6KD-D i 7KD-D jako zwykłe;
- 3) parametry techniczne ulicy zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) zakaz budowy schodów, pochylni, studzienek okiennych, podestów, podpór i innych elementów budynków;
- 7) dopuszcza się parkingi z dojazdem od dublera ulicy.

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

**§ 34.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy D- dojazdowa, z zespołami parkingów, o szerokości w liniach rozgraniczających 19,0 - 38,0 m, o powierzchni ok. 0,67 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **5KD-D**.

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

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) ścieżkę rowerową lub ciąg pieszo - rowerowy;
- 4) zielen izolacyjną;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury;
- 6) urządzenia pomocnicze i służące utrzymaniu porządku;
- 7) parkingi w zieleni przy założeniu, że tereny zielone w pasie drogowym będą stanowiły nie mniej niż 15% powierzchni terenu 5KD-D;
- 8) uzbrojenie techniczne;

9) zjazdy na tereny przyległe oznaczone symbolami 15UZ, 16MU, 17UO, 22MU i 29US oraz na teren 23UK poprzez teren komunikacji rowerowej 10KR.

3. Dla ulicy 5KD-D ustala się:

- 1) skrzyżowanie z ulicą 2KD-L, jako zwykłe;
- 2) parametry techniczne ulicy zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla ulicy 5KD-D obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 2 - 5 tekstu niniejszej uchwały.

**§ 35.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy D - dojazdowa, z zespołami parkingów, o szerokości w liniach rozgraniczających 38 m, o powierzchni ok. 0,44 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **6KD-D**.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 6KD-D należy zrealizować:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki i ścieżkę rowerową lub ciąg pieszo - rowerowy;
- 3) zielen izolacyjną;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury;
- 5) urządzenia pomocnicze i służące utrzymaniu porządku;
- 6) parkingi w zieleni przy założeniu, że tereny zielone w pasie drogowym będą stanowiły nie mniej niż 15% powierzchni tereny 6KD-D;
- 7) uzbrojenie techniczne;
- 8) zjazdy na tereny przyległe oznaczone symbolami 23UK, 24MU i 27MU.

3. Dla ulicy 6KD-D ustala się:

- 1) skrzyżowanie z ulicą 4KD-Z, jako zwykłe;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 8KDW, jako zwykłe;
- 3) parametry techniczne ulicy zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla ulicy 6KD-D obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 2 - 5 tekstu niniejszej uchwały.

**§ 36.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy D - dojazdowa, o powierzchni ok. 0,17 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **7KD-D** o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, zakończonej placem manewrowym i postojowym.

2. W granicach pasa drogowego należy zrealizować:

- 1) jezdnię;
- 2) chodnik ze ścieżką rowerową;
- 3) wjazdy na tereny przyległe oznaczone symbolami 9KDW, 28MU, 30bE, 31ZP;
- 4) zielen izolacyjną;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury;
- 6) urządzenia pomocnicze i służące utrzymaniu porządku;
- 7) uzbrojenie techniczne;
- 8) parkingi;
- 9) plac do zawracania i postoju.

3. Dla ulicy 7KD-D ustala się skrzyżowanie z ulicą 9KDW jako zwykłe; połączenie z ulicą 4 KD-Z poprzez parking wzdłuż dublera tej ulicy

4. Dla ulicy 7KD-D obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 2 - 5 tekstu niniejszej uchwały.

§ 37. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi wewnętrznej w kategorii drogi publicznej, o szerokościach w liniach rozgraniczających od 6,0 m do 8,0 m, o powierzchni ok. 0,07 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **8KDW**.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 8KDW należy zrealizować:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) wjazdy na tereny sąsiednie oznaczone symbolami 24MU, 25U, 26UO i 27MU;
- 4) urządzenia pomocnicze i służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne.

3. Dopuszcza się realizację wspólnej nawierzchni jezdni i chodnika.

4. Dla ulicy 8KDW ustala się skrzyżowanie z ulicą 6KD-D jako zwykłe.

5. Ustala się zakaz realizacji miejsc parkingowych w granicach pasa drogowego ulicy 8KDW.

§ 38. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas komunikacji wewnętrznej w kategorii drogi publicznej, o szerokości w liniach rozgraniczających 11,0 m, o powierzchni ok. 0,07 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **9KDW**.

2. W granicach pasa komunikacji wewnętrznej 9KDW należy zrealizować:

- 1) jezdnię;
- 2) chodnik;
- 3) uzbrojenie techniczne;
- 4) wjazdy na teren przyległy oznaczony symbolem 28MU.

3. Dopuszcza się realizację wspólnej nawierzchni jezdni i chodnika.

4. Ustala się skrzyżowanie z ulicą 7KD-D jako zwykłe.

§ 39. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny publicznej komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **10KR**, o powierzchni ok. 0,18 ha i szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m;
- 2) **11KR**, o powierzchni ok. 0,05 ha i szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m;
- 3) **33KR**, o powierzchni ok. 0,74 ha i szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m.

2. W granicach terenów komunikacji pieszo - rowerowej należy zrealizować:

- 1) utwardzone ścieżki pieszo - rowerowe;
- 2) uzbrojenie techniczne;
- 3) obiekty małej architektury;
- 4) urządzenia pomocnicze i służące utrzymaniu porządku;
- 5) zieleń urządzoną.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego dla terenu 10KR ustala się możliwość obsługi komunikacyjnej terenów przyległych oznaczonych symbolami 22MU i 23UK oraz realizację miejsc postojowych.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego na terenie 33KR ustala się korektę pasa skarp przyległych bezpośrednio do granicy opracowania planu, w celu podniesienia walorów widokowych i ich umocnienia; uporządkowanie należy przeprowadzić w sposób kompleksowy i ujednolicony, przy zastosowaniu na skarpach oprócz nawierzchni trawiastych takich materiałów naturalnych, jak np. faszyna, kamień granitowy, żwir otoczakowy, itp.

§ 40. 1. Ustala się rozgraniczające wyznaczające teren obsługi komunikacji, o powierzchni ok. 0,41 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **12KU**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję obsługi komunikacji.

3. Zakaz realizacji nowych podziemnych i naziemnych zbiorników paliw, za wyjątkiem zbiorników z gazem; dopuszcza się wymianę istniejących zbiorników na nowe.

4. Dopuszcza się rozbudowę stacji paliw na cele związane z obsługą ruchu turystycznego, wystawiennictwa, gastronomii i innych funkcji usługowych, za wyjątkiem warsztatów naprawy i wulkanizacji, na następujących warunkach:

- 1) powierzchnia biologicznie czynna w wielkości minimum 15% powierzchni działki objętej konturem 12KU oraz zgodnie z § 6 ust. 6 i § 28 ust. 3 pkt 4 lit. a tekstu niniejszej uchwały,
- 2) maksymalna wysokość do 6,0 m liczona do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy,
- 3) dopuszcza się dachy płaskie,
- 4) ilość miejsc postojowych zgodnie z § 17 tekstu niniejszej uchwały,
- 5) linie zabudowy w odległości:
  - a) 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 2KD-L, zgodnie z rysunkiem planu i z zastrzeżeniem, że linia zabudowy nie dotyczy wiat nad dystrybutorami,
  - b) 5,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 32ZP-US po stronie zachodniej, zgodnie z rysunkiem planu, a z pozostałych stron, stykających się z terenem 32ZP-US, należy respektować obowiązujące ogólne warunki techniczne ze szczególnym uwzględnieniem warunków usytuowania obiektów względem granic działek sąsiednich i wynikające z przepisów szczególnych,
  - c) od linii rozgraniczającej z terenem 13U należy respektować obowiązujące ogólne warunki techniczne ze szczególnym uwzględnieniem warunków usytuowania obiektów względem granic działek sąsiednich i wynikające z przepisów szczególnych;
- 6) elewacje od strony terenów publicznych 2KD-L i 32ZP-US należy traktować jako uprzywilejowane.

5. Zakaz realizacji funkcji mieszkalnej.

6. Dopuszcza się włączenie w obszar 12KU terenu objętego konturem 13U w celu realizacji funkcji określonej w § 40 ust. 4, zgodnie z warunkami określonego dla terenu 13U.

**§ 41.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej o powierzchni ok. 0,11 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **13U**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego przewiduje się realizację obiektów usługowych.

3. W granicach terenu 13U ustala się realizację:

- 1) obiektu kubaturowego o funkcji zgodnej z przeznaczeniem określonym w § 41 ust. 2 tekstu niniejszej uchwały;
- 2) miejsc postojowych zgodnie z § 17 tekstu niniejszej uchwały;
- 3) sieci urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 - § 26 tekstu niniejszej uchwały;
- 4) zieleni urządzonej, stanowiącej powierzchnię biologicznie czynną, w wielkości minimum 20% powierzchni działki oraz zgodnie z § 6 ust. 6 i § 28 ust. 3 pkt 4 lit. a tekstu niniejszej uchwały.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania i zabudowy terenu:

- 1) linie zabudowy:
  - a) w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 2KD-L, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) od linii rozgraniczającej z terenem 32ZP-US, 12KU i 14U należy respektować obowiązujące ogólne warunki techniczne ze szczególnym uwzględnieniem warunków usytuowania obiektów względem granic działek sąsiednich i wynikające z przepisów szczególnych;
- 2) maksymalna wysokość obiektów kubaturowych - dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, lecz nie wyżej niż 9,0 m od poziomu terenu przy wejściu głównym, do najwyższego punktu kalenicy;

- 3) elewacje od strony terenów publicznych 2KD-L i 3ZP-US należy traktować, jako uprzywilejowane;
- 4) zakaz realizacji garaży i budynków gospodarczych;
- 5) dopuszcza się realizację garaży wbudowanych w główną bryłę budynku, w tym w kondygnacji podziemnej;
- 6) zakaz stosowania dachów płaskich;
- 7) nakaz stosowania dachów dwu lub wielopołaciowych o maksymalnym nachyleniu połaci do 40° i głównej kalenicy równoległej do ulicy 2KD-L;
- 8) kolorystyka, materiał ścian i dachów zgodnie z przepisami rozdziału 5 tekstu niniejszej uchwały.

5. Dopuszcza się włączenie terenu 13U w obszar oznaczony symbolem 12KU, w celu realizacji funkcji określonej w § 40 ust. 4, lub w obszar oznaczony symbolem 3ZP-US, w celu realizacji funkcji określonej w § 60 ust. 2, na warunkach określonych dla terenu 12 KU.

6. Dla terenu 13U obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 3 i 5 tekstu niniejszej uchwały.

**§ 42.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren usług publicznych o powierzchni ok. 0,94 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **14U**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję straży pożarnej.

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania i zabudowy terenu:

- 1) linie zabudowy
  - a) w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 2KD-L, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w odległości od 15,0 m do 19,0 m od linii rozgraniczającej terenu 13U, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) w odległości od 6,0 do 62,0 m od linii rozgraniczającej terenu 3ZP-US, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w minimum 50% powierzchni konturu 14U oraz zgodnie z § 6 ust. 6 i § 28 ust. 4 pkt 1 tekstu uchwały;
- 3) nowa zabudowa o wysokości nie przekraczającej 12,5 m, mierzona przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu głównej kalenicy; wysokość ta nie dotyczy wieży obserwacyjnej i urządzeń terenowych do ćwiczeń sprawnościowych;
- 4) wysokość wieży i urządzeń do ćwiczeń sprawnościowych powinna wynikać z przepisów odrębnych;
- 5) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej;
- 6) nakaz utrzymania istniejącego drzewostanu; wycinka dopuszczalna jedynie ze względów sanitarnych;
- 7) istniejący na terenie 14U jesion wyniosły, oznaczony na rysunku planu symbolem „A”, jest pomnikiem przyrody nr 491S i podlega ochronie konserwatorskiej;
- 8) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 17 tekstu niniejszej uchwały;
- 9) dojazd należy zapewnić od strony ulicy 2KD-L.

4. Dla terenu 14U obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 3 i 5 tekstu niniejszej uchwały.

**§ 43.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren usług publicznych o powierzchni ok. 0,72 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **15UZ**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję usług ochrony zdrowia wraz z zapleczem technicznym, w tym stacją paliw gazu płynnego.

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania i zabudowy terenu:

- 1) linie zabudowy:
  - a) w odległości od 6,0 m do 36,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 2KD-L, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) od 5,0 m do 39,0 m i od linii rozgraniczającej ulicy 5KD-D, zgodnie z rysunkiem planu,



- c) w odległości 3,0 m od linii rozgraniczającej terenu 14U oraz z uwzględnieniem warunków technicznych dotyczących usytuowania obiektów względem granic działek sąsiednich, wynikających z przepisów szczególnych, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) od strony linii rozgraniczającej z terenem 29US należy respektować obowiązujące ogólne warunki techniczne ze szczególnym uwzględnieniem warunków usytuowania obiektów względem granic działek sąsiednich i wynikające z przepisów szczególnych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 17 tekstu niniejszej uchwały;
  - 3) zakaz rozbudowy stacji paliw;
  - 4) dojazd należy zapewnić od strony ulicy 5KD-D; dopuszcza się utrzymanie wjazdu z ulicy 2KD-L za zgodą zarządcy drogi;
  - 5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 20% oraz zgodnie z § 6 ust. 6 i § 28 ust. 4 pkt 1 tekstu niniejszej uchwały;
  - 6) nowa zabudowa o wysokości nie przekraczającej 14,0 m do kalenicy.

4. Dla terenu 15UZ obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 3 i 5 tekstu niniejszej uchwały.

**§ 44.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkalnej i usługowej o powierzchni ok. 0,38 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **16MU**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję mieszkalno - usługową.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość realizacji obiektów usługowych lub mieszkalno - usługowych, w tym handlowych do 600 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu 16MU:

- 1) linie zabudowy:
  - a) w linii rozgraniczającej ulicy 2KD-L, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w linii rozgraniczającej ulicy 5KD-D od strony zachodniej i w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 5KD-D od strony południowej, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 17UO od strony południowej, z dopuszczeniem zabudowy w granicy z terenem 17UO od strony wschodniej, na zasadzie przyległości do istniejącej zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 10% oraz zgodnie z § 28 ust. 5 pkt 8 lit. a tekstu niniejszej uchwały;
- 3) w stosunku do budynków objętych ochroną konserwatorską nakaz przestrzegania zapisów rozdziału 3 tekstu niniejszej uchwały;
- 4) obiekty nie podlegające ochronie konserwatorskiej mogą być przekształcane na zasadach określonych w rozdziale 5 tekstu niniejszej uchwały;
- 5) wysokość zabudowy ustala się na trzy kondygnacje, która z zachowaniem ustaleń § 28 ust. 9 nie może przekraczać:
  - a) 9,0 m do górnej krawędzi elewacji, gzymsu,
  - b) 14,0 m do kalenicy;
- 6) powierzchnia zabudowy każdej działki wchodzącej w skład konturu 16MU do 70%;
- 7) nowa zabudowa lokalizowana w pierzei ulicy T. Kościuszki musi spełniać warunki ustalone w rozdziale 3 i w rozdziale 5 § 28 tekstu niniejszej uchwały;
- 8) dla nowej zabudowy realizowanej wewnątrz konturu 16MU oraz przyległej do ulicy 5KD-D obowiązują ustalenia rozdziału 5 § 28 oraz poniższe ustalenia:
  - a) dopuszcza się współczesną stylistykę nowych budynków, czytelnie wyróżniającą się od obiektów zabytkowych,

- b) dopuszcza się realizację parkingów wbudowanych w bryłę budynku, w tym podziemnych,
  - c) nakaz dachu wysokiego od strony pierzei ul. 2KD-L i 5KD-D,
  - d) dopuszcza się pokrycia dachów z blachy cynkowo - tytanowej,
  - e) dopuszcza się dachy płaskie wewnątrz konturu 16MU,
  - f) dopuszcza się stosowanie na elewacjach szkła elewacyjnego płaskiego, przezroczystego, bezbarwnego lub przebarwionego w masie szklanej na kolor brązowy, szary lub zielony i powlekanego tlenkami metalu, w wielkości nie przekraczającej 30% powierzchni elewacji;
- 9) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 17 tekstu niniejszej uchwały; dopuszcza się, za wyjątkiem miejsc związanych z funkcją mieszkaniową, przyjęcie do bilansu, miejsc postojowych na terenach parkingów publicznych powyżej 50%;
- 10) dojazd do budynków zlokalizowanych w konturze 16MU należy zapewnić od strony ulic 2KD-L i 5KD-D.

**§ 45.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren usług publicznych o powierzchni ok. 0,99 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **17UO**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję usług oświaty i administracji.

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu 17UO:

1) linie zabudowy:

- a) w linii rozgraniczającej ulicy 2KD-L, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 5KD-D, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) w odległości 20,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 22MU, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) utrzymuje się zabudowę w granicy z terenem 20UO-U, z możliwością jej kontynuacji,
- e) od strony terenów 18UA i 19U należy respektować obowiązujące ogólne warunki techniczne ze szczególnym uwzględnieniem warunków usytuowania obiektów względem granic działek sąsiednich i wynikające z przepisów szczególnych,
- f) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić ograniczenia wynikające z istnienia przejazdów bramnych na tereny 18UA i 20UO-U, dojazdów pożarowych, okien oraz luksfer w graniczących z tym terenem istniejących i projektowanych budynkach;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 15% oraz zgodnie z § 6 ust. 6 i § 28 ust. 4 pkt 1 tekstu niniejszej uchwały;

3) nie ustala się wskaźnika zabudowy;

4) w stosunku do budynków objętych ochroną konserwatorską nakaz przestrzegania zapisów rozdziału 3 tekstu niniejszej uchwały;

5) obiekty nie podlegające ochronie konserwatorskiej mogą być przekształcane na zasadach określonych w rozdziale 5 tekstu niniejszej uchwały;

6) wysokość nowej zabudowy nie może przekraczać 12,5 m do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji, attyki, pozostałe parametry zgodne z zapisami rozdziału 5 tekstu niniejszej uchwały;

7) dopuszcza się dachy płaskie na nowych budynkach;

8) nie ustala się wskaźnika miejsc postojowych; nakaz zapewnienia minimum 10 miejsc postojowych w poziomie terenu;

9) dojazd należy zapewnić od strony ulicy 5KD-D.

**§ 46.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren usług publicznych o powierzchni ok. 0,35 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **18UA**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję usług administracji publicznej.

3. W zakresie przeznaczenia tymczasowego adaptuje się istniejący budynek mieszkalny wielorodzinny.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu 18UA:

1) linie zabudowy:

- a) w linii rozgraniczającej ulic 1KD-L i 2KD-L i w granicy z terenem 17UO i 19U zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nie ustala się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej i powierzchni zabudowy;
- 3) w stosunku do budynków objętych ochroną konserwatorską nakaz przestrzegania zapisów rozdziału 3 tekstu niniejszej uchwały;
- 4) obiekty nie podlegające ochronie konserwatorskiej mogą być przekształcane na zasadach określonych w rozdziale 5 tekstu niniejszej uchwały;
- 5) nie ustala się wskaźnika miejsc postojowych;
- 6) dojazd należy zapewnić od strony ulicy 1KD-L, utrzymać przejazd bramny od strony ulicy 2KD-L i z terenu 17UO.

§ 47. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej o powierzchni ok. 0,10 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **19U**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję usług bankowości.

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu 19U:

1) linie rozgraniczające:

- a) w linii rozgraniczającej ulicy 1KD-L, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) ustala się zabudowę w granicy z terenem 20UO-U i 18UA,
- c) z pozostałych stron należy respektować obowiązujące ogólne warunki techniczne ze szczególnym uwzględnieniem warunków usytuowania obiektów względem granic działek sąsiednich i wynikające z przepisów szczególnych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nie ustala się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej i wskaźnika zabudowy;
- 3) w stosunku do budynków objętych ochroną konserwatorską nakaz przestrzegania zapisów rozdziału 3 tekstu niniejszej uchwały;
- 4) obiekty nie podlegające ochronie konserwatorskiej mogą być przekształcane na zasadach określonych w rozdziale 5 tekstu niniejszej uchwały;
- 5) wysokość nowej zabudowy, liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku, nie może przekraczać 12,5 m do kalenicy, pozostałe parametry zgodne z zapisami rozdziału 5 tekstu niniejszej uchwały;
- 6) nie ustala się wskaźnika miejsc postojowych;
- 7) dojazd należy zapewnić od strony ulicy 1KD-L.

§ 48. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej o powierzchni ok. 0,28 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **20UO-U**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję usług oświaty i innych usług nieuciążliwych.

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu 20UO-U:

1) linie zabudowy:

- a) w linii rozgraniczającej ulicy 1KD-L, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) w granicy z terenami 17UO, 21UK-MU i 22MU;
- 2) w granicy z terenami 17UO i 21UK-MU ustala się możliwość utrzymania i wykonania okien lub doświetlających luksfer, przy zachowaniu przepisów przeciwpożarowych;
- 3) nie ustala się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej i wskaźnika zabudowy;

- 4) w stosunku do budynków objętych ochroną konserwatorską nakaz przestrzegania zapisów rozdziału 3 tekstu niniejszej uchwały;
- 5) obiekty nie podlegające ochronie konserwatorskiej mogą być przekształcane na zasadach określonych w rozdziale 5 tekstu niniejszej uchwały;
- 6) wysokość nowej zabudowy, liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku, nie może przekraczać 12,5 m do kalenicy, pozostałe parametry zgodne z zapisami rozdziału 5 tekstu niniejszej uchwały;
- 7) na budynkach wewnątrz terenu 20UO-U dopuszcza się dachy płaskie;
- 8) nie ustala się wskaźnika miejsc postojowych;
- 9) przebieg linii rozgraniczającej tereny 20UO-U i 21UK-MU może ulec zmianie na podstawie wzajemnych uzgodnień między właścicielami;
- 10) dojazd należy zapewnić od strony ulicy 1KD-L; dopuszcza się dojazd z terenu 21UK-MN po rozbiórce kolidujących budynków lub ich części bądź ich przebudowie celem wykonania przejazdu bramnego, dopuszcza się utrzymanie istniejącego przejazdu bramnego z terenu 17 UO.
- 11) dopuszcza się rozbiórkę obiektów na działkach ozn. nr geod. 11406/6 i 11406/7, celem utworzenia wspólnej z terenem 21UK-MU przestrzeni, właściwego skomunikowania i utworzenia nowej zabudowy w granicy z terenem 17UO.

§ 49. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej o powierzchni ok. 0,14 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **21UK-MU**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję usług z zakresu kultury i administracji.

3. Dopuszcza się zmianę funkcji podstawowej na inną usługową, nie kolidującą z otoczeniem lub na funkcję mieszkalną.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu 21UK-MU:

- 1) linie zabudowy:
  - a) w linii rozgraniczającej ulicy 1KD-L, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w odległości 13,0 m i 23,0 m od granic terenu 20UO-U, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) ustala się zabudowę w granicy z terenem 22MU;
- 2) nie ustala się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) nie ustala się wskaźnika miejsc postojowych;
- 4) wskaźnik zabudowy ustala się do 60%;
- 5) w stosunku do budynków objętych ochroną konserwatorską nakaz przestrzegania zapisów rozdziału 3 tekstu niniejszej uchwały;
- 6) obiekty nie podlegające ochronie konserwatorskiej mogą być przekształcane na zasadach określonych w rozdziale 5 tekstu niniejszej uchwały;
- 7) rozbudowa i przebudowa istniejącego budynku mieszkalnego dopuszczalna jest w ustalonych liniach zabudowy i do wysokości przyległej na terenie 22MU oficyny;
- 8) nie dopuszcza się budowy garaży oraz budynków gospodarczych; funkcje te realizować jako wbudowane w budynki funkcji podstawowej;
- 9) dojazd należy zapewnić od strony ulicy 1KD-L; dopuszcza się dojazdy z terenów 20UO-U i 22 MU za zgodą ich właścicieli.

§ 50. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkalno-usługowej o powierzchni ok. 0,99 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **22MU**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się utrzymanie istniejącej w pierzei ulicy 1KD-L oraz wewnątrz konturu zabudowy i realizację nowej.

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu 22MNU:

1) linie zabudowy:

- a) w linii rozgraniczającej ulicy 1KD-L, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 5KD-D i terenu 17UO, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) w odległości od 3,0 m do 26,0 m od linii rozgraniczającej terenu 10KR, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) linie zabudowy wewnątrz konturu - zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem respektowania obowiązujących ogólnych warunków technicznych, ze szczególnym uwzględnieniem warunków usytuowania obiektów względem granic działek sąsiednich, wynikających z przepisów szczególnych;

2) nakazuje się utrzymanie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w wielkości minimum 25% powierzchni każdej działki budowlanej w konturze 22MU oraz zgodnie z § 6 ust. 6 i § 28 ust. 5 pkt 8 lit. a tekstu niniejszej uchwały;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy do 50%;

4) w stosunku do budynków objętych ochroną konserwatorską nakaz przestrzegania zapisów rozdziału 3 tekstu niniejszej uchwały;

5) obiekty nie podlegające ochronie konserwatorskiej mogą być przekształcane na zasadach określonych w rozdziale 5 tekstu niniejszej uchwały;

6) nową zabudowę od strony ulicy 5KD-D należy kształtować w formie zwartej pierzei na niżej wymienionych warunkach:

a) obowiązuje zasada realizacji zabudowy pierzejowej w granicy działek, zgodnie z liniami zabudowy i o ujednoczonych parametrach i detalu,

b) dach dwuspadowy, równopołaciowy o kącie nachylenia  $30^{\circ} \pm 2^{\circ}$ ,

c) pokrycie z blachy płaskiej na rąbek stojący w kolorze grafitu,

d) wysokość zabudowy od 6,5 m do 7,5 m do górnej krawędzi elewacji lub gzymsu,

e) głębokość zabudowy od 10,0 m do 16,0 m, zgodnie z liniami zabudowy na rysunku planu,

f) wyniesienie parteru do 50 cm nad teren przyległy,

g) pozostałe warunki kształtowania zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 5 § 28 ust. 9;

7) wysokość nowej zabudowy, za wyjątkiem lokalizowanej w pierzei ul 5KD-D i dobudowie do obiektów istniejących, gdzie należy uwzględnić warunki rozdziału 5 § 28 ust. 9:

a) do 7,5 m do górnej krawędzi elewacji lub gzymsu,

b) do 12,5 m do kalenicy;

8) działania na budynkach zlokalizowanych w pierzei ulicy T. Kościuszki muszą spełniać warunki ustalone w rozdziale 3 i 5 tekstu niniejszej uchwały.

9) dla każdej działki położonej w konturze 22MU nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 17 tekstu niniejszej uchwały;

10) dojazd do budynków zlokalizowanych w konturze 22MU należy zapewnić od strony ulic 1KD-L, 5KD-D;

11) dopuszcza się obsługę istniejących budynków z terenu 10KR.

**§ 51.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren usług publicznych o powierzchni ok. 0,58 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **23UK**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję usług z zakresu kultury.

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy:

a) w linii rozgraniczającej ulicy 1KD-L i terenu 10KR, zgodnie z rysunkiem planu,

- b) w odległości 90,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 32ZP-US, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) od strony południowej należy respektować obowiązujące ogólne warunki techniczne ze szczególnym uwzględnieniem warunków usytuowania obiektów względem granic działek sąsiednich i wynikające z przepisów szczególnych,
  - d) od strony południowej dodatkowo dopuszcza się utrzymanie i rozbudowę istniejącej zabudowy w granicy działki;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 40% powierzchni terenu oraz zgodnie z § 6 ust. 6 i § 28 ust. 4 pkt 1 tekstu niniejszej uchwały;
  - 3) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni terenu;
  - 4) w stosunku do budynków objętych ochroną konserwatorską nakaz przestrzegania zapisów rozdziału 3 tekstu niniejszej uchwały;
  - 5) obiekty nie podlegające ochronie konserwatorskiej mogą być przekształcane na zasadach określonych w rozdziale 5 tekstu niniejszej uchwały;
  - 6) dojazd należy zapewnić od strony przyległych ulic: 1KD-L, 5KD-D i 6KD-D, oraz 10KR;
  - 7) nie ustala się wskaźnika miejsc postojowych.

§ 52. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkalno-usługowej o powierzchni ok. 0,62 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **24MU**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję mieszkalną, uzupełnioną funkcją usługową.

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu 24MU:

- 1) linie zabudowy:
  - a) w linii rozgraniczającej ulicy 1KD-L, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla nowo projektowanych działek, przylegających frontem do ulicy 6KD-D - w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej tej ulicy, w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 8KDW i od linii rozgraniczającej z terenem 23UK, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dla działek przyległych frontem do ulicy 1KD-L należy respektować obowiązujące ogólne warunki techniczne ze szczególnym uwzględnieniem warunków usytuowania obiektów względem granic działek sąsiednich i wynikające z przepisów szczególnych, zgodnie z rysunkiem planu; dodatkowo dopuszcza się utrzymanie i rozbudowę istniejącej zabudowy w granicy działek;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 25% powierzchni każdej działki budowlanej w konturze 24MU oraz zgodnie z § 6 ust.6 i § 28 ust. 5 pkt 8 lit. a tekstu niniejszej uchwały;
- 3) w stosunku do budynków objętych ochroną konserwatorską nakaz przestrzegania zapisów rozdziału 3 tekstu niniejszej uchwały;
- 4) obiekty nie podlegające ochronie konserwatorskiej mogą być przekształcane na zasadach określonych w rozdziale 5 tekstu niniejszej uchwały;
- 5) wysokość nowej zabudowy, za wyjątkiem lokalizowanej w pierzei ul 6KD-D i dobudowie do obiektów istniejących, gdzie należy uwzględnić warunki rozdziału 5 § 28 ust. 9:
  - a) do 7,5 m do górnej krawędzi elewacji lub gzymsu,
  - b) od 9,0 m do 12,5 m do kalenicy;
- 6) nową zabudowę od strony ulicy 6KD-D należy kształtować w formie zwartej pierzei na niżej wymienionych warunkach:
  - a) obowiązuje zasada realizacji zabudowy pierzejowej w granicy działek, zgodnie z liniami zabudowy i o ujednoliconych parametrach i detalu,
  - b) dach dwuspadowy, równopołaciowy o kącie nachylenia  $30^{\circ} \pm 2^{\circ}$ ,
  - c) pokrycie z blachy płaskiej na rąbek stojący w kolorze grafitu,

- d) wysokość zabudowy od 6,5 m do 7,5 m do górnej krawędzi elewacji lub gzymsu,
  - e) głębokość zabudowy od 10,0 m do 16,0 m, zgodnie z liniami zabudowy na rysunku planu,
  - f) wyniesienie parteru do 50 cm nad teren przyległy,
  - g) pozostałe warunki kształtowania zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 5 § 28 ust. 9;
- 7) działania na budynkach zlokalizowanych w pierzei ulicy T. Kościuszki muszą spełniać warunki ustalone w rozdziale 3 i 5 tekstu niniejszej uchwały;
- 8) dla każdej nowo wydzielonej działki położonej w konturze 24MU, wzdłuż ulicy 6KD-D, nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 17 tekstu niniejszej uchwały;
- 9) dojazd do budynków zlokalizowanych w konturze 24MU należy zapewnić od strony ulic 1KD-L i 6KD-D.

**§ 53.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren usług o powierzchni ok. 0,28 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **25U**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję usług pocztowo - telekomunikacyjnych.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję mieszkalną lub inne usługi nieuciążliwe.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu 25U:

1) linie zabudowy:

a) w linii rozgraniczającej ulicy 1KD-L, i w linii rozgraniczającej z terenem 24MU, zgodnie z rysunkiem planu,

b) w odległości 3,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 8KDW, zgodnie z rysunkiem planu;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 15% powierzchni terenu 25U oraz zgodnie z § 6 ust. 6 i § 28 ust. 4 pkt. 1 tekstu niniejszej uchwały;

3) wskaźnik zabudowy do 35%;

3) w stosunku do budynków objętych ochroną konserwatorską nakaz przestrzegania zapisów rozdziału 3 tekstu niniejszej uchwały;

4) budowa nowych obiektów i przekształcanie istniejących, nie podlegających ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w rozdziale 5 tekstu niniejszej uchwały;

5) dojazd do budynków zlokalizowanych w konturze 25U należy zapewnić od strony ulic 1KD-L i 8KDW;

6) nie ustala się wskaźnika miejsc postojowych.

**§ 54.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren usług o powierzchni ok. 0,09 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **26UO**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję usług oświaty.

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu 26UO:

1) linie zabudowy:

a) w linii rozgraniczającej ulicy 1KD-L, zgodnie z rysunkiem planu,

b) w odległości 18,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 8KDW, zgodnie z rysunkiem planu;

2) nie ustala się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej i powierzchni zabudowy;

3) w stosunku do budynków objętych ochroną konserwatorską nakaz przestrzegania zapisów rozdziału 3 tekstu niniejszej uchwały;

4) obiekty nie podlegające ochronie konserwatorskiej mogą być przekształcane na zasadach określonych w rozdziale 5 tekstu niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem możliwości rozbudowy jedynie oficyny południowej;

5) nowa zabudowa może być realizowana na warunkach ustalonych w rozdziale 5 § 28 ust. 9;

6) nie ustala się wskaźnika miejsc postojowych;

7) dojazd należy zapewnić od strony ulicy 1KD-L i 8KDW.

§ 55. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkalno-usługowej o powierzchni ok. 0,53 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **27MU**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się utrzymanie istniejącej w pierzei ulicy 1KD-L zabudowy i realizację nowej.

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu 27MU:

1) linie zabudowy:

- a) w linii rozgraniczającej ulicy 1KD-L i ulicy 4KD-Z, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) w odległości od 32,0 m do 33,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 6KD-D, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) w odległości 3,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 8KDW oraz w jej linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustala się w wielkości 25% oraz zgodnie z § 6 ust. 6 i § 28 ust. 5 pkt 8 lit. a tekstu niniejszej uchwały;

3) obiekty nie podlegające ochronie konserwatorskiej mogą być przekształcane zgodnie z warunkami ustalonymi w rozdziale 5, § 28, ust. 5 i ust. 9 tekstu niniejszej uchwały;

4) nową zabudowę od strony ulicy 4KD-Z należy kształtować w formie zwartej pierzei zgodnie z niżej podanymi warunkami:

- a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) rytm elewacji (podział na segmenty) odpowiadający dylatacjom od 12,0 m do 16,5 m,
- c) dopuszcza się miejscowe wycofanie elewacji frontowej- od ulicy 4KD-Z, lecz nie więcej niż 25% szerokości elewacji poszczególnego segmentu celem zapewnienia dojścia do budynku,
- d) zakaz budowy schodów, pochylni, studzienek okiennych i podpór na terenie 4 KD-Z,
- e) obowiązuje jednolite pokrycie, kolor i nachylenie połaci na poszczególnych segmentach,
- f) wysokość do górnej krawędzi gzymsu od 7,5 m do 8,5 m,
- g) wysokość do kalenicy od 9,5 m do 12,5 m,
- h) dach wysoki, równopołaciowy o nachyleniu połaci od 30° do 35°, dopuszcza się facjaty i lukarny,
- i) obowiązuje pokrycie z blachy płaskiej na rąbek stojący w kolorze grafitu;
- j) różnica wysokości kalenicy i gzymsu poszczególnych segmentów zabudowy dopuszczalna jest jedynie na dylatacjach i nie może być większa niż 1,0 m,
- k) wyniesienie poziomu parteru do 50 cm ponad poziom chodnika ulicznego,
- l) głębokość budynku od 10,0 m do 14,5 m,
- ł) nie dopuszcza się wykonywania nowych zjazdów i przejazdów bramnych z terenu ulicy 4KD-Z; należy utrzymać zjazd istniejący;
- m) dopuszcza się wykonanie przejazdu bramnego lub zjazdu do garażu podziemnego rozpoczynającego się od lica elewacji frontowej w oparciu o istniejący wjazd na działkę,
- n) dopuszcza się połączenie komunikacją wewnętrzną istniejącego wjazdu z drogą 8 KDW,
- o) inne warunki, zgodnie z ustalonymi w rozdziale 5, § 28, ust. 5 i ust. 9 uchwały,

5) nową zabudowę, realizowaną po likwidacji istniejących budynków w granicy działek o nr ew. geod. 11423/11 i 11422, od strony drogi 8 KDW należy kształtować w formie zwartej pierzei zgodnie z niżej podanymi warunkami:

- a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) ustala się zabudowę w granicy działek o nr ew. geod. 11423/11 i 11422,



- c) wysokość od 3,5 m do 4,5 m do gzymsu,
  - d) wysokość kalenicy w granicy działek o nr ew. geod. 11423/11 i 11422 do 7,5 m,
  - e) w granicy działek o nr ew. geod. 11423/11 i 11422 dachy jednospadowe ze spadkiem na teren do wewnątrz działki o nachyleniu połaci od 30° do 35° o jednolitym pokryciu w materiale i kolorze;
- 6) przy zachowaniu istniejącej zabudowy w granicy działek nr ew. geod. 11423/11 i 11422 dopuszcza się jej uzupełnienie nową zabudową na zasadzie kontynuacji parametrów wysokościowych istniejących budynków; dopuszcza się nadbudowę obiektu niższego do wysokości istniejącego przyległego w granicy budynku, przy czym kąt nachylenia połaci powinien być taki sam jak na budynku sąsiednim, z tolerancją do 5°;
- 7) działania na budynkach zabytkowych i innych zlokalizowanych w pierzei ulicy T. Kościuszki muszą spełniać warunki ustalone w rozdziale 3 i 5 tekstu niniejszej uchwały;
- 8) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków zabytkowych i ich oficyn położonych w pierzei ul. T. Kościuszki zgodnie z niżej podanymi warunkami:
- a) bezwzględnie zachować nachylenie połaci dachowych od strony ul. T. Kościuszki,
  - b) dopuszcza się zabudowę wewnątrz działek pomiędzy oficynami,
  - c) wysokość nowoprojektowanej zabudowy nie może przekraczać wysokości obiektu zabytkowego jego kalenicy i gzymsu,
  - d) dopuszcza się przekształcenie ściany oficyny i ściany szczytowej budynku frontowego od strony ulicy 4 KD-Z, w tym m.in. wykonanie otworów okiennych i drzwiowych, wykonanie połaci dachowej ze spadkiem w kierunku ulicy o kącie nachylenia nawiązującym do nachylenia połaci dachowych nowoprojektowanych budynków w pierzei,
  - e) dopuszcza się zmianę nachylenia kąta połaci dachu budynku zabytkowego i stosowanie dachów płaskich nieprzekraczających wysokości gzymsu budynku zabytkowego od wewnątrz posesji;
- 9) podział geodezyjny zgodnie z zasadą określoną rysunkiem planu; dopuszcza się dalsze podziały geodezyjne, na podstawie zatwierdzonego projektu zagospodarowania terenu, stanowiącego część projektu budowlanego, o którym mowa w przepisach budowlanych, z którego będzie wynikać podział na poszczególne segmenty zabudowy, przy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej dla każdej wydzielonej działki i zapewnieniu miejsc postojowych zgodnie z § 17 tekstu niniejszej uchwały i terenów biologicznie czynnych; wydzielony ciąg pieszo-jezdny do obsługi działek nie może mieć szerokości mniejszej niż 6,0 m;
- 10) dopuszcza się podziały geodezyjne i łączenie działek, celem uzyskania korzystniejszych warunków zagospodarowania terenu;
- 11) dojazd do budynków zlokalizowanych w konturze 27MU należy zapewnić od strony ulic 1KD-L, 4KD-Z i 8KDW; nakaz realizacji wewnętrznej komunikacji doprowadzającej ruch do wnętrza kwartału z ulic 4KD-Z i 8KD-W;
- 12) dopuszcza się realizację parkingów, obiektów małej architektury i urządzeń rekreacyjnych, oraz zieleni towarzyszącej zabudowie, na części terenu 27MU pomiędzy ulicą 6KD-D a liniami zabudowy.

**§ 56.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkalno-usługowej o powierzchni ok. 1,19 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **28MU**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się utrzymanie funkcji mieszkaniowej uzupełnionej usługową i realizację nowej.

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu 28MU:

- 1) linie zabudowy:
  - a) w linii rozgraniczającej ulicy 1KD-L, oraz w odległości 44,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 1KD-L, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w linii rozgraniczającej ulicy 4KD-Z, zgodnie z rysunkiem planu,

- c) w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 9KDW dla działek położonych wzdłuż ulicy 4KD-Z, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) w odległości 0,0 m, 34,0 m, 47,0 m 52,0 m, 27,0 m, i 68,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 7KD-D, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) w odległości 0,0 m, 17,0 m i 36,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 11KR, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nakazuje się utrzymanie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 25% powierzchni każdej działki budowlanej w konturze 28MU oraz zgodnie z § 6 ust. 6 i § 28 ust. 5 pkt 8 lit. a tekstu niniejszej uchwały;
- 3) w stosunku do budynków objętych ochroną konserwatorską nakaz przestrzegania zapisów rozdziału 3 tekstu niniejszej uchwały;
- 4) obiekty nie podlegające ochronie konserwatorskiej mogą być przekształcane na zasadach określonych w rozdziale 5 tekstu niniejszej uchwały, za wyjątkiem obiektów wskazanych do rozbiórki i położonych poza wyznaczonymi rysunkiem planu liniami zabudowy;
- 5) nową zabudowę od strony ulicy 4KD-Z należy kształtować w formie zwartej pierzei zgodnie z niżej podanymi warunkami:
- a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) rytm elewacji (podział na segmenty) odpowiadający dylatacjom od 12,0 m do 16,5 m,
  - c) dopuszcza się miejscowe wycofanie elewacji frontowej- od ulicy 4KD-Z, lecz nie więcej niż 25% szerokości elewacji poszczególnego segmentu celem zapewnienia dojścia do budynku,
  - d) zakaz budowy schodów, pochylni, studzienek okiennych i podpór na terenie 4 KD-Z,
  - e) obowiązuje jednolite w materiale i kolorze pokrycie oraz jednolite nachylenie połączeń na poszczególnych segmentach, należy stosować blachę płaską na rąbek stojący w kolorze grafitu,
  - f) wysokość do górnej krawędzi elewacji, gzymsu od 7,5 m do 8,5 m,
  - g) wysokość do kalenicy od 9,5 m do 12,5 m,
  - h) dach wysoki, równopołaciowy o nachyleniu połączeń 30°, dopuszcza się facjaty i lukarny,
  - i) różnica wysokości kalenicy i gzymsu poszczególnych segmentów zabudowy dopuszczalna jest jedynie na dylatacjach i nie może być większa niż 1,0 m,
  - j) wyniesienie poziomu parteru do 50 cm ponad poziom chodnika ulicznego,
  - k) głębokość budynku od 10,0 m do 12,0 m,
  - l) nie dopuszcza się wykonania przejazdu bramnego lub zjazdu do garażu podziemnego od strony ulicy 4 KD-Z; obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi 9 KDW,
  - ł) dopuszcza się podział na poszczególne działki budowlane zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku planu, przy zapewnieniu dostępu do drogi wewnętrznej 9 KDW dla każdej wydzielonej działki, zapewnieniu miejsc postojowych zgodnie z § 17 tekstu niniejszej uchwały i terenów biologicznie czynnych,
  - m) kolidującą z projektowaną, pierzejową zabudową stację trafo przeznacza się do rozbiórki – przeniesienia na teren 30bE lub inny zgodnie z przepisami odrębnymi; do czasu realizacji nowej zabudowy dopuszcza się jej utrzymanie,
  - n) inne warunki, zgodnie z ustalonymi w rozdziale 5, § 28, ust. 5 i ust. 9 uchwały;
- 6) wysokość nowej zabudowy realizowanej wzdłuż ulicy 4KD-Z w granicy z budynkiem przy ul. T Kościuszki nr 15 nie może przekraczać jego wysokości do kalenicy i gzymsu;
- 7) wysokość nowej zabudowy realizowanej wewnątrz kwartału:
- a) nie może przekraczać 7,5 m do gzymsu,
  - b) nie może przekraczać 12,5 m do kalenicy;

- 8) nowa zabudowa realizowana jako uzupełnienie pierzei ulicy T. Kościuszki (1KD-L), zgodnie z warunkami ustalonymi w rozdziale 5, § 28, ust. 9;
- 9) elewacje od strony przestrzeni publicznych należy traktować jako uprzywilejowane;
- 10) przestrzeń pomiędzy budynkami nr 5 i nr 9 położonymi przy ulicy T. Kościuszki pozostawić wolną od zabudowy plombowej; uzupełnienie pierzei stanowi ogrodzenie i brama, które należy zachować w obecnej formie;
- 11) działania na budynkach zlokalizowanych w pierzei ulicy T. Kościuszki muszą spełniać warunki ustalone w rozdziale 3 i 5 tekstu niniejszej uchwały;
- 12) dla każdej działki położonej w konturze 28MU nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 17 tekstu niniejszej uchwały;
- 13) dojazd do budynków zlokalizowanych w konturze 28MU należy zapewnić od strony ulic 1KD-L, 4KD-Z i 7KD-D; dopuszcza się dojazd poprzez teren 11KR.

**§ 57.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren publiczny usług sportowych, o powierzchni 0,57 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **29US**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 29US ustala się realizację boisk sportowych i rekreacyjnych wraz z niezbędnym zapleczem.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się na terenie 29US realizację zadania nad projektowanymi boiskami, w tym w formie przekrycia namiotowego oraz obiekty towarzyszące (socjalno - szkoleniowe).

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) linie zabudowy:
  - a) w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 5KD-D, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w odległości od 9,0 m do 39,0 m od linii rozgraniczającej terenu 32ZP-US, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) z pozostałych stron należy respektować obowiązujące ogólne warunki techniczne ze szczególnym uwzględnieniem warunków usytuowania obiektów względem granic działek sąsiednich, wynikające z przepisów szczególnych;
- 2) budynki zaplecza sportowego-szkoleniowego - szatnie, sanitariaty, itp. realizować jako pawilony parterowe;
- 3) ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 40% do którego wlicza się powierzchnie nie zadaszonych boisk;
- 4) miejsca postojowe zapewnić w pasie drogowym ulicy 5KD-D.

**§ 58.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny urządzeń infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolami **30aE**, **30bE** i **30cE**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się dla terenów wymienionych w ust. 1. utrzymanie funkcji związanych z elektroenergetyką.

3. Dopuszcza się zmianę lokalizacji stacji oraz ich likwidację, a uwalniane tereny powinny być włączane w zagospodarowanie terenów przyległych.

4. Dopuszcza się budowę nowych stacji na wszystkich terenach.

5. Dla terenów i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki obowiązują ustalenia rozdziału 4 tekstu niniejszej uchwały.

**§ 59.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zieleni parkowej, będący częścią ogólnodostępnej zieleni miejskiej, stanowiącej kompleks terenów publicznych o charakterze ekologicznych obszarów otwartych w ciągu ekologicznym rzeki Czarnej Hańczy, zapewniający korzystne warunki klimatyczne i higieniczne dla środowiska mieszkaniowego tej części miasta, o powierzchni ok. 1,14 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **31ZP**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się realizację:

- 1) utwardzonych ciągów pieszych;
- 2) nasadzeń zielenią niską, wysoką i średnio wysoką;
- 3) małej architektury.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się korektę pasa skarp przyległych bezpośrednio do granicy opracowania planu, w celu podniesienia walorów widokowych i umocnienia nabrzeża; uporządkowanie należy przeprowadzić w sposób kompleksowy i ujednolicony, przy zastosowaniu na skarpach oprócz nawierzchni trawiastych takich materiałów naturalnych, jak np. faszyna, kamień granitowy, żwir otoczakowy, itp.

4. Występujący na terenie 31ZP pomnik przyrody, oznaczony na rysunku planu symbolem „D” i wymieniony w § 9 ust. 3 pkt 1 podlega ochronie prawnej.

**§ 60.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny sportowo - wypoczynkowe w zieleni parkowej, będące częścią ogólnodostępnej zieleni miejskiej, stanowiącej kompleks terenów publicznych o charakterze ekologicznych obszarów otwartych w ciągu ekologicznym rzeki Czarnej Hańczy, zapewniający korzystne warunki klimatyczne i higieniczne dla środowiska mieszkaniowego tej części miasta, o powierzchni ok. 3,80 ha, oznaczony symbolem **32ZP-US**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się realizację:

- 1) utwardzonych ciągów pieszych i pieszo - rowerowych;
- 2) utwardzonych dróg rowerowych;
- 3) ścieżek rekreacyjno - sportowych i dydaktycznych;
- 4) placów zabaw;
- 5) miejsc wypoczynku;
- 6) boisk, kortów tenisowych i innych;
- 7) nasadzeń zielenią niską, wysoką i średnio wysoką;
- 8) obiektów kubaturowych i altan obsługujących rekreację o wysokości do 6,0 m i o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 5% powierzchni terenu;
- 9) urządzeń i budowli sportowych i rekreacyjnych typu: siłownia terenowa, tor przeszkód, amfiteatr, itp. oraz innych urządzeń i obiektów służących rekreacji i wypoczynkowi.

3. Występujące na terenie 32ZP-UZ udokumentowane stanowisko archeologiczne podlega ochronie konserwatorskiej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 3 tekstu niniejszej uchwały.

## **Rozdział 7 USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 61.** Zgodnie z art. 15, ust. 2, w związku z art. 36, ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę procentową w wysokości 5%, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, obowiązującą przy zmianie dotychczasowego przeznaczenia terenów.

**§ 62.** W granicach objętych planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania miasta Suwałk ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, A. Mickiewicza i rzeką Czarną Hańczą, uchwalonego uchwałą LII/582/06 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 października 2006 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego nr 283, poz. 2805 z dnia 30 listopada 2006 r.

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

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

**Przewodniczący Rady Miejskiej w Suwałkach  
Andrzej Paweł Chuchnowski**

**Załącznik nr 1** do uchwały nr LIV/601/2014  
Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia.29 października 2014 r.



**Załącznik nr 2** do uchwały nr LIV/601/2014

Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia.29 października 2014 r.

**LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG**

wniesionych do wyłożonej do publicznego wglądu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, A Mickiewicza i rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga
1	2	3	4	5	6
1.	26.09.2014	PGE Dystrybucja S.A. Oddz. B-stok, Rejon Energetyczny Suwałki,	Nie wrysowano na planie wskazanych pismem RR5/JS/4461/2014 z dnia 01.07.2014 r. istniejących stacji transformatorowych 20/0,4kV nr 10-1030 LO (działka nr 113999/1) oraz nr 10-873 Sanepid (działka nr 11428/5)	113999/1 11428/5	<b>30aE</b> <b>28MU</b>
2.	01.10.2014	Tomasz Dobkowski Dobkowski Paliwa	Kwestionuje część ustaleń przyjętych w projekcie planu i wnosi, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 ustawy, o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionych do uchwalenia projekcie planu, z uwzględnieniem poniższych uwag: 1. Skreślenie w §40 ust.4 wyrazu: „wulkanizacji”. 2. Zmianę w §40 ust.4 pkt.2 maksymalnej wysokości zastępując słowa: „do 6,0 m” słowami: „do 9,0 m”, nawiązując do ograniczenia, jakie jest na działce oznaczonej symbolem 13U. 3. Skreślenie w §40 ust.4 pkt.5 lit. b wyrazów: „od 3,0 m do 27,0m” i zastąpienie ich wyrazami: „do 3,0 m”. 4. Skreślenie w §40 ust.5 treści: „zakaz realizacji funkcji mieszkalnej”	12KU oraz części działek 11389/33 11389/30 11389/35 11389/38 11389/20 11391/6	<b>12KU</b> <b>32ZP-US</b>
3	01.10.2014	Zbigniew Ślaski	Kwestionuje część ustaleń przyjętych w projekcie planu i wnosi, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 ustawy, o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionych do uchwalenia projekcie planu, z uwzględnieniem poniższych uwag: 1. Dopisanie w §41 ust.2 wyrazów: „dopuszcza się funkcję mieszkalną”. 2. Skreślenie w §41 ust.3 pkt. 4 liczby „20%” i zastąpienie jej liczbą „10%”. 3. Skreślenie w §41 ust.4 pkt. 1 lit. a wyrazów: „w odległości 14,0 m” i zastąpienie ich wyrazami „w odległości 3,0 m”. 4. Wydzielenie terenu pod rozbudowę stacji paliw o dodatkowe parkingi, zgodnie z załączonym rysunkiem.	13U 12KU oraz części działek: 11389/20 11391/6	<b>13U</b> <b>12KU</b> <b>32ZP-US</b>
4.	01.10.2014	Zofia i Stanisław Cieślukowscy	W uwadze wnoszą o naniesienie na rysunku planu od strony projektowanej drogi SKD-D bramy wjazdowej na działkę o nr 11397/1 oraz proszą o udzielenie informacji, jakie czynności mają podjąć w przyszłości, aby można było zrealizować ww. wjazd.	11397/1	<b>16MU</b>
5.	01.10.2014	Bolesław Tylanda	1. Nie zgadza się z ustaleniami projektu planu, które przeznaczają część działki nr 11416 pod publiczną komunikację pieszo – rowerową. 2. Wnosi, o przeznaczenie całej działki pod zabudowę indywidualną.	11416	<b>10KR</b> <b>23UK</b> <b>32ZP-US</b>
6.	03.10.2014	Barbara Gref	W uwadze wnosi o: 1. Zaplanowanie identycznej wysokości budynków w konturze 27MU; 2. Zmianę linii zabudowy na terenie oznaczonym jako 26UO tak, aby zachodnia linia tej zabudowy kończyła się na wschodniej ścianie budynku położonego przy ul. Kościuszki 21A; 3. Umożliwienie właścicielom nieruchomości skutecznej termoizolacji budynków i dostosowania ich do obecnych standardów i warunków poprzez: a) termoizolację ścian od zewnątrz, b) wymianę stolarek okiennych.	11422 11423/1 11423/2 11423/4 11426/4	<b>26UO</b> <b>27MU</b>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga
1	2	3	4	5	6
			4. Cofnięcie zakazu montażu schodów zewnętrznych w lokalach użytkowych; 5. Zapisanie możliwości odprowadzenia wód deszczowych z dróg i podwórek do kanalizacji deszczowej; 6. Zmianę zapisu dotyczącego ogniw słonecznych (§22) tak, aby zakaz ich montażu obejmował tylko połacie dachów leżących w pierzei dróg publicznych, a także umożliwienie pokrycia ogniwami słonecznymi choćby i 100% powierzchni dachu. Ponadto wnosi o zezwolenie na montaż elektrowni wiatrowych o mocy np. do 50kW i tym samym wykreślenie zapisu o zakazie realizacji elektrowni wiatrowych (§25); 7. Zmianę i dopracowanie §28 ust.9, pkt.17, tj. dopuszczenie stosowania dachówki ceramicznej w naturalnym czerwonym kolorze i wyraźny zapis o dopuszczeniu do stosowania blach: cynkowej, miedzianej, i tytanowo – cynkowej niepowlekanych.		
7.	03.10.2014	Elżbieta Palewicz	Kwestionuje część ustaleń przyjętych w projekcie planu, a dotyczących działki nr 12017 i wnosi, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 ustawy, o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionych do uchwalenia projekcie planu, z uwzględnieniem uwagi dotyczącej pozostawienia możliwości zagospodarowania działki nr 12017 zgodnie z planem z roku 1988, bądź zamiennie – pod budowę centrum sportowego z łaźnią, w celu nawiązania do historycznego wykorzystania tego rejonu.	12017	<b>32ZP-US</b>

**Załącznik nr 3** do uchwały nr LIV/601/2014  
Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia 29 października 2014 r.

**SPOSÓB REALIZACJI ORAZ ZASADY FINANSOWANIA**  
**zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk**  
**ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, A. Mickiewicza i rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach, inwestycji**  
**z zakresu infrastruktury technicznej**

Na podstawie art. 20 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238 i poz. 1446, z 2014 r. poz. 379 i poz. 768) 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 Suwałk.