

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów  
pokoszarowych przy ulicy Wojska Polskiego w Suwałkach**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730. 1009, 1524, 1696, 1716 i 1815), w związku uchwałą Nr LIV/600/2014 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów pokoszarowych przy ulicy Wojska Polskiego w Suwałkach – Rada Miejska uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Po stwierdzeniu że plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Suwałki”, uchwalonego uchwałą Nr XX/232/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów pokoszarowych przy ulicy Wojska Polskiego w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały, o powierzchni ok. 30,0 ha.

**§ 2.** 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.

**Rozdział 1.**  
**USTALENIA OGÓLNE**

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

- 1) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania;
- 2) określenie zasad zabudowy;
- 3) określenie zadań publicznych, w szczególności wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym terenów komunikacji publicznej oraz wyposażenia w infrastrukturę społeczną i techniczną;
- 4) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w granicach objętych planem.

**§ 4.** 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 środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;

- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni terenów biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) 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.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny dróg publicznych klasy "G" - główne, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym KDG;
- 2) tereny dróg publicznych klasy "Z" - zbiorcze, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym KDZ;
- 3) teren drogi publicznej klasy „L” - lokalna, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym KDL;
- 4) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym KDW;
- 5) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym U;
- 6) teren usług z zakresu administracji, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym UA;
- 7) teren aresztu śledczego, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym TI;
- 8) teren na potrzeby inwestycyjne Agencji Mienia Wojskowego, w tym związane z realizacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dla Garnizonu Suwałki, oznaczony na rysunku planu symbolem TW-MW,

2. Teren zamknięty wojskowy, ustanowiony Decyzją Nr 42/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 4 marca 2016 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. Min. Obr. Nar. z 2016 r. poz. 25 ze zm.), oznaczony na rysunku planu symbolem literowym TZ oraz symbolem graficznym, wyznaczającym jego granice, nie jest przedmiotem ustaleń planu.

§ 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, oraz oznaczenia tych terenów;
- 3) rodzaj przeznaczenia terenu oznaczony symbolem literowo - cyfrowym;
- 4) klasyfikacja techniczno - funkcjonalna terenów komunikacji publicznej;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów usługowych oraz obiektów mieszkalnych wielorodzinnych.

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

- 1) treść mapy zasadniczej;
- 2) linie wymiarowe;
- 3) powierzchnie poszczególnych terenów;
- 4) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu koszarowego;
- 5) budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 6) granice zamkniętego terenu wojskowego wraz z terenem oznaczonym symbolem literowym TZ.

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

- 1) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) infrastrukturze technicznej i urządzeniach sieciowych – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody i urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną (w tym oświetlenie uliczne) i ciepłą, gaz, łączność, wodę oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe, z wyłączeniem przyłączy do budynków;
- 3) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny największy wymiar budynku w metrach; podana definicja wysokości zabudowy nie dotyczy infrastruktury technicznej (masztów, wież itp.);
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięty element rzutu budynku, linia ta nie dotyczy:
  - a) dociepleń budynków;
  - b) elementów zewnętrznych budynków takich, jak: balkony, zadaszenia, markizy, reklamy – o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, wiatrołapy o wysokości do 4,0 m i maksymalnym wysięgu do 3,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, (nie dotyczy ww. elementów istniejących) i kondygnacji podziemnej, która jest wysunięta poza obrys kondygnacji naziemnej;
  - c) elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich, jak np.: pilaster, gzyms, ryzalit, żaluzja zewnętrzna;
  - d) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, tarasów, ramp oraz podestów i nie wykraczających poza linię rozgraniczającą;
  - e) obiektów istniejących, a przy ich rozbudowie i nadbudowie obowiązuje zasada kontynuacji istniejącej linii zabudowy, o ile nie ma przepisów szczególnych;
  - f) urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, urządzeń telekomunikacyjnych, urządzeń pomocniczych;
  - g) obiektów małej architektury;
  - h) ogrodzeń;

- i) boisk i urządzeń sportowych, w tym parterowych budynków technicznych;
- 6) obiektach małej architektury - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, o których mowa w przepisach budowlanych;
- 7) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów pokoszarowych przy ulicy Wojska Polskiego w Suwałkach, wraz z rysunkiem planu;
- 8) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć definicję zgodną z obowiązującymi przepisami prawa, czyli z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 9) 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;
- 10) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnie pod budynkami i wiatami, do której nie wlicza się dojeżdż i dojazdów oraz parkingów podziemnych poza obrysem budynków;
- 11) przebudowie budynku - należy przez to rozumieć działania, którym jest poddawany budynek w rozumieniu przepisów budowlanych;
- 12) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 13) 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;
- 14) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, określone w ustaleniach szczególnych;
- 15) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 16) 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;
- 17) 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;
- 18) tekście planu – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 19) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym, objaśnionym w legendzie rysunku i tekście planu;
- 20) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszy akt prawa miejscowego, uchwalony przez Radę Miejską w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 21) ustaleniach planu - należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 22) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na danym terenie przez powierzchnię tego terenu.

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 I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH, OCHRONY ZDROWIA, BEZPIECZEŃSTWA LUDZI I MIENIA ORAZ POTRZEB OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA**

§ 8. 1. Na terenach, o których mowa w § 5, ustala się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie dopuszczalne lub tymczasowe oraz warunki i zasady realizacji tego przeznaczenia.

2. Tereny, o których mowa w § 5, mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego, dopuszczalnego i tymczasowego, realizowanego w ramach przeznaczenia podstawowego, na zasadach podanych w ustaleniach szczegółowych.

3. Plan dopuszcza właścicielom lub użytkownikom istniejących nieruchomości lub ich części zlokalizowanych na wszystkich terenach:

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

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

#### **§ 9. Zasady kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) inwestycje należy realizować według zasad i z zachowaniem parametrów ustalonych niniejszym planem;
- 2) ustalone w planie wskaźniki powierzchni zabudowy należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę;
- 3) ustaloną w planie wysokość zabudowy należy odnosić od naturalnego poziomu terenu przy wejściach do budynku do górnej krawędzi elewacji, gzymsu, atyki lub kalenicy, o ile z ustaleń szczegółowych planu nie wynika inaczej;
- 4) intensywność zabudowy dla poszczególnych terenów - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla poszczególnych terenów - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) lokalizacja budynków i budowli w wyznaczonych liniach zabudowy - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
  - b) wysokość:
    - budynków w zabudowie mieszkaniowej i usługowej - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
    - budowli – zgodnie z ustaleniami rozdziału 5 oraz zależna od potrzeb i uwarunkowań technologicznych przeznaczenia budowli,
  - c) geometria i wysokość dachów - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
  - d) dla budynków dobudowywanych do budynków istniejących dopuszcza się dostosowanie ich geometrii dachu do dachu budynku istniejącego, poprzez zastosowanie tego samego nachylenia połaci,
  - e) dopuszcza się w przypadku rozbudowy lub przebudowy budynku, która obejmuje wykonanie nowej konstrukcji dachowej, inną geometrię dachu, jeżeli ze względów technicznych nie jest możliwe lub zasadne zastosowanie geometrii dachu określonej w ustaleniach rozdziału 5,

- f) w przypadku przebudowy oraz rozbudowy części dachu, dopuszcza się odstępstwo od parametru kąta nachylenia połaci dachu, określonego w rozdziale 5, zachowując jako nadrzędny parametr wysokość budynku i symetryczny układ połaci dachowych,
  - g) kolorystyka budynków - barwy pastelowe z wyłączeniem odcieni fioletów i niebieskich,
  - h) dopuszcza się stosowanie rolet i krat składanych lub zwijanych, zabezpieczających otwory okienne i drzwiowe, montowanych w grubości ściany,
  - i) nakazuje się stosować pokrycia dachowe z materiałów pokryciowych w kolorze utlenionej miedzi, zieleni, ciemnego brązu lub grafitu,
  - j) zakazuje się stosowania pokryć dachowych ocynkowanych niepowlekanych,
  - k) dopuszcza się montaż paneli słonecznych;
- 7) ogrodzenia – dopuszczalne na poniższych zasadach:
- a) ażurowe, o prześwitach stanowiących w ramach jednego przęsła, co najmniej 50% jego powierzchni,
  - b) dopuszcza się ogrodzenia z muru pełnego na odcinku nie dłuższym niż 3,0 m, w celu przesłonięcia części gospodarczych terenu zespołu zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej,
  - c) maksymalna wysokość ogrodzeń - do 1,8 m,
  - d) zakaz stosowania ogrodzeń z płyt betonowych, blach perforowanych i falistych,
  - e) obowiązek lokalizowania ogrodzeń frontowych w liniach rozgraniczających terenów dróg, z dopuszczeniem lokalnych wycofań w rejonach wjazdów,
  - f) powyższe zasady nie dotyczą ogrodzenia terenu aresztu śledczego, gdzie obowiązują przepisy odrębne.

#### **§ 10. Zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu:**

##### 1) na obszarze objętym planem:

- a) nie zachodzą przesłanki do określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych,
- b) nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dokonywanych zgodnie z Działem III, Rozdz. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 poz. 2147 ze zm.) ze względu na brak wyznaczonych w planie obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości,
- c) zasady i warunki podziałów geodezyjnych i połączeń nieruchomości, dokonywanych w celu uzyskania działek o parametrach zgodnych z ustaleniami planu, na terenach przeznaczonych pod zabudowę - zgodnie z przepisami szczególnymi,
- d) nie zachodzą przesłanki do określenia warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych.

**§ 11. 1. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych - na obszarze objętym planem nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji podanej w § 7. ust. 1. pkt. 13.**

2. Inwestycjami celu publicznego ponadlokalnego na obszarze objętym planem są:

- 1) ulica Utrata, na którą składa się część terenu drogi publicznej 1KDG oraz droga publiczna 2KDZ;
- 2) teren inwestycyjny, oznaczony w planie symbolem 10UA;
- 3) teren aresztu śledczego, oznaczony w planie symbolem 15TI.

3. Inwestycjami celu publicznego lokalnego na obszarze objętym planem są:

- 1) system komunikacji, na który składają się tereny oznaczone w planie symbolami: 3KDZ, 4KDL, 5KDL;
- 2) infrastruktura techniczna, na którą składają się urządzenia i przewody przesyłowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 12.** Zasady ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:

- 1) realizacja i utrzymanie inwestycji (obiektów i urządzeń) celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także zapewnienia bezpieczeństwa publicznego w sytuacji innych zagrożeń, w tym budowa i utrzymanie:
  - a) układu drogowego, spełniającego poniższe warunki:
    - ulice i drogi powinny posiadać szerokość uniemożliwiającą zagruzowanie,
    - połączenia z traktami przelotowymi powinny zapewniać sprawną ewakuację ludności w sytuacji podwyższenia gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia,
  - b) obiektów Służby Więziennej,
  - c) obiektów Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej,
  - d) obiektu prokuratury i sądu,
  - e) publicznych sieci i urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, w tym studni awaryjnych,
  - f) publicznych sieci oświetleniowych, przystosowanych do zaciemniania i wygaszania w sytuacji podwyższenia gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia,
  - g) publicznych sieci przesyłowych telekomunikacyjnych, służących powiadamianiu i alarmowaniu w sytuacji podwyższenia gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia;
- 2) realizacja w obiektach wymienionych w pkt 1 lit. b), c) i d) miejsc ochronnych w ukryciach podstawowej odporności dla takiej liczby osób, która wynika z założeń projektowych dla danego budynku lub zespołu budynków;
- 3) realizacja nowo powstających garaży podziemnych oraz innych pomieszczeń położonych na najniższych kondygnacjach budynków użyteczności publicznej oraz mieszkalnictwa wielorodzinnego, w sposób zapewniający w razie potrzeby wykorzystanie ich, po zaadoptowaniu do funkcji ochronnej dla takiej liczby osób, która wynika z założeń projektowych dla danego budynku lub zespołu budynków, jako ukrycia podstawowej odporności;
- 4) w przypadku, gdy planowane budowle ochronne projektowane są jako wspólne dla zespołu kilku budynków, należy zapewnić do nich promień dojścia, od stałego przebywania ludzi mających z nich korzystać nie większy, niż 150 metrów.

### **Rozdział 3.**

## **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

**§ 13. 1.** Obszar objęty planem częściowo podlega ochronie konserwatorskiej. W jego granicach znajdują się dwa zespoły koszarowe położone w obrębie jednej strefy ochrony konserwatorskiej:

- 1) fragment części wschodniej zespołu koszarowego przy ul. Wojska Polskiego, koniec XIX w. (1887-1890) - będący częściowo terenem wojskowym zamkniętym na podstawie Decyzji Nr 42/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 4 marca 2016 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. Min. Obr. Nar. z 2016 r. poz. 25 ze zm.);

2) część wschodnia zespołu szpitala garnizonowego w zespole koszarowym przy ul. Wojska Polskiego, koniec XIX w. (1887-1890).

2. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej, pokazanej na rysunku planu obowiązuje:

- 1) nakaz zachowania wszystkich obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 2) ochrona konserwatorska obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków na podstawie ustaleń planu;
- 3) dopuszczenie nowej zabudowy o formach współczesnych, nawiązujących do elementów historycznych poprzez zastosowanie m.in. kąta nachylenia dachu, układu połaci, kolorystyki oraz detalu i materiału.

3. Na terenie wymienionym w ust. 1 pkt. 1 znajdują się następujące obiekty wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:

- 1) budynek sztabowy WAK 15, oznaczony na rysunku planu lit. „a”, położony na terenie wojskowym zamkniętym, ustanowionym Decyzją Nr 42/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 4 marca 2016 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. Min. Obr. Nar. z 2016 r. poz. 25 ze zm.) i oznaczonym w planie symbolem 14TZ;
- 2) budynek warsztatowy WAK 17, oznaczony na rysunku planu lit. „b”;
- 3) budynek warsztatowy WAK 18, oznaczony na rysunku planu lit. „c”;
- 4) budynek warsztatowy WAK 19, oznaczony na rysunku planu lit. „d”;
- 5) budynek koszarowy przy ul. Sportowej 44, oznaczony na rysunku lit. „e”.

4. Na terenie wymienionym w ust. 1 pkt. 2 znajdują się następujące obiekty wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:

- 1) budynek szpitala wojskowego, obecnie budynek aresztu śledczego, oznaczony lit. „f”, zlokalizowany przy ul. Wojska Polskiego 29;
- 2) budynek szpitala wojskowego, obecnie budynek magazynowy, oznaczony lit. „g”, zlokalizowany przy ul. Wojska Polskiego 29;
- 3) budynek koszarowy, obecnie budynek aresztu śledczego, oznaczony lit. „h”, zlokalizowany przy ul. Wojska Polskiego 29;
- 4) budynek kostnicy, obecnie budynek magazynowy, oznaczony lit. „i”, zlokalizowany przy ul. Wojska Polskiego 29.

5. Dla obiektów wymienionych w ust. 3 i 4, wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, obowiązują niżej wymienione ustalenia:

- 1) wszelka działalność inwestycyjna, obejmująca między innymi przebudowę, remonty, zmiany sposobu użytkowania, rozbiórki itp. działania dokonywane na obiektach wymienionych w ust. 3 i 4, może być prowadzona zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) należy utrzymać pierwotny charakter i skalę zabudowy zabytkowej.

6. Budynek oznaczony literą "a" położony jest w obrębie terenu zamkniętego wojskowego, 14TZ, który nie jest przedmiotem ustaleń planu.

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

#### **Rozdział 4.**

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

#### **§ 14. System komunikacji:**



- 1) na terenie objętym planem ustala się obsługę komunikacyjną w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne którymi są:
  - a) droga publiczna klasy "G" - główna w ciągu ulicy Utrata i łącznika pomiędzy ulicami Wojska Polskiego i Utrata, oznaczona symbolem 1KDG,
  - b) droga publiczna klasy "Z" - zbiorcza, w ciągu ulicy Utrata, oznaczona symbolem 2KDZ ,
  - c) droga publiczna klasy "Z" - zbiorcza, w ciągu ulicy Wojska Polskiego, oznaczona symbolem 3KDZ,
  - d) drogi publiczne klasy "L" - lokalne, oznaczone symbolami 4KDL i 5KDL,
  - e) droga wewnętrzna, oznaczona symbolem 6KDW;
- 2) w obrębie drogi oznaczonej symbolem 5KDL, dopuszcza się miejsca parkingowe ogólnodostępne;
- 3) obsługa komunikacyjna poszczególnych obszarów - z dróg publicznych wszystkich klas i z drogi wewnętrznej,
- 4) ustala się zasady zapewnienia miejsc postojowych na terenach wyznaczonych pod zabudowę z uwzględnieniem przepisów szczególnych i w ilości stosownej do potrzeb obsługi istniejących i projektowanych obiektów, lecz nie mniej niż:
  - a) 1 miejsce postojowe na 25 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej,
  - b) 1 miejsce postojowe na 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego lub produkcyjnego,
  - c) należy zapewnić 1 miejsce postojowe dla pojazdów z kartą parkingową na 25 miejsc postojowych oraz miejsca przeznaczone do parkowania rowerów,
  - d) 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej;
- 5) parametry techniczne ulic oraz elementy funkcjonalne, wymienione do realizacji w granicach linii rozgraniczających ulic i rozwiązania skrzyżowań należy traktować jako postulowane; mogą być one zmieniane na etapie projektów realizacyjnych, uzupełniane o nowe elementy lub zastąpione innymi rozwiązaniami, w zależności od potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi i bez konieczności zmiany planu;
- 6) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w pasie drogowym 5KDL, jeśli prawo do korzystania z nich wynika z umowy zawartej z administratorem drogi;
- 7) należy zapewnić dostępność terenów publicznych i usług osobom niepełnosprawnym; przy realizacji układu drogowego należy wprowadzić urządzenia umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych (obniżenia krawężników przy przejściach dla pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne).

#### **§ 15. System zaopatrzenia w media:**

- 1) realizacje sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;
- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu oraz w oparciu o warunki techniczne i przepisy szczególne;
- 4) sieci infrastruktury technicznej, o ile nie wynika to z warunków technicznych, powinny być projektowane i prowadzone poza jezdniami ulic;
- 5) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) 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;

- 7) sieci, jako inwestycje celu publicznego należy chronić przed zabudową, przełożenie sieci, kolizje sieci z innym uzbrojeniem, wymagają uzgodnienia z administratorem sieci;
- 8) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

#### **§ 16. System zaopatrzenia w wodę:**

- 1) pobór wody dla potrzeb bytowych należy realizować z miejskich sieci wodociągowych - istniejących lub po ich rozbudowie, lub z indywidualnych ujęć wody, a w razie wystąpienia sytuacji kryzysowych ze studni awaryjnych;
- 2) pobór wody do celów przeciwpożarowych należy realizować bezpośrednio z miejskich sieci wodociągowych lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;
- 3) do budowy sieci wodociągowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej poza ciągiem komunikacyjnym, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

#### **§ 17. System odprowadzania ścieków sanitarnych:**

- 1) nakaz odprowadzania ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej kanalizacji miejskiej, a w miejscach, gdzie brak jest kanalizacji miejskiej - po jej wybudowaniu;
- 2) kanały sanitarne, jak również przyłącza, muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 3) do budowy kanału sanitarnego należy zarezerwować pas terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 4) dopuszcza się lokalizację kanału sanitarnego poza ciągiem komunikacyjnym, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 5) przy braku możliwości podłączenia do kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości.

#### **§ 18. System odprowadzania wód opadowych i roztopowych:**

- 1) wody opadowe i roztopowe z ulic i parkingów należy odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej istniejącej lub po jej rozbudowie lub do gruntu;
- 2) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez bezpośrednie odprowadzenie do ziemi;
- 3) w przypadku braku możliwości odprowadzania do ziemi, dopuszcza się odprowadzanie do istniejącej lub projektowanej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

#### **§ 19. System zaopatrzenia w ciepło:**

- 1) nakaz realizacji zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub gazowej;
- 2) dopuszcza się w budynkach usługowych ogrzewanie elektryczne oraz stosowanie ogniw fotowoltaicznych, pomp ciepła oraz innych źródeł nie emitujących zanieczyszczeń do powietrza;
- 3) ustala się, że energia cieplna będzie dostarczana na potrzeby ogrzewania pomieszczeń, ciepłej wody użytkowej, wentylacji i klimatyzacji;
- 4) zaopatrzenie w ciepło terenów budowlanych objętych planem przewiduje się z istniejących kanałów ciepłowniczych i sieci gazowych.

## **§ 20. System zaopatrzenia w gaz:**

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się docelowo z systemu sieci gazowej;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych, w chodnikach lub pasach zieleni należy pozostawić rezerwę terenu pod lokalizację przyszłych gazociągów z uwzględnieniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych;
- 3) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
- 4) szafki gazowe powinny być lokalizowane zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu;
- 6) w strefach kontrolowanych gazociągów nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

## **§ 21. System gospodarki odpadami:**

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

## **§ 22. System zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców odbywać się będzie ze stacji 110/20 kV za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii średniego napięcia 20 kV oraz w oparciu o projektowane i istniejące stacje transformatorowe SN/nn (20/0,4 kV);
- 2) bezpośrednia obsługa odbiorców odbywać się będzie projektowanymi i istniejącymi liniami niskiego napięcia oraz przyłączami napowietrznymi i kablowymi;
- 3) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nn na wszystkich obszarach w granicach planu;
- 4) projektowane stacje transformatorowe zasilic liniami kablowymi z miejskiej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 5) wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania;
- 6) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
- 7) projektowane oświetlenie uliczne oraz oświetlenie innych terenów publicznych realizować na słupach ulicznych i jako wydzieloną sieć kablową, zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym, przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 8) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi tam, gdzie to możliwe, poza jezdnią;
- 9) trasy istniejących, adaptowanych w planie urządzeń elektrycznych mogą ulec zmianie w wyniku ich modernizacji;

10) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi.

**§ 23. System obsługi telekomunikacyjnej:**

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne;
- 2) sieci telefoniczne realizować w oparciu o linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne, tam, gdzie to możliwe, poza jezdniami;
- 3) sieci telefoniczne kolidujące z projektowaną zabudową należy przebudować;
- 4) przy realizacji ustaleń planu należy zachować od istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej podziemnej i naziemnej odległości zgodne z obowiązującymi normami;
- 5) ustala się, że nowe uzbrojenie terenu w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej realizowane będzie w miarę przyrostu zapotrzebowania na usługi telefoniczne.

**Rozdział 5.**

**USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE**

**Oddział 1.**

**Komunikacja i parkingi**

**§ 24.** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KDG**, o powierzchni ok. 4,57 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy "G" - główna, w ciągu ulicy Leśnej i częściowo w ciągu ulicy Utrata;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - od ok. 40,0 m do ok. 50,0 m
  - b) dwie jezdnie po dwa pasy ruchu na odcinkach:
    - od skrzyżowania z ulicą Wojska Polskiego do skrzyżowania (do ronda) z ulicą Utrata,
    - od skrzyżowania z ulicą Leśną (od ronda) na długości ok. 300 m w stronę skrzyżowania z ulicą 4KDL,
  - c) chodniki,
  - d) droga rowerowa,
  - e) skrzyżowania z ulicami 2KDZ i 3KDZ - skanalizowane,
  - f) skrzyżowanie z ulicą 4KDL - zwykłe,
  - g) oświetlenie, kosze na śmieci, urządzenia reklamowe, wiaty przystankowe, stacje elektroenergetyczne i inne urządzenia pomocnicze,
  - h) dopuszcza się zatoki postojowe.

**§ 25.** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2KDZ**, o powierzchni ok. 1,03 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy "Z" - zbiorcza, w ciągu ulicy Utrata;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - od ok. 30,0 m do ok. 65,0 m
  - b) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,

- c) chodniki,
- d) droga rowerowa,
- e) wjazdy na tereny przyległe,
- f) oświetlenie, kosze na śmieci, urządzenia reklamowe, wiaty przystankowe, stacje elektroenergetyczne i inne urządzenia pomocnicze;
- g) dopuszcza się zatoki postojowe.

§ 26. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami: **3KDZ**, o powierzchni ok. 0,90 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy "Z" - zbiorcza, w ciągu ulicy Wojska Polskiego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających,
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) skrzyżowanie z ulicą 1KDG - skanalizowane,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających - ok. 28,0 m,
  - c) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
  - d) obustronne chodniki,
  - e) droga rowerowa,
  - f) wjazdy na tereny przyległe,
  - g) oświetlenie, kosze na śmieci, urządzenia reklamowe, wiaty przystankowe, stacje elektroenergetyczne i inne urządzenia pomocnicze,
  - h) dopuszcza się zatoki postojowe.

§ 27. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **4KDL**, o powierzchni ok. 0,25 ha i **5KDL**, o powierzchni ok. 0,24 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - drogi klasy "L,, - lokalne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: - sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających,
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - od ok. 12,0 m do ok. 18,0 m,
  - b) skrzyżowania z innymi ulicami - zwykłe,
  - c) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
  - d) dopuszcza się zatoki postojowe, a w liniach rozgraniczających ulicy 5KDL dopuszcza się parkingi,
  - e) wjazdy na tereny przyległe,
  - f) oświetlenie, kosze na śmieci, urządzenia reklamowe, wiaty przystankowe, stacje elektroenergetyczne i inne urządzenia pomocnicze,
  - g) zieleń izolacyjna.

§ 28. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **6KDW** o powierzchni ok. 0,33 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m,
- b) skrzyżowanie z ulicą 4KDL - zwykłe,
- c) jezdnia manewrowa,
- d) chodnik,
- e) plac do zawracania,
- f) wjazdy na tereny sąsiednie,
- g) oświetlenie, kosze na śmieci i inne urządzenie pomocnicze;

## **Oddział 2. Zabudowa usługowa**

**§ 29.** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **8U** o powierzchni ok. 1,02 ha, ustala się:

- 1) ochronę konserwatorską budynku oznaczonego symbolem literowym „e”, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków - zasady ochrony podano w rozdziale 3;
- 2) ochronę konserwatorską części terenu położonego w ustalonych planem granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego koszarowego - zasady ochrony podano w rozdziale 3;
- 3) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa, w tym handel o powierzchni sprzedażowej do 1000 m<sup>2</sup> - na niżej wymienionych zasadach:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - 10,0 m od granicy terenów 4KDL i 5KDL oraz od północnej granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) ilość miejsc postojowych:
    - zgodnie z § 14 tekstu niniejszej uchwały,
    - minimum 5% mp należy zapewnić jako miejsca ogólnodostępne, poza ogrodzeniem,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,5 do 1,0,
  - e) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 30%,
  - f) maksymalna wysokość od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji nie wyżej niż 9,0 m, maksymalna wysokość do najwyższej krawędzi dachu - 12,0 m,
  - g) geometria dachu - nie ustala się,
  - h) architektura - formy współczesne,
  - i) dla budynku objętego ochroną konserwatorską należy:
    - usunąć współczesne przybudówki,
    - zachować wysokość budynku,
    - zachować oryginalny spadek połaci,
    - ewentualne przebudowy i rozbudowy - zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 i przepisami odrębnymi;
- 4) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) utrzymanie obecnych funkcji, w tym produkcyjnych i strzelnicy sportowej,
  - b) dopuszczenie rozbudowy i przebudowy istniejących budynków,
- 5) zakazy - wprowadzanie funkcji mieszkaniowej;
- 6) obsługa komunikacyjna - od strony ulic 4KDL i 5KDL.

**§ 30.** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 7U o powierzchni ok. 1,21 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa, w tym z zakresu handlu o powierzchni sprzedażowej do 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi komunikacyjne (warsztat samochodowy, myjnia, stacja paliw, itp.) oraz uzupełniająco mieszkalnictwo wielorodzinne;
- 3) zasady zagospodarowania i zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - dla zabudowy usługowej 10,0 m od granicy terenu komunikacji publicznej 1KDG, zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 30,0 m od granicy terenu komunikacji publicznej 1KDG, zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej 10,0 m od granicy terenów komunikacji publicznej 4KDL i 5KDL oraz od północnej granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) miejsca postojowe - na terenie 7U:
    - w ilości zgodnej z § 14 tekstu niniejszej uchwały,
    - dopuszcza się parkingi podziemne i garaże wielopoziomowe przy założeniu, że minimum 20% miejsc postojowych zrealizowana będzie w poziomie terenu,
    - minimum 5% miejsc postojowych należy zapewnić jako miejsca ogólnodostępne poza ogrodzeniem,
    - dopuszcza się realizację parkingów pomiędzy linią zabudowy, a ulica Utrata i przy założeniu, że zjazdy i wjazdy na parkingi nie będą się odbywały z ulicy 1KDG,
  - c) dla zabudowy usługowej ustala się:
    - maksymalna powierzchnia zabudowy - do 30%,
    - wskaźnik intensywności zabudowy - od 1,0 do 1,2,
    - powierzchnia terenu biologicznie czynnego - minimum 15%,
    - wysokość budynków - do 14,5 m,
    - geometria dachu - nie ustala się;
  - d) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się:
    - zabudowę mieszkaniową realizować w odrębnych budynkach lub łącznie z usługami, powyżej parteru,
    - miejsca postojowe w ilości zgodnej z § 14 tekstu niniejszej uchwały,
    - dopuszcza się parkingi podziemne i garaże wielopoziomowe przy założeniu, że minimum 20% mp zrealizowana będzie w poziomie terenu,
    - maksymalna powierzchnia zabudowy - do 30%,
    - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,6 do 1,2,
    - powierzchnia terenu biologicznie czynnego - minimum 30%,
    - wysokość budynków - do 14,5 m,
    - geometria dachu - nie ustala się;
- 4) funkcja usługowa powinna przeważać nad funkcją mieszkaniową (powyżej 50%);

- 5) wprowadzenie funkcji mieszkaniowej wyklucza możliwość realizacji funkcji z zakresu usług komunikacyjnych i odwrotnie - wprowadzenie usług komunikacyjnych wyklucza możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej;
- 6) obsługa komunikacyjna - od strony ulic 4KDL i 5KDL;
- 7) zakazy - prowadzenie na zewnątrz budynków, na terenach działek budowlanych takich działań, jak: składowanie, demontaż, recykling oraz skup złomu, itp.

**§ 31.** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **9U** o powierzchni ok. 0,46 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa, w tym z zakresu handlu o powierzchni sprzedażowej do 1200 m<sup>2</sup> i innych usług;
- 2) zasady zagospodarowania i zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - 10,0 m od granicy terenu 6KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,3 do 1,0,
  - d) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - minimum 20%,
  - e) wysokość budynków - do 14,5 m,
  - f) geometria dachu - nie ustala się,
  - g) miejsca postojowe na terenie 9U:
    - w ilości zgodnej z § 14 tekstu niniejszej uchwały,
    - dopuszcza się parkingi podziemne i garaże wielopoziomowe przy założeniu, że minimum 20% mp zrealizowana będzie w poziomie terenu,
    - minimum 5% mp należy zapewnić jako miejsca ogólnodostępne, poza ogrodzeniem,
- 3) zakazy - wprowadzanie funkcji mieszkaniowej, prowadzenie na zewnątrz budynków, na terenach działek budowlanych takich działań, jak: składowanie, demontaż, recykling oraz skup złomu, itp;
- 4) obsługa komunikacyjna - od strony ulicy 6KDW.

**§ 32.** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **10UA** o powierzchni ok.1,99 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa z zakresu administracji publicznej takie, jak sąd, prokuratura,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - inne usługi publiczne z zakresu obiektów wymienionych w art. 6 pkt 6, 6a i 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2018.0.2204 t.j.), z wyłączeniem uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, o których mowa w art. 165 federacja ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. poz.1668), szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych;
- 3) zasady zagospodarowania i zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - 10,0 m od granicy terenu 1KDG, zgodnie z rysunkiem planu,
    - 10,0 m od granicy terenu 4KDL i 6KDW, zgodnie z rysunkiem planu,



b) miejsca postojowe:

- w ilości zgodnej z § 14 tekstu niniejszej uchwały,
- dopuszcza się parkingi podziemne przy założeniu, że minimum 20% mp zrealizowana będzie w poziomie terenu,
- minimum 5% mp należy zapewnić jako miejsca ogólnodostępne poza ogrodzeniem,
- dopuszcza się realizację parkingów pomiędzy linią zabudowy, a ulicą Utrata i przy założeniu, że zjazdy i wjazdy na parkingi nie będą się odbywały z ulicy 1KDG,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,

d) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,5 do 1,5,

e) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - minimum 30%,

f) wysokość zabudowy nie przekraczająca rzędnej 190,0 m n.p.m.,

g) geometria dachu - nie ustala się,

h) elewacje uprzywilejowane - od strony ulicy Utrata;

4) zakazy - wprowadzanie funkcji mieszkaniowej i funkcji nie publicznych;

5) obsługa komunikacyjna - od strony ulic 4KDL i 6KDW.

**§ 33.** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **11U** o powierzchni ok. 0,66 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa, w tym z zakresu usług publicznych i handlu o powierzchni sprzedażowej do 1200 m<sup>2</sup>, na niżej wymienionych zasadach:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 10,0 m od granicy terenu 1KDG, zgodnie z rysunkiem planu,
- 10,0 m od granicy terenu 6KDW, zgodnie z rysunkiem planu,

b) miejsca postojowe:

- w ilości zgodnej z § 14 tekstu niniejszej uchwały,
- dopuszcza się parkingi podziemne przy założeniu, że minimum 20% mp zrealizowana będzie w poziomie terenu,
- minimum 20% należy zapewnić jako miejsca ogólnodostępne,
- dopuszcza się realizację parkingów pomiędzy linią zabudowy, a granicą terenu 1KDG i przy założeniu, że zjazdy i wjazdy na parkingi nie będą się odbywały z ulicy 1KDG,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,

d) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,6 do 1,2,

e) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - minimum 30%,

f) wysokość do 14,50 m,

g) geometria dachu - nie ustala się;

2) zakazy - wprowadzanie funkcji mieszkaniowej, prowadzenie na zewnątrz budynków, na terenach działek budowlanych takich działań, jak: składowanie, demontaż, recykling oraz skup złomu, itp.

**§ 34.** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **12U** o powierzchni ok. 3,14 ha ustala się:

1) ochronę konserwatorską części terenu położonego w ustalonych planem granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego koszarowego - zasady ochrony podano w rozdziale 3;

- 2) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa, w tym zabudowa handlowa o powierzchni sprzedażowej do 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne - inne usługi z wyłączeniem stacji paliw i usług związanych ze składowaniem, demontażem, recyklingiem, skupem złomu oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) funkcja uzupełniająca - usługi hotelarskie i gastronomiczne, związane z obsługą ruchu turystyczno - tranzytowego
- 5) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - 10,0 m od granicy terenu 1KDG, zgodnie z rysunkiem planu,
    - 15,0 m od granicy terenu 2KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) miejsca postojowe:
    - w ilości zgodnej z § 14 tekstu niniejszej uchwały,
    - dopuszcza się parkingi podziemne przy założeniu, że minimum 20% mp zrealizowana będzie w poziomie terenu,
    - dopuszcza się realizację parkingów pomiędzy linią zabudowy, a granicą terenu 1KDG oraz 2KDZ i przy założeniu, że zjazdy i wjazdy na parkingi nie będą się odbywały z ulicy 1KDG,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30 %,
  - d) intensywność zabudowy - od 0,4 do 1,2,
  - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 30%,
  - f) maksymalna wysokość budynków - do 14,50 m,
  - g) geometria dachu - nie ustala się;
- 6) dopuszcza się funkcje magazynowe i przemysłowe nie wymagające sporządzenia oceny oddziaływania na środowisko przyrodnicze;
- 7) zakazy - realizacja zabudowy mieszkaniowej, oraz prowadzenie na zewnątrz budynków, na terenach działek budowlanych takich działań, jak: składowanie, demontaż, recykling oraz skupu złomu, itp.

### **Oddział 3. Tereny inne**

**§ 35.** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **13TW-MW** o powierzchni ok. 2,05 ha, ustala się:

- 1) ochronę konserwatorską budynków oznaczonych symbolami literowym „b”, „c” oraz „d” wpisanych do gminnej ewidencji zabytków - zasady ochrony podano w rozdziale 3;
- 2) ochronę konserwatorską terenu 13TW-MW, położonego w ustalonych planem granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego koszarowego - zasady ochrony podano w rozdziale 3;
- 3) przeznaczenie podstawowe - teren na potrzeby inwestycyjne Agencji Mienia Wojskowego, w tym związane z realizacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dla Garnizonu Suwałki;
- 4) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - 10,0 m od granicy terenu 1KDG, zgodnie z rysunkiem planu,
    - 15,0 m od granicy terenu 6KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) miejsca postojowe:

- na terenie 13TW-MW, zgodnie z ustaleniami § 14 tekstu niniejszej uchwały,
- dopuszcza się realizację parkingów pomiędzy linią zabudowy, a granicą terenu 1KDG przy założeniu, że zjazdy i wjazdy na parkingi nie będą się odbywały z ulicy 1KDG,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
- d) intensywność zabudowy - od 0,2 do 1,2,
- e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 35%,
- f) maksymalna wysokość:
  - należy zachować wysokość budynków zabytkowych - do 7,0 m w kalenicy,
  - wysokość nowej zabudowy do 14,50 m w kalenicy lub górnej krawędzi elewacji,
- g) geometria dachu:
  - należy zachować geometrię dachu budynków zabytkowych,
  - na budynkach nowo projektowanych - nie określa się geometrii dachu,
- h) pokrycie dachu:
  - blacha barwiona układana na rąbek stojący,
  - obowiązuje jednakowy kolor dla wszystkich budynków.

**§ 36.** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **14TZ** o powierzchni ok. 3,85 ha w granicach planu, nie ustala się zasad zagospodarowania i zabudowy - teren wojskowy zamknięty, ustanowiony decyzją Nr 42/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 4 marca 2016 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. Min. Obr. Nar. z 2016 r. poz. 25 ze zm.).

**§ 37.** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **15TI** o powierzchni ok. 9,29 ha, ustala się:

- 1) ochronę konserwatorską budynków oznaczonych symbolami literowym „f”, „g”, „h” oraz „i” wpisanych do gminnej ewidencji zabytków - zasady ochrony podano w rozdziale 3;
- 2) ochronę konserwatorską terenu 15TI, położonego w ustalonych planem granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego koszarowego - zasady ochrony podano w rozdziale 3;
- 3) przeznaczenie podstawowe - areszt śledczy;
- 4) przeznaczenie dopuszczalne - usługi publiczne i funkcje uzupełniające przeznaczenie podstawowe, w tym zakłady pracy dla osadzonych;
- 5) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - 10,0 m od granicy terenu 1KDG oraz od południowej granicy opracowania planu, zgodnie z rysunkiem planu,
    - 60,0 m od granicy terenu 4KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zapewnienie miejsc postojowych - na terenie 15TI zgodnie z ustaleniami § 14 tekstu niniejszej uchwały, parkingi należy poza wyznaczoną planem linią zabudowy, od strony ulicy Wojska Polskiego, w tym minimum 50 mp poza ogrodzeniem aresztu, jako miejsca ogólnodostępne,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
  - d) intensywność zabudowy - od 0,2 do 0,9,
  - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 45%,
  - f) wysokość kalenicy głównej - nie wyżej niż 12,0 m,

- g) geometria dachu - dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci do 35°,
  - h) układ kalenicy głównej - równoległy do dłuższego boku budynku,
  - i) elewacje - rozwiązania materiałowe nawiązujące do zabytkowej zabudowy pokoszarowej: cegła licowa w kolorze piaskowym, detal nawiązujący do detalu na budynkach zabytkowych,
  - j) pokrycie dachowe - dla istniejącej zabudowy blacha powlekana w kolorze ceglonym, obowiązuje jednolite nachylenie połaci, kolorystyka oraz struktura pokrycia wszystkich budynków w zespole,
  - k) ustalona planem powierzchnię zabudowy i biologicznie czynną należy odnosić do całego terenu 15TI;
- 6) dla obiektów uzupełniających o funkcji przemysłowej lub usługowej, nie ustala się geometrii dachu i jego kolorystyki; wysokość budynków ustala się do 9,0 m; architektura - odróżniająca się od zabudowy zabytkowej; kolorystyka elewacji stonowana - w bielach, szarościach i ugrach, dopuszcza się okładziny z blach powlekanych;
- 7) ogrodzenie - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) należy utrzymać istniejącą zielenią wysoką, szczególnie poza liniami zabudowy wyznaczonymi w planie, dopuszcza się parkingi w zieleni.

## **Rozdział 6.** **USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 38.** Zgodnie z art 15 ust. 2, w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) 30% (słownie: trzydzieści procent) dla terenów budowlanych;
- 2) 5% (słownie: pięć procent) dla terenów komunikacyjnych.

**§ 39.** W granicach objętych planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmieniającego ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Sportowej w Suwałkach, w obszarze ograniczonym ulicami: Sportową, Utratą, trakcją kolejową, a od strony północnej granicami działek 33473, 33474, 33481 uchwalonego Uchwałą Nr XLIV/483/2006 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 stycznia 2006 r., Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 8 marca 2006 r. Nr 69 poz. 731.

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

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



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów pokoszarowych przy ulicy Wojska Polskiego w Suwałkach.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716 i 1815), w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081, z 2019 r. poz. 630) rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

- 1) utrzymania dla terenu 7U zapisów obowiązującego planu,
- 2) wykreślenia z § 30 pkt 2 – dotyczącego przeznaczenia dopuszczalnego terenu, słowa „uzupełniająco”,
- 3) zwiększenia w § 30 pkt 3 lit. c i d maksymalnej powierzchni zabudowy do 45%,
- 4) wykreślenia § 30 pkt 4, dotyczącego ustanowienia przewagi funkcji usługowej nad mieszkaniową,
- 5) możliwości realizacji na terenie 8U funkcji mieszkaniowej w taki sposób, że jeden z istniejących na terenie budynków byłby w całości przeznaczony na cele mieszkalne, w drugim parter byłby przeznaczony na usługi, a piętro na mieszkania.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2020 r.

**Sposób realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części terenów pokoszarowych przy ulicy Wojska Polskiego w Suwałkach**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716 i 1815) stwierdza się, że na terenie objętym planem, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, będą realizowane zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi Miasta Suwałki.