

UCHWAŁA NR LXI/806/2023
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 27 września 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren
położony pomiędzy ulicami: Teofila Noniewicza, gen. Józefa Dwernickiego, Utratą i Sejneńską
w Suwałkach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), w związku uchwałą Nr XXVII/361/2020 z dnia 23 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren położony pomiędzy ulicami: Teofila Noniewicza, gen. Józefa Dwernickiego, Utratą i Sejneńską w Suwałkach – Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk”, uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren położony pomiędzy ulicami: Teofila Noniewicza, gen. Józefa Dwernickiego, Utratą i Sejneńską w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar zabudowy śródmiejskiej - tereny osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej położone pomiędzy ulicami: Teofila Noniewicza, gen. Józefa Dwernickiego, Utratą i Sejneńską, o powierzchni ok. 36 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;
- 5) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

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

- 1) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów oraz form i zasad ochrony konserwatorskiej, z jednoczesną minimalizacją skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze;
- 2) przeznaczenie terenów na potrzeby zabudowy mieszkaniowej wraz z obsługującą infrastrukturą techniczną;
- 3) rewitalizacja środowiska przyrodniczego i kulturowego Miasta;
- 4) porządkowanie istniejącej zabudowy;

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

§ 4. W niniejszym planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 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) 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 czynnych 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;
- 7) 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;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) 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) teren drogi publicznej głównej, docelowo zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym KDG-Z, do którego przyporządkowany jest nadający mu numer człon cyfrowy;
- 2) tereny dróg publicznych lokalnych oznaczone na rysunku planu symbolem literowym KDL, do którego przyporządkowany jest nadający mu numer człon cyfrowy numerujący poszczególne tereny;
- 3) teren drogi publicznej dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem KDD, do którego przyporządkowany jest nadający mu numer człon cyfrowy;
- 4) tereny parkingów oznaczone na rysunku planu symbolem literowym KP, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy numerujący teren;
- 5) tereny parkingów w zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem literowym KP-ZI, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy numerujący poszczególne tereny;
- 6) teren przestrzeni ogólnodostępnej Pasażu Grande Synthe oznaczony na rysunku planu symbolem CP-KP, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy numerujący poszczególne tereny;

- 7) tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem literowym MW, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy numerujący poszczególne tereny;
- 8) tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolem literowym MW-U, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy numerujący poszczególne tereny;
- 9) tereny zabudowy usługowej z zabudową mieszkalną wielorodzinną oznaczone na rysunku planu symbolem literowym U-MW, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy numerujący poszczególne tereny;
- 10) tereny zabudowy usługowej, w tym administracji państwowej, usług centrotwórczych, gastronomii i handlu do 2000 m² powierzchni sprzedażowej oznaczone na rysunku planu symbolem U, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy numerujący poszczególne tereny;
- 11) teren usług oświaty oznaczony na rysunku planu symbolem UO, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy nadający mu numer;
- 12) tereny osiedlowych urządzeń sportowych oznaczone na rysunku planu symbolem US, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy numerujący poszczególne tereny;
- 13) teren obiektów i urządzeń gospodarki wodnej oraz obiektów i urządzeń elektroenergetycznych oznaczony na rysunku planu symbolem IW-IE, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy nadający mu numer;
- 14) tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych oznaczone na rysunku planu symbolem IE, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy numerujący poszczególne tereny;
- 15) teren zieleni urządzonej i placu publicznego z Pomnikiem Straceń 1 kwietnia 1944 r. oznaczony na rysunku planu symbolem ZP, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy nadający mu numer.

2. Dla każdego z terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, czyli dominujące na danym terenie oraz przeznaczenie dopuszczalne, czyli uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu (załącznik Nr 1) są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) rodzaj przeznaczenia terenu oznaczony symbolem cyfrowo - literowym, w którym człon cyfrowy jest porządkowy (numerujący poszczególne tereny), a człon literowy określa podstawowe przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) klasyfikacja ulic;
- 7) zasady rozrządu infrastruktury technicznej;
- 8) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 9) obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 10) granice układu urbanistycznego Miasta Suwałk wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach z dnia 15 maja 1979 r. znak: KL WKZ 543/31/d/79 pod nr 31.

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

- 1) treść numerycznej mapy zasadniczej;
- 2) wymiarowanie wyrażone w metrach;
- 3) powierzchnie poszczególnych terenów.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu dotyczące lokalnych wymagań szczególnych dla inwestowania i zagospodarowania terenu są oznaczeniami informacyjnymi niebędącymi ustaleniami planu:

- 1) przebieg Wschodniego Szlaku Rowerowego Green Velo;
- 2) przebieg linii Światłowodowej Sieci Szerokopasmowej Polski Wschodniej;
- 3) granice stref, w których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wynikające z przepisów art. 53 ustawy o transporcie kolejowym z dnia 28 marca 2003 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 602 z późn. zm.);
- 4) granice stref, w których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1247).

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

- 1) budownictwie indywidualnym - należy przez to rozumieć budownictwo realizowane przez osoby fizyczne (prowadzące i nieprowadzące działalność gospodarczą), fundacje, kościoły i związki wyznaniowe z przeznaczeniem na użytek własny inwestora i jego rodziny albo na zaspokojenie potrzeb mieszkalnych jego pracowników bądź na sprzedaż albo wynajem;
- 2) budownictwie usługowym - należy przez to rozumieć budownictwo realizowane w celu umożliwienia działania: administracji państwowej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, nauki, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług turystyki i sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym i wodnym, poczty i telekomunikacji oraz usług o podobnych funkcjach, wykonywanych na rzecz klientów;
- 3) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) 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, wody opadowe i roztopowe;
- 5) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą teren przeznaczony w planie pod zainwestowanie;
- 6) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny największy wymiar budynku lub budowli w metrach; podana definicja wysokości zabudowy nie dotyczy infrastruktury technicznej (masztów radiokomunikacyjnych, urządzeń instalacyjnych, kominów, masztów na dachach budynków, itp.);
- 7) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć linię, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi oraz sieciami uzbrojenia terenu i której nie mogą przekroczyć kondygnacje nadziemne wznoszonych budynków oraz budowli; linia ta nie dotyczy:
 - a) dociepleń budynków istniejących,

- b) elementów zewnętrznych budynku takich, jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza – o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku,
 - c) elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich, jak np.: parapet, pilaster, gzyms, ryzalit, żaluzja zewnętrzna - o maksymalnym wysięgu do 0,5 m poza lico ściany zewnętrznej budynku,
 - d) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów ziemnych, ramp oraz podestów, osłon i doświetlaczy okien piwnicznych,
 - e) stacji transformatorowych, budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, urządzeń porządkowych i reklamowych oraz wiat na wózki sklepowe,
 - f) urządzeń komunikacyjnych, w tym parkingów,
 - g) istniejących budynków, ich przebudowy i nadbudowy w obecnych lokalizacjach;
- 8) linii zabudowy obowiązującej - należy przez to rozumieć linię, na której musi stanąć ściana frontowa budynków mieszkalnych, usługowych, bądź usługowo - mieszkalnych, z dopuszczeniem jej wycofania na poziomie parteru, celem zapewnienia dogodnego wejścia do budynku; linia ta nie dotyczy:
- a) elementów zewnętrznych budynku takich, jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza - o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza zewnętrzną ścianę budynku,
 - b) elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich, jak np.: pilaster, gzyms, ryzalit, żaluzja zewnętrzna - o maksymalnym wysięgu do 0,5 m poza lico ściany zewnętrznej budynku,
 - c) wjazdów lub przejazdów bramnych,
 - d) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów ziemnych, ramp oraz podestów, osłon i doświetlaczy okien piwnicznych;
- 9) obiektach małej architektury - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, o których mowa w przepisach budowlanych;
- 10) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren położony pomiędzy ulicami: Teofila Noniewicza, gen. Józefa Dwernickiego, Utratą i Sejneńską w Suwałkach, wraz z rysunkiem planu;
- 11) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć definicję zgodną z obowiązującymi przepisami prawa; gdy w ustaleniach szczegółowych wskazuje się grunt rodzimy, to rozumie należy przez to rozumieć grunt wolny od zabudowy i utwardzeń z wykorzystaniem materiałów budowlanych;
- 12) powierzchni użytkowej - należy przez to rozumieć sumę części powierzchni kondygnacji budynków netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynków i jest liczona zgodnie z PN-ISO 9836:2011;
- 13) powierzchni zabudowanej działki - należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami i wiatami mierzona po ich obrysie zewnętrznym, łącznie z nawierzchniami utwardzonymi dojeżdż i dojazdów, parkingów, pochylni i placów; do powierzchni tej nie wlicza się placów zabaw i boisk;
- 14) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię zajętą przez budynek, do której nie wlicza się dojeżdż i dojazdów oraz parkingów podziemnych poza obrysem budynków;
- 15) przebudowie budynku - należy przez to rozumieć działania, którym jest poddawany budynek w rozumieniu przepisów budowlanych;

- 16) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 17) przestrzeniach publicznych - należy przez to rozumieć ogólnodostępne przestrzenie o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno - przestrzenne;
- 18) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe i uzupełniające przeznaczenie podstawowe, określone w ustaleniach szczegółowych;
- 19) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i obejmuje ponad 50% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na nim zlokalizowanych;
- 20) 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;
- 21) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń i informacji, wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 22) tekście planu – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 23) 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;
- 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) ustaleniach planu - należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 26) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków, w tym kondygnacji podziemnych, na danym terenie przez powierzchnię tego terenu.

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

3. Ustalone wskaźniki dotyczące powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej oraz inne, należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę.

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

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

3. Tereny, o których mowa w § 5, mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub dopuszczalnym i tymczasowym, na zasadach podanych w ustaleniach szczegółowych.

4. Plan dopuszcza właścicielom lub użytkownikom istniejących nieruchomości lub ich części zlokalizowanych na obszarze objętym planem:

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

5. Zmiany zaistniałe w wyniku przedsięwzięć, o których mowa w ust. 4 powyżej, nie mogą uniemożliwiać realizacji określonego planem przeznaczenia poszczególnych terenów.

6. Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, stacji paliw, myjni, zakładów mechaniki pojazdowej, warsztatów rzemieślniczych, zakładów pogrzebowych, obiektów produkcyjnych, baz transportowych i składowych, farm fotowoltaicznych oraz innych obniżających jakość i walory zabudowy na terenach, o których mowa w § 5.

7. Miasto Suwałki objęte jest przyjętym uchwałą Sejmiku Województwa Podlaskiego nr XIV/148/19 z dnia 28.10.2019 r. „Programem ochrony środowiska przed hałasem dla terenów położonych w województwie podlaskim poza aglomeracjami, wzdłuż dróg o natężeniu ruchu powyżej 3 000 000 pojazdów rocznie, których eksploatacja powoduje ponadnormatywne oddziaływanie akustyczne, określone wskaźnikami LDWN i LN.” W związku z tym opracowano w czerwcu 2022 r. "Strategiczną mapę hałasu dla dróg miasta Suwałki, po których przejeżdża ponad 3 000 000 pojazdów rocznie". Zakresem opracowania objęto 5 odcinków dróg o łącznej długości ok. 17 km, w których zawiera się droga 1KDG-Z (ulica Utrata). Na analizowanych odcinkach dróg w granicach miasta (DW 662, DK 8 /od grudnia 2022 r. DW 662/, DW 652, DP 2498B i DW 655) wykazano, że całkowita liczba osób dotkniętych szkodliwymi skutkami hałasu wynosi 474. Na terenie Miasta Suwałk następuje ciągła realizacja inwestycji mających na celu poprawę stanu klimatu akustycznego, prowadzona m.in. w ramach Programów ochrony środowiska przed hałasem.

§ 9. Zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) inwestycje należy realizować według zasad i z zachowaniem parametrów ustalonych niniejszym planem, z wyłączeniem terenów dróg publicznych i wewnętrznych oraz innych terenów publicznych;
- 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 poziomu terenu w osi najniższej położonego wejścia do budynku w poziomie parteru do górnej krawędzi elewacji, attyki, gzymsu wieńczącego elewację, na którym oparta jest rynna lub kalenicy, o ile z ustaleń szczegółowych planu nie wynika inaczej;
- 4) intensywność zabudowy - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 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 mieszkalnych wielorodzinnych - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
 - budynków usługowych, w tym handlowych - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
 - budynków gospodarczych, garażowych oraz wiat - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
 - budowli – zgodnie z ustaleniami rozdziału 5 oraz zależnie od potrzeb i uwarunkowań technologicznych przeznaczenia budowli,
- c) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
- d) kolorystyka budynków z wyłączeniem odcieni fioletoń, różu i niebieskich (nie dotyczy detali architektonicznych, balustrad balkonowych oraz elementów informacyjnych i reklamowych),
- e) nakaz elewacji o wysokim standardzie materiałowym, zakaz stosowania elewacji z blach falistych i trapezowych,
- f) dopuszcza się przeszklenia na elewacjach nowo projektowanych lub przebudowywanych budynków w wielkości nie przekraczającej 80% powierzchni elewacji w formie fasad szklanych, do powierzchni tych nie wlicza się okien, drzwi balkonowych i wejściowych; dopuszczenie to nie dotyczy budynków objętych ochroną konserwatorską,
- g) dopuszcza się stosowanie rolet i krat składanych lub zwijanych, zabezpieczających otwory okienne i drzwiowe, montowanych w grubości ściany,
- h) dopuszcza się montaż paneli słonecznych na dachach płaskich, ukrytych za attyką lub żaluzją, wyklucza się montaż ogniw fotowoltaicznych na elewacjach i na terenie,
- 7) zakazuje się lokalizowania wiat i budynków na granicy działek budowlanych, za wyjątkiem zabudowy pierzejowej w konturze 16U;
- 8) zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych, nawet jako tymczasowych;
- 9) ustala się następujące zasady podziału terenów:
- a) dopuszcza się utrzymanie ogródków przybłokowych i tworzenie nowych,
 - b) dopuszcza się podziały na podstawie zatwierdzonego projektu zagospodarowania obejmującego cały teren inwestycji, w którym ustalone zostały zasady podziału,
 - c) dopuszcza się podziały na podstawie zainwestowania,
 - d) dopuszcza się podziały związane z wydzieleniem budynków, dróg wewnętrznych, parkingów oraz infrastruktury technicznej,
 - e) dopuszcza się podziały w celu uzupełnienia lub regulacji granic pomiędzy nieruchomościami sąsiednimi,
 - f) dopuszcza się podziały na działki budowlane, których parametry powinny zapewniać możliwość wykonania inwestycji przewidzianych w planie wraz z parkingami, terenami zieleni oraz innymi niezbędnymi urządzeniami i elementami wymaganymi przepisami szczególnymi, stanowiących całość techniczno-użytkową,
 - g) warunkiem wydzielenia działek budowlanych jest zapewnienie prawnego i faktycznego dostępu do drogi publicznej.
- § 10. Zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu:**
- 1) na obszarze objętym planem obowiązuje:
- a) zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska,
 - b) zakaz składowania i magazynowania wszelkich odpadów,

- c) nakaz ograniczenia emisji pyłów i gazów poprzez podłączenie budynków do sieci ciepłowniczej lub gazowej, dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii bez emisji spalin,
- d) zakaz wydobywania kopalin,
- e) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu,
- f) zakaz budowy szamb i oczyszczalni ścieków,
- g) zakaz budowy elektrowni wiatrowych,
- h) nakaz zrzutu do wód powierzchniowych i gruntu wód opadowych i roztopowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych - zgodnie z przepisami szczególnymi,
- i) dopuszczenie bezpośredniego zrzutu do wód powierzchniowych i do gruntu wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni dachowych oraz terenów zielonych,
- j) nakaz odprowadzania ścieków bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej,
- k) nakaz przestrzegania emisji zanieczyszczeń powietrza wynikających z przepisów szczególnych,
- l) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach szczególnych,
- m) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 3UO, 7MW, 10MW, 1MW-U, 2MW-U, należą odpowiednio do określonych w art. 113 ust. 2 pkt 1 lit. a i pkt 1 lit. e, ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.) terenów, dla których dopuszczalne poziomy hałasu należy przyjmować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112),
- n) dla części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDG-Z (działki o nr 10483/3 i nr 10479), ze względu na ich położenie na styku z terenem kolejowym zamkniętym (działka nr 10484/38), znajdującym się poza granicą planu, obowiązują:
 - przepisy art. 53 ustawy o transporcie kolejowym z dnia 28 marca 2003 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 602 z późn. zm.), zgodnie z którymi usytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych może mieć miejsce w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego i wynosić powinno nie mniej niż 10,0 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20,0 m,
 - przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1247), zgodnie z którymi:
 - roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4,0 m od granicy obszaru kolejowego, przy czym przepisu tego nie stosuje się do robót ziemnych związanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej; roboty ziemne wykonywane w odległości od 4,0 m do 20,0 m od granicy obszaru kolejowego powinny być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury,

- poza lasami drzewa i krzewy mogą być usytuowane w sąsiedztwie linii kolejowej biegnącej po nasypie albo w przekopie albo otoczonej rowami bocznymi - w odległości nie mniejszej niż 6,0 m od skrajnej szyny,
- przepisy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112),
- o) z uwagi na sąsiedztwo infrastruktury kolejowej (położonej poza granicami planu), w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego należy uwzględnić ograniczenia, nakazy i zakazy, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego,
- p) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem sezonowych lub związanych z imprezami masowymi ogródków gastronomicznych i instalacji przestrzennych;

2) 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 2023 poz. 344 z późn. zm.) ze względu na brak wyznaczonych w planie obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości,
- c) ustala się zasady i warunki podziałów geodezyjnych i łączeń nieruchomości, dokonywanych w celu uzyskania działek o parametrach zgodnych z ustaleniami planu, na terenach przeznaczonych pod zabudowę,
- d) nie zachodzą przesłanki do określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poza ogólnymi zasadami wymienionymi w rozdziale 3 tekstu niniejszej uchwały,
- e) nie zachodzą przesłanki do określenia warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych.

§ 11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na obszarze objętym planem występują przestrzenie publiczne i inwestycje publiczne w rozumieniu definicji podanej w § 7. ust. 1. pkt 17 o znaczeniu lokalnym, do których należą:
 - a) ulica Utrata - droga publiczna kategorii "G" (główna) w ciągu drogi wojewódzkiej nr 662, docelowo kategorii "Z" (zbiorcza), oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDG-Z,
 - b) ulica Gen. Józefa Dwernickiego w ciągu drogi gminnej nr 2412B, oznaczona na rysunku planu symbolem 2KDL,
 - c) ulica Sejneńska w granicach planu w ciągu drogi gminnej nr 101402B, oznaczona na rysunku planu symbolem 3KDL,
 - d) ulica Teofila Noniewicza w ciągu drogi gminnej nr 101259B, oznaczona na rysunku planu symbolem 4KDL,
 - e) ulica 1 Maja w ciągu drogi gminnej nr 101261B, oznaczona na rysunku planu symbolem 5KDL,
 - f) ulica Janusza Korczaka w ciągu drogi gminnej nr 101442B, oznaczona na rysunku planu symbolem 6KDL,
 - g) ulica Pasaż Grande Synthe w ciągu drogi gminnej nr 101389B, oznaczona na rysunku planu symbolem 7KDD,

- h) parking publiczny, oznaczony na rysunku planu symbolem 9KP,
 - i) przestrzeń ogólnodostępna Pasażu Grande Synthe, oznaczona na rysunku planu symbolem 13CP-KP,
 - j) teren zieleni urządzonej i placu publicznego z Pomnikiem Straceń 1 kwietnia 1944 r., oznaczony na rysunku planu symbolem - 1ZP,
 - k) infrastruktura techniczna, na którą składają się urządzenia i przewody przesyłowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na obszarze objętym planem występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, są to:
- a) Wschodni Szlak Rowerowy Green Velo,
 - b) linia światłowodowej Sieci Szerokopasmowej Polski Wschodniej.

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

- 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 zapewnienie 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) publicznych sieci i urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, w tym studni awaryjnych,
 - c) publicznych sieci oświetleniowych, przystosowanych do zaciemniania i wygaszania w sytuacji podwyższenia gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia,
 - d) publicznych sieci przesyłowych telekomunikacyjnych, służących powiadamianiu i alarmowaniu w sytuacji podwyższenia gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia;
- 2) realizacja w obiektach będących inwestycjami celu publicznego 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 dościa, od stałego przebywania ludzi mających z nich korzystać, nie większy niż 150 metrów;
- 5) projekty budowlane obiektów, w których przebywać może powyżej 15 osób, podlegają uzgodnieniu pod kątem wymagań obrony cywilnej na terenie gminy przez właściwego szefa obrony cywilnej gminy.

Rozdział 3.

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

§ 13. 1. Część terenu objętego planem miejscowym usytuowana wzdłuż ulicy Teofila Noniewicza i wzdłuż ulicy Sejneńskiej do skrzyżowania z ulicą 1 Maja położona jest w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego miasta Suwałk, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-31 decyzją konserwatorską znak: KL.WKZ 534/31/d/79 z dnia 15 maja 1979 r.

2. W obszarze zabytkowego układu urbanistycznego, o którym mowa w § 13 ust. 1 i którego granice pokazane są na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne oraz następujące ustalenia:

- 1) nie dopuszcza się rozbudowy w głąb działek budynków tworzących pierzeje uliczne; należy zachować gabaryty budynków zabytkowych;
- 2) elewacje budynków współczesnych, a w szczególności takie ich elementy, jak: balkony, otwory okienne i drzwiowe oraz stolarka należy utrzymać w jednorodnych formach, materiałach i kolorystyce;
- 3) na elewacjach budynków położonych w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego należy stosować kolory pastelowe zgodnie z zasadą ciemny dół i jaśniejsza góra budynku z zastrzeżeniem, że zastosowana gradacja będzie dotyczyła jednego koloru; zakaz ocieplania zewnętrznego budynków i tynkowania budynków, których elewacja pokryta jest cegłą;
- 4) zachowanie zasad parcelacji, szczególnie wzdłuż ulicy Sejneńskiej na odcinku od skrzyżowania z ulicą Teofila Noniewicza do skrzyżowania z ulicą 1 Maja i wzdłuż ulicy Teofila Noniewicza na odcinku od skrzyżowania z ulicą Sejneńska do budynku o nr 38 włącznie i narożników tych pierzei;
- 5) zagospodarowanie terenu przyległego do konturów 13MW-U, 15U i 16U, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9KP, poprzez wprowadzenie parkingów ogólnodostępnych i komunikacji wewnętrznej oraz likwidację istniejącej zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 6) zakaz lokalizowania na elewacjach frontowych urządzeń technicznych takich, jak klimatyzatory, skrzynki telefoniczne i energetyczne, anteny satelitarne, itp;
- 7) zakaz montażu fotowoltaiki i kolektorów na dachach oraz na elewacjach budynków zabytkowych od strony dróg publicznych;
- 8) nakaz ujednolicenia kolorystyki i pokrycia dachów poprzez stosowanie pokryć z blachy powlekaney na rąbek stojący w kolorze utlenionej miedzi, zieleni, grafitu lub szarości; zakaz stosowania pokryć ocynkowanych niepowlekaney;
- 9) zakaz stosowania na elewacjach budynków zabytkowych płyt elewacyjnych, klinkierowych, szkła elewacyjnego, itp. materiałów.

§ 14. 1. W granicach terenu objętego planem występują niżej wymienione obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków:

- 1) dom przy ulicy Teofila Noniewicza nr 36 wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-249 decyzją konserwatorską znak: KL.WKZ 534/241/d/82 z dnia 08 lutego 1982 r.;
- 2) dom przy ul. T. Noniewicza nr 42 wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-240 decyzją konserwatorską znak: KL.WKZ 534/240/d/82 z dnia 08 lutego 1982 r.;
- 3) dom przy ul. Sejneńskiej nr 3 wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-160 decyzją konserwatorską znak: KL.WKZ 534/160/d/81 z dnia 27 maja 1981 r.;
- 4) dom przy ul. Sejneńskiej nr 5, wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-205 decyzją konserwatorską znak KL.WKZ 534/205/d/82 z dnia 26 stycznia 1982 r.;
- 5) dom przy ul. Sejneńskiej 7 (ul. Sejneńska 7, 7A, 7B), wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-206 decyzją konserwatorską znak: KL.WKZ 534/206/d/82 z dnia 26 stycznia 1982 r.;

- 6) dom przy ul. Sejneńskiej 15 (obecnie 17), wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-375 decyzją konserwatorską znak: KL.WKZ 534/375/d/83 z dnia 16 marca 1983 r.;
- 7) dom przy ul. Sejneńskiej 21, wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-164 decyzją konserwatorską znak: KL.WKZ 534/164/d/81 z dnia 27 maja 1981 r.;
- 8) dom przy ul. Sejneńskiej 1, ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 9) dom przy ul. Sejneńskiej 9, ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

2. W odniesieniu do budynków wymienionych w § 14. ust. 1 i pokazanych na rysunku planu obowiązują przepisy odrębne oraz obowiązuje nakaz pełnej ochrony konserwatorskiej wszystkich elementów konstrukcyjnych i niekonstrukcyjnych polegający na:

- 1) nienaruszalności kształtu brył budynków;
- 2) zachowaniu wysokości budynków i kształtów dachów;
- 3) zachowaniu rozplanowania elewacji budynków, w tym zachowaniu usytuowania wejść głównych do budynku oraz otworów okiennych i drzwiowych, głównych podziałów architektonicznych elewacji, detalu architektonicznego oraz takich elementów jak balkony, gzymsy, obramienia okien, itp.;
- 4) zachowaniu zabytkowych elementów takich, jak:
 - a) ciągi komunikacyjne z klatkami schodowymi,
 - b) ściany konstrukcyjne,
 - c) stropy, sklepienia i więźby;
- 5) zachowaniu materiałów elewacyjnych i wykończeniowych;
- 6) konserwacji stolarki oryginalnej, a w przypadku konieczności jej wymiany – stosowanie stolarki drzwiowej i okiennej drewnianej o podziałach oryginalnych;
- 7) dopuszczeniu zmiany funkcji parterów z mieszkalnej na usługową, nie dopuszcza się zmiany lokali usługowych zlokalizowanych w parterach na mieszkalne;
- 8) stosowaniu nakazów i zakazów wyszczególnionych w § 13 ust. 2. tekstu niniejszej uchwały.

§ 15. Prowadzenie robót budowlanych i innych działań przy zabytkach wpisanych do rejestru wymaga przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót, wydanego przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§ 16. W celu ochrony elewacji obiektów wymienionych w §14 oraz zachowania ładu przestrzennego w przestrzeniach publicznych i znajdujących się w strefie zabytkowego obszaru urbanistycznego pierzejach ulicznych należy:

- 1) na elewacjach stosować kolorystykę stonowaną, pastelową z tej samej gamy kolorystycznej na jednej elewacji;
- 2) zastosować kolor na elewacji w sposób odzwierciedlający rozróżnienie elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny;
- 3) na dachach stosować blachę powlekaną płaską na rąbek stojący w odcieniach zieleni, utlenionej miedzi, grafitu lub szarości;
- 4) nie stosować blachy niepowlekannej (zakaz stosowania blachy niepowlekannej);
- 5) stosować ustalenia zawarte w rozdziale 5 tekstu niniejszej uchwały.

§ 17. Na wymienionym obszarze nie występują udokumentowane stanowiska archeologiczne.

§ 18. W przypadku odkrycia podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na terenie objętym planem przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem należy:

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić bądź zniszczyć odkryty przedmiot;

- 2) zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) zawiadomić o tym odpowiednie wojewódzkie służby konserwatorskie lub Prezydenta Miasta Suwałk.

Rozdział 4.

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

§ 19. System komunikacji:

- 1) na terenie objętym planem występuje istniejący i projektowany system komunikacji publicznej i wewnętrznej wraz z parkingami przyulicznymi, wydzielonymi terenami parkingów publicznych i parkingami wewnątrzsiedlowymi,
- 2) skomunikowanie obszaru odbywa się poprzez:
 - a) ulicę Utrata - drogę publiczną kategorii "G" (główna) w ciągu drogi wojewódzkiej nr 662, docelowo kategorii "Z" (zbiorcza), oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDG-Z,
 - b) pozostałe istniejące ulice znajdujące się w granicach planu – drogi publiczne kategorii "L" (lokalne) i "D" (dojazdowe):
 - ulicę Gen. Józefa Dwernickiego w ciągu drogi gminnej nr 2412B, oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDL,
 - ulicę Sejneńską w granicach planu w ciągu drogi gminnej nr 101402B, oznaczoną na rysunku planu symbolem 3KDL,
 - ulicę Teofila Noniewicza w ciągu drogi gminnej nr 101259B, oznaczoną na rysunku planu symbolem 4KDL,
 - ulicę 1 Maja w ciągu drogi gminnej nr 101261B, oznaczoną na rysunku planu symbolem 5KDL,
 - ulicę Janusza Korczaka w ciągu drogi gminnej nr 101442B, oznaczoną na rysunku planu symbolem 6KDL,
 - ulicę Pasaż Grande Synthe w ciągu drogi gminnej nr 101389B, oznaczoną na rysunku planu symbolem 7KDD,
 - c) parkingi oznaczone na rysunku planu symbolami 8KP, 9KP, 10KP-ZI, 11KP-ZI, 12KP-ZI, 14KP, 15KP,
 - d) przestrzeń ogólnodostępną Pasażu Grande Synthe - oznaczoną na rysunku planu symbolem 13CP-KP;
 - e) sieć wewnętrznych dróg osiedlowych wraz z parkingami na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MW-U, 3MW-U, 7MW, 8MW, 10MW, 12MW;
- 3) dopuszcza się zatoki postojowe w liniach rozgraniczających dróg publicznych kategorii "L" i "D" (z wyłączeniem drogi publicznej 2KDL), pod warunkiem zapewnienia miejsca dla ruchu pieszego i rowerowego, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 4) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio do funkcji, wymaganą przy zmianie funkcji lub realizacji nowych obiektów oraz przy nadbudowie i rozbudowie istniejących obiektów, z zastrzeżeniem, że wskazana poniżej ilość miejsc postojowych nie dotyczy sytuacji, gdy nadbudowa lub rozbudowa budynku nie pociąga za sobą wzrostu ilości zatrudnionych oraz klientów:
 - a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,0 miejsce na jeden lokal mieszkalny,
 - b) budynków zamieszkania zbiorowego - 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe,
 - c) usług administracji i biur - 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej podstawowej, z zastrzeżeniem, że dla usług bankowych ustala się 1 miejsce na 1 stanowisko kasowe,

- d) usług handlu - 1 miejsce na 40 m² powierzchni sprzedażowej,
 - e) usług gastronomii – 1 miejsce na 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - f) usług zdrowia – 1 miejsce na 1 gabinet lub 1 miejsce na 5 łóżek szpitalnych,
 - g) usług oświaty - 1 miejsce na 25 miejsc dydaktycznych,
 - h) usług kultury i sportu - 1 miejsce na 10 miejsc na widowni,
 - i) usług innych niż wymienione od lit. c – do lit. h - 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej podstawowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce na lokal użytkowy;
- 5) do bilansu nie wlicza się miejsc istniejących; zapis ten dotyczy wyłącznie nowej zabudowy;
- 6) nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych z miejscami w drogach publicznych; dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na terenach sąsiednich, jeśli prawo do korzystania z nich wynika z umowy zawartej z administratorem drogi, z przepisów prawa, czynności prawnych, orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej, przy czym dojście do najbliższego ogólnodostępnego wejścia do budynku od skrajnego miejsca postojowego, mierzone najkrótszą drogą dojścia po terenie dopuszczonym do ruchu pieszego, z uwzględnieniem przepisów o ruchu drogowym, nie powinno być dalej niż 70,0 m; miejsca postojowe zintegrowane z funkcją mieszkalną powinny być lokalizowane na działkach inwestora i przeznaczonych pod funkcję mieszkalną;
- 7) przy realizacji miejsc do parkowania, obsługujących tereny wymienione w pkt. 4, należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
- a) 1 miejsce na każde 25 miejsc postojowych, jeżeli liczba stanowisk wynosi do 100,
 - b) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi ≥ 101 ;
- 8) na terenie przestrzeni ogólnodostępnej Pasażu Grande Synthe, oznaczonej symbolem 13CP-KP, dopuszcza się ciągi pieszo-rowerowe z miejscami parkowania rowerów oraz miejsca parkingowe;
- 9) parametry techniczne ulic oraz elementy funkcjonalne, wymienione do realizacji w granicach linii rozgraniczających ulic i rozwiązania skrzyżowań należy traktować jako postulowane; mogą być one zmieniane na etapie projektów realizacyjnych, uzupełniane o nowe elementy lub zastąpione innymi rozwiązaniami, w zależności od potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi i bez konieczności zmiany planu;
- 10) 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);
- 11) układ drogowy powinien spełniać następujące warunki:
- a) ulice i drogi powinny posiadać szerokość uniemożliwiającą zagruzowanie,
 - b) połączenia z traktami przelotowymi powinny zapewniać sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia;
- 12) dopuszcza się etapowanie infrastruktury drogowej w sposób zgodny z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi miasta;
- 13) przy realizacji parkingów na terenach niezaliczonych do żadnej z kategorii dróg publicznych i jeżeli nie są zlokalizowane w pasach drogowych tych dróg, należy zapewnić minimum 1 miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 25 miejsc parkingowych;
- 14) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ilość miejsc

należy zapewnić zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 645 z późn. zm.);

15) dopuszcza się wykonywanie nawierzchni dróg i parkingów osiedlowych z płyt betonowych ażurowych lub wyrobów z tworzyw sztucznych przepuszczających wody opadowe do gruntu.

§ 20. 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 i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci;
- 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 należytych stanie techniczno – użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;
- 7) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych niewymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu;
- 8) sieci jako inwestycje celu publicznego należy chronić przed zabudową;
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

§ 21. System zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych należy realizować z istniejących miejskich sieci wodociągowych;
- 2) pobór wody do celów przeciwpożarowych należy realizować bezpośrednio z miejskich sieci wodociągowych lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;
- 3) w przypadku konieczności przebudowy i rozbudowy 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 ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

§ 22. System odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) obowiązuje nakaz odprowadzenia ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej kanalizacji miejskiej;
- 2) kanały sanitarne muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 3) w przypadku konieczności przebudowy i rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej należy zarezerwować pas terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 4) dopuszcza się lokalizację kanałów sanitarnych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;

- 5) na terenie objętym planem nie dopuszcza się realizacji szczelnych zbiorników na nieczystości i przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 23. System odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe z ulic i parkingów publicznych należy odprowadzić do istniejącej miejskiej kanalizacji deszczowej istniejącej lub po jej rozbudowie; w przypadku braku możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci, dopuszcza się odprowadzenie do gruntu;
- 2) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz terenów utwardzonych jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez np. bezpośrednie odprowadzenie do ziemi; w przypadku braku możliwości odprowadzenia do ziemi, dopuszcza się odprowadzenie do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 3) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe stykające się z granicami planu;
- 4) w przypadku konieczności przebudowy i rozbudowy kanałów deszczowych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
- 5) dopuszcza się lokalizację kanałów deszczowych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

§ 24. System zaopatrzenia w ciepło:

- 1) nakaz realizacji zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub gazowej;
- 2) w budownictwie indywidualnym dopuszcza się ogrzewanie elektryczne, stosowanie ogniw fotowoltaicznych, zbiorników gazowych, pomp ciepła i innych rozwiązań, które nie powodują emisji spalin; do czasu podłączenia budynków do sieci ciepłej utrzymuje się indywidualne źródła ciepła;
- 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 projektowanych sieci gazowych.

§ 25. 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) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu średniego ciśnienia;
- 5) szafki gazowe powinny być lokalizowane zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej;
- 7) w przypadku braku miejsca w pasie drogowym dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na działkach prywatnych.

§ 26. System gospodarki odpadami:

- 1) wszystkie odpady komunalne z terenu odbierane będą w sposób zorganizowany, zgodnie z przepisami gminnymi;

- 2) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji oraz z uwzględnieniem obowiązku zapewnienia niezbędnych powierzchni pod pojemnikami z uwzględnieniem pojemności pojemników na ilość mieszkańców, zgodnie z przepisami gminnymi;
- 3) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę.

§ 27. System zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną realizować w oparciu o stacje transformatorowe zlokalizowane na terenie oraz istniejące i projektowane stacje transformatorowe zlokalizowane na terenach sąsiednich;
- 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na wszystkich terenach;
- 3) nie wskazuje się konkretnej lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych SN/nn; stacje winny być realizowane zgodnie z potrzebami inwestora w ramach jego działki z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej; dokładną lokalizację stacji transformatorowych należy określić w projekcie budowlanym;
- 4) projektowane stacje transformatorowe 20/0,4 kV zasilające jednego odbiorcę należy lokalizować na jego działce, natomiast stacje służące do zasilania kilku odbiorców – na działkach wydzielonych; powyższe należy uwzględnić przy opracowywaniu projektów zagospodarowania działek; stacje transformatorowe realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;
- 5) projektowane stacje transformatorowe zasilic liniami kablowymi z miejskiej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 6) 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;
- 7) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;
- 8) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową należy dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu i przebudować zgodnie z warunkami wydanymi przez administratora sieci;
- 9) projektowane oświetlenie uliczne i innych terenów publicznych realizować jako wydzieloną sieć kablową zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 10) trasy istniejących i projektowanych sieci mogą ulec zmianie w wyniku ich przebudowy zgodnie z warunkami administratora sieci;
- 11) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 12) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;
- 13) dopuszcza się stosowanie ogniw i paneli fotowoltaicznych, montowanych na elewacjach lub na dachach budynków, z wyjątkiem połaci i elewacji zwróconych w stronę dróg publicznych oraz obiektów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej; zakaz montażu na gruncie.

§ 28. System obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy realizować w oparciu o istniejące, z możliwością ich rozbudowy i projektowane sieci teletechniczne;
- 2) sieci telekomunikacyjne realizować za pomocą kanalizacji teletechnicznej, kabli doziemnych lub napowietrznych i innych dostępnych operatorowi rozwiązań;

- 3) sieci telekomunikacyjne 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

§ 29. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KDG-Z**, o powierzchni ok. 2,99 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - drogę publiczną kategorii "G" (główna), docelowo "Z" (zbiorcza) - ulica Utrata - w ciągu drogi wojewódzkiej nr 662;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 30,0 m ÷ 80,0 m,
 - b) dwie jezdnie o szerokości minimum 7,0 m po dwa pasy ruchu każda i wydzielonych pasach na zjazd i nawroty,
 - c) obustronne drogi rowerowe, w tym utrzymanie drogi rowerowej w ciągu Wschodniego Szlaku Rowerowego Green Velo,
 - d) obustronne chodniki,
 - e) zatoki i wiaty autobusowe,
 - f) sieci infrastruktury technicznej, w tym linia światłowodowa Sieci Szerokopasmowej Polski Wschodniej,
 - g) zieleń izolacyjna,
 - h) skrzyżowania z ulicami publicznymi 2KDL i 3KDL – skanalizowane,
 - i) wjazdy i zjazdy na tereny przyległe - zwykłe, z zastrzeżeniem utrzymania obecnej ilości podłączeń terenów przyległych do drogi 1KDG-Z, za wyjątkiem realizacji nowego wyjazdu z terenu 4U poprzez teren 10MW i 11KP-ZI na teren 1KDG-Z,
 - j) oświetlenie, kosze na śmieci i inne urządzenia pomocnicze,
 - k) zakaz wykonywania nowych zjazdów, dopuszcza się przebudowę istniejących i zmianę ich lokalizacji,
 - l) dopuszcza się utrzymanie istniejącego kiosku handlowego z możliwością jego wymiany na obiekt o powierzchni zabudowy do 25,0 m² i wysokości do 3,0 m;
- 3) dla części terenu 1KDG-Z obowiązują ustalenia § 10 pkt 1 lit. n oraz o.

§ 30. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2KDL**, o powierzchni ok. 1,06 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - drogę publiczną, w granicach objętych planem kategorii "L" (lokalna) - ulica Gen. Józefa Dwernickiego;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 23,0 m ÷ 53,0 m,
 - b) jedna jezdnia szerokości minimum 12,0 m o dwóch pasach ruchu i wydzielonych pasach na zjazd,
 - c) obustronne drogi rowerowe,

- d) obustronne chodniki,
- e) zatoki i wiaty autobusowe,
- f) sieci infrastruktury technicznej,
- g) zielen izolacyjna,
- h) skrzyżowania z ulicami publicznymi 1KDG-Z, 4KDL i 6KDL – skanalizowane,
- i) wjazd na tereny przyległe - zwykłe, z zastrzeżeniem utrzymania obecnej ilości podłączeń terenów przyległych do drogi 2KDL,
- j) oświetlenie, kosze na śmieci i inne urządzenia pomocnicze,
- k) zakaz wykonywania nowych zjazdów, dopuszcza się przebudowę istniejących.

§ 31. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3KDL**, o powierzchni ok. 0,85 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - drogę publiczną, w granicach objętych planem kategorii „L” (lokalna) - ulica Sejneńska;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 12,0 m ÷ 38,0 m,
 - b) jedna jezdnia szerokości 7,0 m ÷ 16,0 m,
 - c) drogę rowerową lub ciąg pieszo - rowerowy,
 - d) obustronne chodniki,
 - e) sieci infrastruktury technicznej,
 - f) skrzyżowania z ulicami publicznymi 1KDG-Z, 4KDL i 5KDL – skanalizowane,
 - g) wjazdy na tereny przyległe - zwykłe, z zastrzeżeniem utrzymania obecnej ilości podłączeń terenów przyległych do drogi 3KDL
 - h) oświetlenie, kosze na śmieci i inne urządzenia pomocnicze,
 - i) dopuszczenie ustawiania na chodniku wzdłuż pierzei ulicznej ogródków gastronomicznych,
 - j) zakaz wykonywania nowych zjazdów, dopuszcza się przebudowę istniejących,
 - k) dopuszcza się utrzymanie istniejących zatok postojowych.

§ 32. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4KDL**, o powierzchni ok. 1,67 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - drogę publiczną kategorii „L” (lokalna) - ulica Teofila Noniewicza;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 11,0 m ÷ 26,0 m,
 - b) jedna jezdnia szerokości minimum 6,0 m o dwóch pasach ruchu,
 - c) drogi rowerowe lub ciągi pieszo - rowerowe,
 - d) obustronne chodniki,
 - e) parking wzdłuż ulicy z wyodrębnionym wjazdem i wyjazdem oraz drogą manewrową, równoległą do ulicy Teofila Noniewicza,
 - f) sieci infrastruktury technicznej,
 - g) skrzyżowania z ulicami publicznymi 2KDL i 3KDL – skanalizowane,
 - h) skrzyżowanie z ulicami 6KDL i 7KDD - zwykłe,

- i) wjazdy na tereny przyległe - zwykłe, z zastrzeżeniem utrzymania obecnej ilości podłączeń terenów przyległych do drogi 4KDL,
- j) oświetlenie, kosze na śmieci i inne urządzenia pomocnicze,
- k) zakaz wykonywania nowych zjazdów, dopuszcza się przebudowę istniejących,
- l) dopuszcza się kioski zintegrowane z przystankami komunikacji miejskiej lub wolno stojące o powierzchni zabudowy do 25 m² i wysokości do 3,0 m,
- m) zielen towarzysząca.

§ 33. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5KDL**, o powierzchni ok. 0,45 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - drogę publiczną kategorii „L” (lokalna) - ulica 1 Maja;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 17,0 m ÷ 25,0 m,
 - b) jedna jezdnia szerokości minimum 7,0 m o dwóch pasach ruchu,
 - c) drogi rowerowe lub ciągi pieszo - rowerowe,
 - d) obustronne chodniki,
 - e) parkingi przyuliczne,
 - f) sieci infrastruktury technicznej,
 - g) skrzyżowania z ulicą publiczną 3KDL – skanalizowane,
 - h) skrzyżowanie z ulicą 7KDD - zwykłe,
 - i) wjazdy na tereny przyległe - zwykłe, z zastrzeżeniem utrzymania obecnej ilości podłączeń terenów przyległych do drogi 5KDL,
 - j) oświetlenie, kosze na śmieci i inne urządzenia pomocnicze,
 - k) zakaz wykonywania nowych zjazdów, dopuszcza się przebudowę istniejących ze zmianą ich lokalizacji.

§ 34. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **6KDL**, o powierzchni ok. 0,52 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - drogę publiczną kategorii „L” (lokalna) - ulica Janusza Korczaka;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 9,0 m ÷ 16,0 m,
 - b) jedna jezdnia szerokości minimum 5,0 m o dwóch pasach ruchu,
 - c) obustronne chodniki,
 - d) parkingi przyuliczne,
 - e) sieci infrastruktury technicznej,
 - f) skrzyżowania z ulicą publiczną 2KDL – skanalizowane,
 - g) skrzyżowanie z ulicą 4KDL - zwykłe,
 - h) wjazdy na tereny przyległe - zwykłe,
 - i) oświetlenie, kosze na śmieci i inne urządzenia pomocnicze,
 - j) dopuszcza się przebudowę istniejących wjazdów na tereny przyległe oraz przebudowę i rozbudowę parkingów przyulicznych,

§ 35. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **7KDD**, o powierzchni ok. 0,28 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - drogę publiczną kategorii „D” (dojazdowa) - ulica Pasaż Grande Synthe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 11,0 m ÷ 13,0 m,
 - b) jedna jezdnia szerokości minimum 7,0 m o dwóch pasach ruchu,
 - c) parkingi przyuliczne,
 - d) sieci infrastruktury technicznej,
 - e) skrzyżowania z ulicami publicznymi 4KDL i 5KDL – zwykłe,
 - f) wjazdy na tereny przyległe - zwykłe,
 - g) oświetlenie, kosze na śmieci i inne urządzenia pomocnicze,
 - h) dopuszcza się przebudowę istniejących wjazdów na tereny przyległe oraz przebudowę i rozbudowę parkingów przyulicznych.

§ 36. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **8KP**, o powierzchni ok. 0,23 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - parking;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna szerokość dróg manewrowych - 5,0 m,
 - b) utrzymanie wjazdu z drogi publicznej 4KDL,
 - c) miejsca postojowe dla samochodów prostopadłe do dróg manewrowych,
 - d) sieci infrastruktury technicznej,
 - e) zieleń towarzysząca.

§ 37. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **9KP**, o powierzchni ok. 0,32 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - parking publiczny obsługujący zabudowę położoną w pierzei ulicy Sejneńskiej;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego - przestrzeń publiczna z ogródkami gastronomicznymi, dopuszcza się małą architektury i wiaty usługowe na potrzeby funkcji gastronomicznej oraz imprez masowych;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) utrzymanie istniejącego wjazdu z drogi publicznej 3KDL i przejazdów bramnych oraz ciągów komunikacji pieszej z tej ulicy,
 - b) miejsca postojowe dla samochodów,
 - c) likwidacja istniejącej zabudowy gospodarczej i garażowej; dopuszcza się jej utrzymanie do czasu realizacji parkingu bez prawa ich rozbudowy, nadbudowy i zmiany funkcji; nakazuje się, do czasu realizacji parkingu, utrzymanie jednolitej kolorystyki ścian - w kolorach żółtych,
 - d) sieci infrastruktury technicznej,
 - e) zakaz budowy budynków kubaturowych,
 - f) dopuszcza się organizowanie imprez masowych.

§ 38. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **10KP-ZI**, o powierzchni ok. 0,22 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - parking w zieleni izolacyjnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna szerokość dróg manewrowych - 5,0 m,
 - b) miejsca postojowe dla samochodów prostopadłe do dróg manewrowych,
 - c) utrzymanie istniejących wjazdów na teren przyległych dróg publicznych 1KDG-Z i 3KDL,
 - d) oświetlenie, kosze na śmieci i inne urządzenia pomocnicze oraz mała architektura,
 - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 50%,
 - f) nakaz utrzymania istniejącej zieleni wysokiej i nasadzeń nowej, dopuszcza się cięcia sanitarne istniejącego drzewostanu oraz cięcia umożliwiające realizację wyjazdu z terenu 4U na drogę 1KDG-Z,
 - g) sieci infrastruktury technicznej.

§ 39. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **11KP-ZI**, o powierzchni ok. 0,52 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - parking w zieleni izolacyjnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna szerokość dróg manewrowych - 5,0 m,
 - b) miejsca postojowe dla samochodów prostopadłe do dróg manewrowych,
 - c) utrzymanie istniejących wjazdów na teren przyległej drogi publicznej 1KDG-Z,
 - d) oświetlenie, kosze na śmieci i inne urządzenia pomocnicze oraz mała architektura,
 - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 50%,
 - f) nakaz utrzymania istniejącej zieleni wysokiej i nasadzeń nowej, dopuszcza się cięcia sanitarne istniejącego drzewostanu oraz cięcia umożliwiające realizację wyjazdu z terenu 4U na drogę 1KG-Z,
 - g) sieci infrastruktury technicznej.

§ 40. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **12KP-ZI**, o powierzchni ok. 0,36 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - parking w zieleni izolacyjnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna szerokość dróg manewrowych - 5,0 m,
 - b) miejsca postojowe dla samochodów prostopadłe do dróg manewrowych,
 - c) utrzymanie istniejących wjazdów na teren przyległych dróg publicznych 2KDL i 6KDL,
 - d) oświetlenie, kosze na śmieci i inne urządzenia pomocnicze oraz mała architektura,
 - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 20%,
 - f) nakaz utrzymania istniejącej zieleni wysokiej i nasadzeń nowej, dopuszcza się cięcia sanitarne istniejącego drzewostanu,
 - g) sieci infrastruktury technicznej.

§ 41. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **13CP-KP**, o powierzchni ok. 1,60 ha, ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - przestrzeń ogólnodostępna Pasażu Grande Synthe;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego - ciągi piesze i rowerowe, place publiczne, miejsca parkingowe i zielen towarzysząca;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) utrzymanie istniejącej zieleni,
- b) aranżacja przestrzeni małą architekturą, instalacjami przestrzennymi oraz place rekreacyjne, ciągi komunikacyjne i zieleń urządzona,
- c) dopuszcza się rozwieszanie okolicznościowych banerów reklamowych i ustawianie nośników reklamowych niezwiązanych trwale z gruntem oraz ustawianie plenerowych form wystawienniczo - handlowo - gastronomicznych,
- d) zakaz montażu wielkoformatowych konstrukcji reklamowych,
- e) zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,
- f) powierzchnia terenu biologicznie czynnego min. 5%,
- g) dopuszcza się organizowanie imprez masowych.

§ 42. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **14KP**, o powierzchni ok. 0,11 ha ustala się:

1) w ramach przeznaczenia podstawowego - parking;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) minimalna szerokość dróg manewrowych - 5,0 m,
- b) miejsca postojowe dla samochodów prostopadłe do dróg manewrowych,
- c) dopuszczenie realizacji przebudowy wjazdu z terenu 6KDL w celu właściwego skomunikowania z terenem 4U,
- d) oświetlenie, kosze na śmieci,
- e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 5%,
- f) sieci infrastruktury technicznej.

§ 43. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **15KP**, o powierzchni ok. 0,04 ha ustala się:

1) w ramach przeznaczenia podstawowego - parking;

2) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego - do czasu realizacji parkingu utrzymanie obiektów i urządzeń hydroforni obsługującej budynki mieszkalne wielorodzinne, bez przebudowy, rozbudowy i zmiany funkcji, za wyjątkiem gospodarczej;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) minimalna szerokość dróg manewrowych - 5,0 m,
- b) miejsca postojowe dla samochodów prostopadłe do dróg manewrowych,
- c) dojazd poprzez tereny 2MW-U i 3MW-U,
- d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 5%,
- e) sieci infrastruktury technicznej.

Oddział 2.

Tereny zabudowy usługowej, w tym usług sportu, rekreacji i oświaty

§ 44. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1US**, o powierzchni ok. 0,16 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - teren osiedlowych urządzeń sportowych z elementami budowli i budynków terenowych na potrzeby funkcji podstawowej, w tym wypoczynku, rekreacji i innych wydarzeń jednoczących społeczność osiedla;
- 2) przeznaczenie tymczasowe - teren urządzeń technicznych - hydrofornia i urządzeń sportowych;

3) przeznaczenie dopuszczalne, wymienne:

- a) realizacja parkingu naziemnego dostępnego z wewnętrznych dróg osiedlowych,
- b) realizacja parkingu wielopoziomowego do 3 nadziemnych kondygnacji parkingowych i jednej podziemnej,

4) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0 m od granicy z terenem 7KDD, za wyjątkiem realizacji parkingów naziemnych;

b) w przypadku realizacji funkcji przeznaczenia podstawowego:

- parterowe budynki i budowle, obiekty sanitarne (szaletów), związanych z obsługą funkcji sportowej, których wysokość nie będzie przekraczać 6,0 m, a powierzchnia zabudowy wynosić będzie do 30 m²,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 90%; do powierzchni tej wlicza się tereny boisk i placów zabaw,
- powierzchnia zabudowy do 10%,
- intensywność zabudowy do 0,05,
- zieleń urządzona niska,
- ławeczki, kosze na śmieci, oświetlenie, boiska do gier zespołowych lub siłownie terenowe i inne miejsca do ćwiczeń, uzbrojenie techniczne, ogrodzenie,
- nie ustala się geometrii dachu,

c) w przypadku realizacji parkingu wielopoziomowego:

- powierzchnia zabudowy do 100%,
- intensywność zabudowy do 4,0,
- nie ustala się powierzchni biologicznie czynnej,
- nie ustala się geometrii dachu,

d) w przypadku realizacji parkingu naziemnego:

- powierzchnia biologicznie czynna minimum 10%,
- zieleń niska i wysoka,

e) w przypadku realizacji funkcji przeznaczenia tymczasowego:

- utrzymuje się podziemne urządzenia hydroforowe oraz naziemne tereny urządzeń sportowych do czasu realizacji funkcji podstawowej lub dopuszczalnej.

§ 45. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2US**, o powierzchni ok. 0,2 ha ustala się:

1) w ramach przeznaczenia podstawowego - teren osiedlowych urządzeń sportowych z elementami budowli i budynków terenowych na potrzeby funkcji podstawowej, w tym wypoczynku, rekreacji i innych wydarzeń jednoczących społeczność osiedla;

2) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy po granicy konturu 2US,

b) na terenie 2US dopuszcza się realizację:

- zieleni urządzonej niskiej,
- ławeczek, koszy na śmieci, oświetlenia,

- boisk do gier zespołowych lub siłowni terenowych i innych miejsc do ćwiczeń, w tym o nawierzchni nietrawiastej,
- uzbrojenia technicznego;
- c) nie dopuszcza się zabudowy, za wyjątkiem obiektów sanitarnych (szaletów), których wysokość nie będzie przekraczać 6,0 m, a powierzchnia zabudowy wynosić będzie do 30 m²,
- d) nie ustala się geometrii dachu,
- e) powierzchnia biologicznie czynna minimum 60%; do powierzchni tej wlicza się tereny boisk i place zabaw,
- f) powierzchnia utwardzeń terenu maksimum 40%,
- g) intensywność zabudowy do 0,05.

§ 46. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3UO**, o powierzchni ok. 0,36 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - teren usług oświaty (przedszkole);
- 2) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 13CP-KP i od zachodniej granicy działki, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) na terenie 3UO dopuszcza się realizację:
 - zieleni urządzonej niskiej, średnio wysokiej i wysokiej,
 - ławeczek, koszy na śmieci, oświetlenia,
 - boisk i placu zabaw wyposażonego w elementy małej architektury, wiat i altan służących zabawom i wypoczynkowi oraz wiat śmietnikowych,
 - uzbrojenia technicznego,
 - c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącego budynku,
 - d) dach płaski,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30%; do powierzchni tej wlicza się tereny boisk i placów zabaw,
 - f) powierzchnia zabudowy i utwardzeń terenu do 70%,
 - g) intensywność zabudowy od 0,5 do 1,8,
 - h) skomunikowanie poprzez drogę 6KDL, teren 13CP-KP oraz drogi osiedlowe.

§ 47. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4U**, o powierzchni ok. 0,4 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego teren zabudowy usługowej;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego realizacja obiektów budowlanych, urządzeń technicznych, dróg wewnętrznych i parkingów oraz małej architektury na potrzeby przeznaczenia podstawowego;
- 3) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 9,0 m i 11,0 m od granicy z ulicą 1KDG-Z i 20,0 m od granicy z ulicą 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) skomunikowanie z ulic 1KDG-Z, 2KDL i 6KDL poprzez tereny 14KP, 10MW i 11KP-ZI,
 - c) miejsca postojowe zapewnić należy na parkingach naziemnych zgodnie z ustaleniami § 19 pkt 4 i 5 tekstu niniejszej uchwały,

- d) nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych z miejscami na terenach przyległych dróg publicznych i na terenach wewnętrznych dróg i parkingów oraz na terenie Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- e) powierzchnia zabudowy do 40%
- f) łączna powierzchnia zabudowana, w tym utwardzeń terenu do 90%,
- g) intensywność zabudowy od 0,18 do 1,0,
- h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 10%,
- i) wysokość zabudowy do 9,5 m, do górnej krawędzi elewacji, do 2 kondygnacji nadziemnych,
- j) maksymalna wysokość pylonów reklamowych do 20,0 m,
- k) geometria dachu – nie ustala się.

§ 48. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5U**, o powierzchni ok. 0,18 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - teren zabudowy usługowej, w tym gastronomii;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego - inne formy usług dla ludności;
- 3) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0 m do granicy z ulicą 4KDL i od 2,0 m do 1,0 m od granicy z ulicą 7KDD, zgodnie z rysunkiem planu, z pozostałych stron - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) skomunikowanie z ulicy 4KDL poprzez parking 8KP i z ulicy 7KDD,
 - c) miejsca postojowe zapewnić należy na parkingach naziemnych na terenach przyległych, zgodnie z ustaleniami § 19 pkt 4 i 5 tekstu niniejszej uchwały,
 - d) powierzchnia zabudowy do 80%
 - e) powierzchnia utwardzeń terenu do 20%,
 - f) intensywność zabudowy od 0,5 do 1,0,
 - g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie ustala się,
 - h) wysokość zabudowy do 9,5 m, do górnej krawędzi elewacji, do 2 kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem zachowania wysokości budynku zabytkowego,
 - i) geometria dachu – na budynku zabytkowym dach dwuspadowy, na budynku dobudowanym płaski;
 - j) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków,
 - k) nie dopuszcza się nadbudowy budynków,
 - l) linie zabudowy nie dotyczą ogródka gastronomicznego,
 - m) dla budynku objętego ochroną konserwatorską oraz dla części terenu 5U obowiązują ustalenia rozdziału 3.

§ 49. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **6U**, o powierzchni ok. 0,15 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego teren zabudowy usługowej z zakresu handlu o powierzchni sprzedażowej do 1200 m²;
- 2) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 11,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 4KDL, 4,0 m od terenu 8KP oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) skomunikowanie z ulicy 4KDL poprzez parking publiczny 8KP i z ulicy 6KDL,

- c) miejsca postojowe zapewnić należy na parkingach naziemnych na terenach przyległych, zgodnie z ustaleniami § 19 pkt 4 i 5 tekstu niniejszej uchwały,
- d) powierzchnia zabudowy do 85%
- e) powierzchnia utwardzeń terenu do 15%,
- f) intensywność zabudowy od 0,5 do 1,5,
- g) nie ustala się minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego,
- h) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 10,0 m,
- i) geometria dachu – dach płaski;
- j) dla części terenu 6U obowiązują ustalenia rozdziału 3.

§ 50. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 7U, o powierzchni ok. 0,04 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się po liniach rozgraniczających teren 7U,
 - b) skomunikowanie - z ulicy 4KDL poprzez parking 8KP oraz poprzez teren 13CP-KP,
 - c) miejsca postojowe – parkingi naziemne na terenach przyległych, zgodnie z ustaleniami § 19 pkt 4 i 5 tekstu niniejszej uchwały,
 - d) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z miejscami na terenach przyległych wewnętrznych dróg i parkingów,
 - e) powierzchnia zabudowy do 100%,
 - f) intensywność zabudowy od 2,0 do 3,0,
 - g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie ustala się,
 - h) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - i) geometria dachu – dach płaski, do czasu przebudowy utrzymanie obecnej geometrii dachu;
 - j) dopuszcza się rozbudowę zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, przebudowę i nadbudowę na następujących warunkach:
 - rozbudowa będzie miała charakter kompleksowej inwestycji obejmującej cały budynek,
 - forma architektoniczna - współczesna, nawiązująca do formy budynku w konturze 9U lub 10U,
 - k) dopuszcza się lekkie zadaszenia nad schodami do kondygnacji podziemnych oraz nad wejściami do budynku,
 - l) nakaz utrzymania jednolitej kolorystyki elewacji i stolarki; zakaz stosowania blachy niepowlekanej przy wymianie pokrycia dachowego, kolor pokrycia ciemna zieleń lub grafit.

§ 51. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 8U-MW, o powierzchni ok. 0,16 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - teren zabudowy o funkcji usługowej, w tym handlowej, administracyjnej i mieszkalnej;
- 2) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się po liniach rozgraniczających teren 8U-MW,
 - b) skomunikowanie z ulicy 6KDL poprzez teren 13CP-KP,

- c) miejsca postojowe należy zapewnić na parkingach naziemnych na terenach przyległych, zgodnie z ustaleniami § 19 pkt 4 i 5 tekstu niniejszej uchwały,
- d) powierzchnia zabudowy do 90%,
- e) intensywność zabudowy od 1,9 do 3,5,
- f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie ustala się,
- g) wysokość zabudowy do 5 kondygnacji naziemnych, w tym 2 kondygnacje usługowe naziemne,
- h) geometria dachu – dach płaski;
- i) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę bez prawa nadbudowy istniejącego budynku.

§ 52. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **9U**, o powierzchni ok. 0,09 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - teren istniejącej zabudowy usługowej, w tym handlowej (dom handlowy Alfa);
- 2) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) skomunikowanie z ulicy 6KDL poprzez teren 13CP-KP,
 - c) miejsca postojowe należy zapewnić na parkingach naziemnych na terenach przyległych, zgodnie z ustaleniami § 19 pkt 4 i 5 tekstu niniejszej uchwały,
 - d) powierzchnia zabudowy do 80%,
 - e) intensywność zabudowy od 1,8 do 3,5,
 - f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie ustala się,
 - g) wysokość zabudowy 3 kondygnacje usługowe naziemne,
 - h) geometria dachu – dach płaski,
 - i) zakaz zamiany funkcji usługowej, w tym handlowej na mieszkalną.

§ 53. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **10U**, o powierzchni ok. 0,42 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - teren zabudowy usługowej, w tym handlowej (dom handlowy Arkadia);
- 2) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) skomunikowanie z ulicy 7KDD,
 - c) miejsca postojowe należy zapewnić na parkingach naziemnych na terenach przyległych, zgodnie z ustaleniami § 19 pkt 4 i 5 tekstu niniejszej uchwały,
 - d) powierzchnia zabudowy do 70%,
 - e) intensywność zabudowy od 1,7 do 2,5,
 - f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie ustala się,
 - g) wysokość zabudowy - 2 kondygnacje usługowe naziemne i jedna podziemna,
 - h) geometria dachu – dach płaski;
 - i) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę bez nadbudowy istniejącego budynku, z możliwością zabudowy podcieni od strony północnej.

§ 54. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **11U**, o powierzchni ok. 1,8 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - teren zabudowy administracyjnej, w tym publicznej i usługowej - Urząd Skarbowy, w tym handel w parterze budynku;
- 2) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się po obrysie terenu 11U,
 - b) skomunikowanie z ulicy 7KDD,
 - c) miejsca postojowe zapewnić na parkingach naziemnych na terenach przyległych, zgodnie z ustaleniami § 19 pkt 4 i 5 tekstu niniejszej uchwały,
 - d) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z miejscami na terenach przyległych dróg publicznych i na terenach wewnętrznych dróg i parkingów,
 - e) powierzchnia zabudowy do 90%,
 - f) intensywność zabudowy od 4,0 do 5,0,
 - g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie ustala się,
 - h) wysokość zabudowy 4 kondygnacje nadziemne
 - i) geometria dachu – dach płaski;
 - j) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę bez nadbudowy istniejącego budynku'
 - k) nie dopuszcza się zmiany funkcji na mieszkalną.

§ 55. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **12U-MW**, o powierzchni ok. 0,11 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - teren zabudowy usługowej, w tym handlowej i mieszkalnej wielorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się po obrysie terenu 12U-MW,
 - b) skomunikowanie z ulicy 7KDD oraz z ulicy 1KDG-Z poprzez teren 13CP-KP i 11KP-ZI,
 - c) miejsca postojowe należy zapewnić na parkingach naziemnych na terenach przyległych, zgodnie z ustaleniami § 19 pkt 4 i 5 tekstu niniejszej uchwały
 - d) powierzchnia zabudowy do 80%,
 - e) intensywność zabudowy od 3,0 do 4,0,
 - f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie ustala się,
 - g) wysokość zabudowy do 5 kondygnacji nadziemnych, w tym 2 kondygnacje usługowe nadziemne i jedna podziemna,
 - h) geometria dachu – dach płaski.

§ 56. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **13U**, o powierzchni ok. 0,17 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - teren zabudowy usługowej, w tym handlu do 1200 m² powierzchni sprzedażowej;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego - funkcja mieszkalna, w tym zachowanie istniejącej zabudowy mieszkalnej wolno stojącej z możliwością jej rozbudowy i nadbudowy;
- 3) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

- b) skomunikowanie - z ulicy 5KDL,
- c) miejsca postojowe związane z usługami i handlem – zgodnie z ustaleniami § 19 pkt 4 i 5 tekstu niniejszej uchwały, z dopuszczeniem ich bilansowania z miejscami postojowymi na terenach sąsiednich,
- d) miejsca postojowe związane z lokalami mieszkalnymi - w granicach konturu 13U i zgodnie z ustaleniami § 19 pkt 4 i 5 tekstu niniejszej uchwały,
- e) powierzchnia zabudowy do 70%, dopuszcza się podpiwniczenie do 90% terenu,
- f) intensywność zabudowy od 0,7 do 3,0,
- g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 10%, nie dopuszcza się bilansowania z terenami zielonymi na stropodachach kondygnacji nadziemnych,
- h) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji, nie wyżej niż 12,0 m,
- i) geometria dachu – dach płaski.

§ 57. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **14U**, o powierzchni ok. 0,03 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 2,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 5KDL,
 - b) skomunikowanie z ulicy 5KDL,
 - c) powierzchnia zabudowy do 60%,
 - d) intensywność zabudowy od 0,5 do 1,0,
 - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 10%,
 - f) wysokość zabudowy 1 kondygnacja, nie wyżej niż 4,0 m,
 - g) geometria dachu – dach płaski;
 - h) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę bez nadbudowy budynku.

§ 58. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **15U**, o powierzchni ok. 0,07 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - teren zabudowy usługowej, w tym handlowej, oświatowej oraz sportowej;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego - funkcja mieszkalna powyżej parteru do 30% powierzchni całkowitej obiektu;
- 3) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) skomunikowanie z ulicy 3KDL i parkingu 9KP, miejsca postojowe należy zapewnić na parkingach naziemnych na terenach przyległych, zgodnie z ustaleniami § 19 pkt 4 i 5 tekstu niniejszej uchwały,
 - c) powierzchnia zabudowy do 90%,
 - d) intensywność zabudowy od 1,0 do 3,0,
 - e) nie ustala się powierzchni biologicznie czynnej,
 - f) wysokość zabudowy 3 kondygnacje i użytkowe poddasze,
 - g) geometria dachu – dach wysoki wielospadowy;

- h) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę, przy czym w ramach przebudowy poddasza dopuszcza się zmianę kubatury i geometrii dachu, w tym realizację lukarn i wystawek, przy czym wysokość do kalenicy głównej nie może przekroczyć 16,0 m;
- i) dla terenu 15U obowiązują ustalenia rozdziału 3.

§ 59. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **16U**, o powierzchni ok. 0,48 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - teren zabudowy usługowej;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego - funkcję mieszkalną w zabudowie śródmiejskiej powyżej parteru oraz w parterze od strony parkingu oznaczonego symbolem 9KP;
- 3) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) obowiązujące linie zabudowy ustala się po linii rozgraniczającej z terenem 3KDL i 4KDL,
 - b) skomunikowanie z ulicy 3KDL i 4KDL oraz z parkingu 9KP, miejsca postojowe należy zapewnić na parkingach naziemnych na terenach przyległych, zgodnie z ustaleniami § 19 pkt 4 i 5 tekstu niniejszej uchwały,
 - c) powierzchnia zabudowy i utwardzeń terenu do 95%,
 - d) intensywność zabudowy od 2,0 do 2,5,
 - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 5%,
 - f) wysokość zabudowy 2 kondygnacje i użytkowe poddasze,
 - g) geometria dachu – dachy wysokie dwu i wielospadowe,
 - h) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę bez nadbudowy,
 - i) dla budynków objętych prawną ochroną konserwatorską obowiązują ustalenia rozdziału 3,
 - j) dla części terenu 16U obowiązują ustalenia rozdziału 3.

§ 60. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **17U**, o powierzchni ok. 0,08 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - zabudowę usługową, w tym handlową;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego - utrzymanie funkcji mieszkalnej jednorodzinnej,
- 3) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy po obrysie ścian zewnętrznych budynku, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) skomunikowanie - z ulicy 1KDG-Z wjazd i wyjazd na prawoskręt i z ulicy 3KDL poprzez teren 10KP-ZI,
 - c) miejsca postojowe – na terenie 17U zgodnie z zapisami § 19 tekstu niniejszej uchwały,
 - d) powierzchnia zabudowy do 55%,
 - e) intensywność zabudowy od 0,8 do 1,2,
 - f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 20%,
 - g) maksymalna wysokość budynku 2 kondygnacje nadziemne,
 - h) zakaz zmiany parametrów budynku zabytkowego,
 - i) dopuszcza się zmianę funkcji z mieszkalnej na usługową,
- 4) budynek objęty jest prawną ochroną konserwatorską - obowiązują ustalenia rozdziału 3 tekstu niniejszej uchwały.

Oddział 3.

Tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i mieszkaniowej wielorodzinnej

§ 61. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MW-U, o powierzchni ok. 0,22 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - śródmiejską zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego - usługi, w tym handlowe dobudowane do budynku wielorodzinnego;
- 3) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy po obrysie konturu 1MW-U i zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) skomunikowanie - z przyległej ulicy 1KDG-Z oraz z terenu 13CP-KP i 11KP-ZI,
 - c) miejsca postojowe – adaptacja istniejących naziemnych parkingów na terenie 1MW-U, realizacja nowych zgodnie z ustaleniami § 19 pkt 4 i 5 tekstu niniejszej uchwały; zakazuje się zmniejszania ilości miejsc postojowych; dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z miejscami na terenach 13CP-KP i 11KP-ZI,
 - d) zakaz realizacji garaży wolno stojących, w tym zespołów garażowych i garaży wielopoziomowych naziemnych,
 - e) powierzchnia zabudowy do 80%,
 - f) intensywność zabudowy od 3,5 do 8,0,
 - g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 5%,
 - h) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego do 12 kondygnacji nadziemnych,
 - i) maksymalna wysokość budynków usługowych do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - j) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków, zakaz ten nie dotyczy wiatrolapów i zabudowy podcieni,
 - k) zakaz realizacji jakichkolwiek nowych budynków,
 - l) dachy na budynkach wymienionych w pkt 1 i 2 - płaskie.

§ 62. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MW-U, o powierzchni ok. 0,66 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - śródmiejską zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego - budynki usługowe, w tym handlowe, dobudowane do budynków wielorodzinnych lub wolno stojące;
- 3) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w odległości 1,0 m od granicy północnej i zgodnie z rysunkiem planu,
 - w odległości 4,0 m od granicy z terenem 1KDG-Z,
 - b) skomunikowanie - z przyległej ulicy 1KDG-Z i z terenu 13CP-KP,
 - c) miejsca postojowe – adaptacja istniejących naziemnych parkingów na terenie 2MW-U, realizacja nowych zgodnie z ustaleniami § 19 pkt 4 i 5 tekstu niniejszej uchwały; zakazuje się zmniejszania ilości miejsc postojowych; dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z terenami sąsiednimi,
 - d) zakaz realizacji garaży wolno stojących i zblokowanych, dopuszcza się garaże wbudowane w budynki podstawowe oraz garaże podziemne,

- e) powierzchnia zabudowy do 80%,
- f) intensywność zabudowy od 2,0 do 5,0, z wyłączeniem działki nr 12337/1, dla której ustala się intensywność zabudowy na 0,85,
- g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 5%, wielkość ta nie dotyczy istniejących działek wydzielonych pod istniejącymi budynkami, oraz działek nr 12337/1, 12401 i 10491/1, dla których ustala się współczynnik pbc w wielkości 0%,
- h) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 12 kondygnacji nadziemnych,
- i) maksymalna wysokość budynków usługowych do 3 kondygnacji nadziemnych,
- j) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków mieszkalnych, zakaz ten nie dotyczy wiatrołapów,
- k) dachy płaskie,
- l) dla budynku Banku Spółdzielczego, zlokalizowanego na działkach o nr ewid. 10491/1 i 12401, dopuszcza się przy przebudowie wysunięcie ściany zewnętrznej powyżej parteru o maksimum 2,0 m.

§ 63. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3MW-U**, o powierzchni ok. 0,35 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - śródmiejską zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego - usługi w parterze budynku wielorodzinnego;
- 3) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 2,0 m od granicy z terenem 5KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) skomunikowanie - z przyległej ulicy 5KDL oraz z ulicy 1KDG-Z poprzez drogę wewnętrzną na terenie 3MW-U, miejsca postojowe – adaptacja istniejących naziemnych parkingów na terenie 3MW-U, realizacja nowych zgodnie z ustaleniami § 19 pkt 4 i 5 tekstu niniejszej uchwały; zakazuje się zmniejszania ilości miejsc postojowych; dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z terenami sąsiednimi,
 - c) zakaz realizacji garaży wolno stojących, w tym zespołów garażowych i garaży wielopoziomowych naziemnych,
 - d) powierzchnia zabudowy do 50%,
 - e) intensywność zabudowy od 2,0 do 4,0,
 - f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 20%,
 - g) maksymalna wysokość budynków do 5 kondygnacji nadziemnych,
 - h) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków, zakaz ten nie dotyczy wiatrołapów,
 - i) zakaz realizacji jakichkolwiek nowych budynków,
 - j) dachy płaskie.

§ 64. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4MW-U**, o powierzchni ok. 0,51 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - śródmiejską zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego - usługi, w tym handel w parterze budynku wielorodzinnego;
- 3) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy po obrysie ścian zewnętrznych budynku, zgodnie z rysunkiem planu,

- b) skomunikowanie - z przyległych ulic 2KDL, 4KDL i 6KDL, poprzez parking 12KP-ZI oraz poprzez drogę wewnętrzną na terenie 12MW, dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z terenami sąsiednimi,
- c) powierzchnia zabudowy do 60%,
- d) intensywność zabudowy od 2,0 do 3,0,
- e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 25%,
- f) maksymalna wysokość budynku do 5 kondygnacji nadziemnych,
- g) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku, zakaz ten nie dotyczy wiatrolapów,
- h) dachy płaskie,
- i) dla części terenu 4MW-U obowiązują ustalenia rozdziału 3.

§ 65. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5MW-U**, o powierzchni ok. 0,20 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - śródmiejską zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego - usługi, w tym handel w parterze budynku wielorodzinnego;
- 3) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy po obrysie ścian zewnętrznych budynku, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) skomunikowanie z przyległych ulic 3KDL i 5KDL oraz poprzez drogę wewnętrzną na terenie 7MW, dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z terenami sąsiednimi,
 - c) powierzchnia zabudowy do 70%,
 - d) intensywność zabudowy od 2,0 do 3,0,
 - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 20%,
 - f) maksymalna wysokość budynku 5 kondygnacji nadziemnych,
 - g) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku, zakaz ten nie dotyczy wiatrolapów,
 - h) dachy płaskie.

§ 66. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **6MW**, o powierzchni ok. 0,07 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - śródmiejską zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego - funkcja usługowa, bez funkcji handlowej;
- 3) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy po obrysie ścian zewnętrznych budynku o nr 17 oraz w odległości 5,0 m od granicy z terenem 3KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) skomunikowanie z ulicy 3KDL,
 - c) miejsca postojowe zgodnie z zapisami § 19 tekstu niniejszej uchwały,
 - d) powierzchnia zabudowy do 70%,
 - e) intensywność zabudowy od 0,5 do 1,5,
 - f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 10%,
 - g) maksymalna wysokość budynków do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - h) zakaz zmiany parametrów budynku nr 17, objętego ochroną konserwatorską,

i) dla budynku nr 17 obowiązują ustalenia rozdziału 3 tekstu niniejszej uchwały,

j) nakaz zachowania ceglanej elewacji budynku nr 19.

§ 67. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **7MW**, o powierzchni ok. 1,87 ha ustala się:

1) w ramach przeznaczenia podstawowego - śródmiejską zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego:

a) adaptację obiektów budowlanych, urządzeń technicznych, małej architektury i komunikacji wewnętrznej na potrzeby przeznaczenia podstawowego z możliwością ich modernizacji w celu poprawienia ich estetyki i wartości użytkowej,

b) uzupełnienie terenu nowymi urządzeniami oraz małą architekturą służącą rekreacji i utrzymaniu porządku oraz parkingami wewnętrznymi,

3) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:

a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- od 6,0 m do 21,0 m od granic terenu 1KDG-Z, zgodnie z rysunkiem planu,

- 5,0 m od granic terenu 3KDL, zgodnie z rysunkiem planu,

- od 2,0 m do 30,0 m od granic terenu 5KDL, zgodnie z rysunkiem planu,

b) skomunikowanie:

- z przyległych dróg publicznych 3KDL i 5KDL,

- z dróg i parkingów wewnętrznych oraz z parkingu 10KP-ZI,

c) miejsca postojowe naziemne parkingi wewnętrzne zgodnie z ustaleniami § 19 pkt 4 i 5 tekstu niniejszej uchwały; zakazuje się zmniejszania ilości miejsc postojowych,

d) zakaz realizacji garaży wolno stojących, w tym zespołów garażowych, dopuszcza się garaże wielopoziomowe do 3 kondygnacji nadziemnych i jednej podziemnej lub garaże pod powierzchnią terenu,

e) powierzchnia zabudowy do 30%,

f) intensywność zabudowy od 1,0 do 2,5,

g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 35%,

h) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków mieszkalnych, zakaz ten nie dotyczy wiatrołapów,

i) zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych i innych, za wyjątkiem wiat śmietnikowych i garażu wielopoziomowego lub pod powierzchnią terenu.

§ 68. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **8MW**, o powierzchni ok. 3,54 ha ustala się:

1) w ramach przeznaczenia podstawowego - śródmiejską zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego:

a) adaptację obiektów budowlanych, urządzeń technicznych, małej architektury i komunikacji wewnętrznej na potrzeby przeznaczenia podstawowego z możliwością ich modernizacji i przebudowy w celu poprawienia ich estetyki i wartości użytkowej,

b) uzupełnienie terenu nowymi urządzeniami oraz małą architekturą służącą rekreacji i utrzymaniu porządku oraz parkingami wewnętrznymi,

c) uzupełnienie terenu o miejsca postojowe naziemne; zakaz realizacji garaży wolno stojących, w tym zespołów garażowych, dopuszcza się garaże wielopoziomowe do 3 kondygnacji nadziemnych i jednej podziemnej lub garaże pod powierzchnią terenu,

d) dla budynku mieszkalnego położonego przy ul. Teofila Noniewicza 40 - utrzymanie istniejących lokali usługowych i zakaz tworzenia nowych; dopuszczalna zmiana rodzaju usług na inne usługi nieuciążliwe z zakresu obsługi ludności, z wyłączeniem funkcji handlowej;

3) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:

a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w odległości 4,0 m od granicy terenu 4KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
- w odległości od 4,0 m do 5,0 m od granicy terenu 7KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
- w odległości 2,0 m od granicy terenu 5KD, zgodnie z rysunkiem planu,

b) skomunikowanie z dróg i parkingów wewnętrznych poprzez przyległe ulice publiczne 4KDL, 5KDL i 7KDD,

c) miejsca postojowe – adaptacja istniejących naziemnych parkingów, dopuszcza się ich rozbudowę, realizacja nowych zgodnie z ustaleniami § 19 pkt 4 i 5 tekstu niniejszej uchwały, budowę parkingów podziemnych i wielopoziomowych; zakazuje się zmniejszania ilości miejsc postojowych,

d) zakaz realizacji garaży wolno stojących, w tym zespołów garażowych, poza garażami wielopoziomowymi o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych i garażami podziemnymi realizowanymi pod terenami niezabudowanymi,

e) powierzchnia zabudowy do 30%,

f) intensywność zabudowy od 1,0 do 2,0,

g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 35%,

h) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków wielorodzinnych,

i) zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych i innych, za wyjątkiem wiat śmietnikowych i garaży wielopoziomowych lub pod powierzchnią terenu,

j) dla części terenu 8MW obowiązują ustalenia rozdziału 3.

§ 69. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **9MW**, o powierzchni ok. 0,07 ha ustala się:

1) w ramach przeznaczenia podstawowego - śródmiejską zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:

a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy po granicach terenu 9MW,

b) skomunikowanie z terenu 13CP-KP poprzez przyległe ulice publiczne 5KDL i 7KDD,

c) miejsca postojowe na terenie przyległych dróg publicznych 5KDL i 7KDD oraz na terenie 13CP-KP,

d) powierzchnia zabudowy do 70%,

e) intensywność zabudowy od 7,0 do 8,5,

f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie ustala się,

g) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku wielorodzinnego, zakaz ten nie dotyczy wiatrołapów.

§ 70. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **10MW**, o powierzchni ok. 2,79 ha ustala się:

1) w ramach przeznaczenia podstawowego - śródmiejską zabudowę mieszkaniową wielorodzinną

2) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego:

- a) adaptację obiektów budowlanych, urządzeń technicznych, małej architektury i komunikacji wewnętrznej na potrzeby przeznaczenia podstawowego z możliwością ich modernizacji w celu poprawienia ich estetyki i wartości użytkowej,
 - b) uzupełnienie terenu nowymi urządzeniami oraz małą architekturą służącą rekreacji i utrzymaniu porządku oraz parkingami wewnętrznymi,
 - c) funkcja usługowa na ostatniej kondygnacji budynku położonego przy ul. Janusza Korczaka 4;
- 2) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - od 5,0 m do 40,0 m od granic terenu 1KDG-Z, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 5,0 m od granic terenu 3KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - od 5,0 m do 54,0 m od granic terenu 6KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - po granicy terenu 13CP-KP,
 - b) skomunikowanie:
 - z przyległych dróg publicznych 1KDG-Z i 6KDL,
 - z dróg i parkingów wewnętrznych oraz z parkingu 11KP-ZI i z terenu 13CP-KP,
 - c) miejsca postojowe – adaptacja istniejących naziemnych parkingów wewnętrznych, realizacja nowych zgodnie z ustaleniami § 19 pkt 4 i 5 tekstu niniejszej uchwały; zakazuje się zmniejszania ilości miejsc postojowych,
 - d) zakaz realizacji garaży wolno stojących, w tym zespołów garażowych, poza garażami wielopoziomowymi do wysokości 3 kondygnacji nadziemnych i jednej podziemnej lub garażami podziemnymi realizowanymi pod terenami niezabudowanymi,
 - e) powierzchnia zabudowy do 40%,
 - f) intensywność zabudowy od 1,0 do 2,5,
 - g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 35%,
 - h) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków mieszkalnych, zakaz ten nie dotyczy wiatrołapów,
 - i) zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych, za wyjątkiem wiat śmietnikowych, garaży wielopoziomowych i podziemnych,
 - j) dopuszcza się realizację wyjazdu z terenu 4U poprzez tereny 10MW i 11KP-ZI na drogę 1KDG-Z.

§ 71. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **11MW**, o powierzchni ok. 0,13 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - śródmiejską zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
 - 2) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego - adaptacja usług, w tym administracyjnych, na najwyższej kondygnacji budynku, zakaz funkcji handlowej;
- 3) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od 4,0 m do 10,0 m od granicy z terenem 6KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) skomunikowanie z drogi publicznej 6KDL,
 - c) miejsca postojowe - adaptacja istniejących naziemnych parkingów wewnętrznych,
 - d) powierzchnia zabudowy do 60%,
 - e) intensywność zabudowy od 5,0 do 7,0
 - f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 5%,

g) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku wielorodzinnego, zakaz ten nie dotyczy wiatrołapów.

§ 72. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **12MW**, o powierzchni ok. 2,83 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - śródmiejską zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego:
 - a) adaptację obiektów budowlanych, urządzeń technicznych, małej architektury i komunikacji wewnętrznej na potrzeby przeznaczenia podstawowego z możliwością ich modernizacji w celu poprawienia ich estetyki i wartości użytkowej,
 - b) uzupełnienie terenu nowymi urządzeniami oraz małą architekturą służącą rekreacji i utrzymaniu porządku oraz parkingami wewnętrznymi,
 - c) utrzymanie usług nieuciążliwych, w tym administracyjnych na ostatniej kondygnacji w budynku przy ul. Janusza Korczaka nr 3, zakaz funkcji handlowej;
- 3) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - od 20,0 m do 47,0 m od granic terenu 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - od 2,0 m do 32,0 m od granic terenu 6KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) skomunikowanie:
 - z przyległych ulic 2KDL i 6KDL oraz z parkingu 12KP-ZI,
 - z dróg i parkingów wewnętrznych,
 - c) miejsca postojowe – adaptacja istniejących naziemnych parkingów, realizacja nowych zgodnie z ustaleniami § 19 pkt 4 i 5 tekstu niniejszej uchwały; zakazuje się zmniejszania ilości miejsc postojowych,
 - d) zakaz realizacji garaży wolno stojących, w tym zespołów garażowych, poza garażami wielopoziomowymi do wysokości 3 kondygnacji nadziemnych i jednej podziemnej lub garażami podziemnymi realizowanymi pod terenami niezabudowanymi,
 - e) powierzchnia zabudowy do 25%,
 - f) intensywność zabudowy od 1,0 do 2,5,
 - g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 35%,
 - h) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków wielorodzinnych, zakaz ten nie dotyczy wiatrołapów,
 - i) zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych, za wyjątkiem wiat śmietnikowych, parkingów wielopoziomowych i parkingów podziemnych.

§ 73. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **13MW-U**, o powierzchni ok. 0,31 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - teren śródmiejskiej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z lokalami usługowymi, w tym handlowymi w parterze budynku;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego - teren zabudowy usługowej i administracyjnej, w tym celu publicznego;
- 3) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) obowiązujące linie zabudowy - w granicy linii rozgraniczającej z terenem 3KDL, zgodnie z rysunkiem planu,

- b) nieprzekraczalne linie zabudowy - w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 5KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) skomunikowanie - z ulicy 3KDL i 5KDL oraz z parkingu 9KP,
- d) miejsca postojowe – parkingi na terenie 113MW-U oraz na terenach przyległych, zgodnie z ustaleniami § 19 pkt 4 i 5 tekstu niniejszej uchwały; dopuszcza się parkingi podziemne pod terenem i budynkiem,
- e) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na potrzeby usług i handlu z terenami przyległych dróg publicznych; miejsca postojowe na potrzeby funkcji mieszkalnej należy zapewnić na terenie 13MW-U,
- f) powierzchnia zabudowy do 70%,
- g) intensywność zabudowy - od 1,0 do 4,5,
- h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 10%,
- i) wysokość zabudowy - od 2 do 5 kondygnacji,
- j) geometria dachu – dach płaski;
- k) dopuszcza się rozbiórkę istniejącego budynku administracyjnego i realizację obiektu z zakresu funkcji podstawowej.
- l) dla terenu 13MW-U obowiązują ustalenia rozdziału 3.

Oddział 4.

Tereny infrastruktury technicznej

§ 74. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1IW-IE o powierzchni ok. 0,04 ha ustala się przeznaczenie podstawowe - teren obiektów i urządzeń gospodarki wodnej oraz obiektów i urządzeń elektroenergetycznych (stacja trafo).

2. Adaptuje się istniejące na ww. terenie urządzenia i obiekty wodociągowe i elektroenergetyczne dopuszczając ich przebudowę; nie dopuszcza się zmiany funkcji.

3. W przypadku likwidacji obiektu nakazuje się realizację zieleni urządzonej lub włączenie tego terenu w obszar wewnętrznego osiedlowego parkingu.

§ 75. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1IE, 2IE, 3IE, 4IE, 5IE, 6IE, 7IE, 8IE, 9IE, 10IE, 11IE, 12IE, 13IE i 14IE o powierzchni ok. 0,01 ha każdy, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych.

2. Dopuszcza się wydzielenie terenów istniejących i projektowanych stacji transformatorowych w granicach wszystkich terenów objętych planem, przy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej.

3. Dopuszcza się zmiany lokalizacji stacji transformatorowych na warunkach ustalonych w przepisach odrębnych i przy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej.

Oddział 5.

Tereny zieleni

§ 76. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ZP o powierzchni ok. 0,21 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej i placu publicznego w z "Pomnikiem Straceń 1 kwietnia 1944 r.";
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) nie ustala się linii zabudowy,
 - b) ustala się zakaz lokalizowania parkingów,
 - c) ustala się dojazd z ulicy 3KDL,

- d) na terenie 1ZP utrzymuje się :
- zieleń urządzoną wysoką, średniowysoką i niską,
 - utwardzony plac wraz z pomnikiem i elementami małej architektury,
 - oświetlenie,
 - uzbrojenie techniczne;
- e) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej,
- f) nie ustala się intensywności zabudowy,
- g) maksymalna powierzchnia utwardzona do 60%,
- h) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – minimum 40%,
- 3) na terenie 1ZP dopuszcza się realizację okolicznościowych imprez masowych.

Rozdział 6. USTALENIA KOŃCOWE

§ 77. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 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 30% (słownie: trzydzieści procent).

§ 78. W granicach objętych planem tracą moc ustalenia plany przyjęte uchwałami:

- 1) Nr XXVIII/337/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście-Południe” w Suwałkach, opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 23 stycznia 2017 r., poz. 345;
- 2) Nr XXVII/269/08 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 października 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału zawartego pomiędzy ulicami: T. Noniewiczza, Ciesielską, 1-go Maja, Sejneńską i Placem Marii Konopnickiej w Suwałkach, opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 3 grudnia 2008 r. Nr 301, poz. 3086.
- 3) Nr LIII/496/2010 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 października 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, Chłodną, T. Noniewiczza, a od strony północnej granicami działek 11507/1, 11507/2, 11515/2, 11516/2, opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 22 listopada 2010 r. Nr 277, poz. 3477.
- 4) Nr XXIII/211/08 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 kwietnia 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Utratą, Gen. J. Dwernickiego, T. Noniewiczza, Kolejową, a od strony północnej terenem byłego aresztu śledczego, opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 23 maja 2008 r. Nr 119, poz. 1249.
- 5) Nr XLIX/550/06 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk terenu położonego pomiędzy ulicami: T. Kościuszki, Gen. J. Dwernickiego, T. Noniewiczza oraz od strony południowej granicami działek 11505/1, 11505/2 i 11506 opublikowana w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 8 sierpnia 2006 r., Nr 200, poz. 1947.
- 6) Nr XIV/129/2011 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Śródmieście –Wschód w Suwałkach opublikowana w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 18 listopada 2011 r. Nr 277, poz. 3358.
- 7) Nr XIV/130/2011 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Kolejowej i Północnej

w Suwałkach opublikowana w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 6 grudnia 2011 r. Nr 294, poz. 3638.

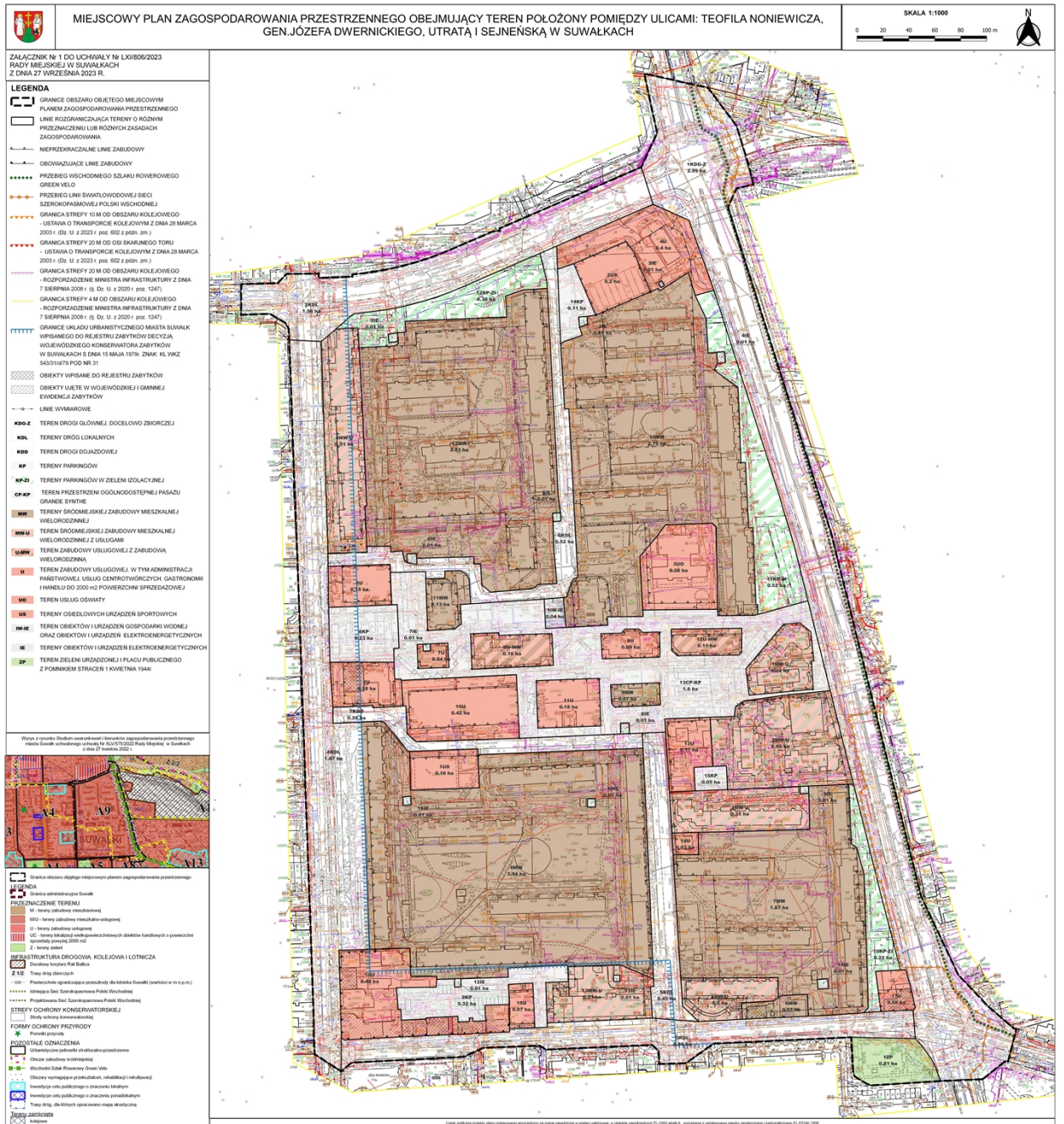
§ 79. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Suwałkach

Zdzisław Przelomiec

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXI/806/2023
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 27 września 2023 r.



Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren położony pomiędzy ulicami: Teofila Noniewicza, gen. Józefa Dwernickiego, Utratą i Sejneńską w Suwałkach

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597) w związku z art. 18 ww. ustawy w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 39 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 2023 r. poz. 1094, 1113, 1501 i 1506), rozstrzyga się, co następuje:

1. Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej rozszerzenia zapisu § 58. pkt 3 lit. g) o zapis dopuszczający możliwość częściowego zastosowania dachu płaskiego na budynku położonym przy ulicy Sejneńskiej 11.

2. Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej możliwości częściowej realizacji na budynku przy ul. Sejneńskiej 11 dachu płaskiego, na wzór dachów budynków mieszkalno – usługowych przy ulicy Noniewicza.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXI/806/2023

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 27 września 2023 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren pomiędzy ulicami: Teofila Noniewiczza, gen. Józefa Dwernickiego, Utrata, i Sejneńską w Suwałkach, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXI/806/2023
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 27 września 2023 r.
Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren położony pomiędzy ulicami: Teofila Noniewiczza, gen. Józefa Dwernickiego, Utrata i Sejneńską w Suwałkach.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został sporządzony zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597) oraz w oparciu o uchwałę intencyjną Nr XXVII/361/2020 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 23 grudnia 2020 r.

Procedura formalno – prawna sporządzenia miejscowego planu została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowany projekt uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia wymagane art. 17 pkt 6 lit. a i b ww. ustawy.

Ustalenia planu uwzględniają obowiązek ujęcia lub ustosunkowania się do wszystkich elementów i zagadnień wymienionych w art. 15 ust. 2 ww. ustawy.

Ustalając przeznaczenie terenów i określając w planie możliwe sposoby zagospodarowania i korzystania z terenów, zgodnie z art. 15 ust. 3 ww. ustawy, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków.

Przyjęte w projekcie planu ustalenia są wyrazem polityki przestrzennej miasta w odniesieniu do tego obszaru i mają na celu umożliwienie zagospodarowania go z zachowaniem: zasad ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych.

Plan miejscowy jako akt prawa miejscowego musi godzić interesy wszystkich stron przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę zasad kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej.

Projekt planu w przedstawionej formie zapewnia takie ukształtowanie przestrzeni, które stworzy harmonijną całość oraz uwzględni w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne. Jego ustalenia pozwalają na realizację obiektów na zasadach ściśle określonych w planie.

Obszar opracowania planu, o powierzchni około 36 ha, położony jest w śródmieściu. Ograniczony jest od północy ulicą gen. Józefa Dwernickiego, od wschodu ulicą Utrata, od południa ulicą Sejneńską, a od zachodu ulicą Teofila Noniewiczza. Dla terenu objętego planem jedynie na obrzeżach obowiązują ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Główna jego część nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obejmuje tereny położone w obszarze zabudowy śródmiejskiej i w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego miasta Suwałki. Obszary te są zainwestowane i uzbrojone.

Przystąpienie do sporządzenia projektu planu wywołane jest koniecznością wypełnienia luki planistycznej. Objęcie przedmiotowego terenu planem miejscowym pozwoli uporządkować teren dużego osiedla mieszkaniowego znajdującego się w śródmieściu, ustalić dla niego zasady zagospodarowania i rozwiązać problemy przestrzenne, przede wszystkim komunikacyjne.

„Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Suwałk w okresie od 1 lipca 2014 r. do 30 czerwca 2018 r.”, przyjęta uchwałą Nr LI/625/2018 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2018 r., zezwala na podejmowanie uchwał intencyjnych dotyczących innych obszarów, niż wymienione w załączniku nr 4 do „Analizy”, a wynikających z potrzeb miasta i wniosków inwestorów. Zatem podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu w grudniu 2020 roku, było zgodne z ustaleniami ww. „Analizy”.

Celem sporządzenia planu było:

- 1) ustalenie zasad podłączenia istniejącego układu wewnątrz osiedla do komunikacji zewnętrznej,
- 2) ustalenie standardów i zasad zagospodarowania terenu,
- 3) ustalenie zasad przebudowy obiektów znajdujących się w granicach opracowania.

Przewidywane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przeznaczenie oraz ustalenie zasad zagospodarowania i skomunikowania działek objętych planem, jest zgodne z ustaleniami zawartymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Suwałki, uchwalonym uchwałą Nr XXII/292/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 maja 2022 r.

Planem objęto obszar położony śródmieściu, w podstawowej jednostce strukturalnej A9 i oznaczony na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Suwałki, jako: obszar zabudowy śródmiejskiej, teren zabudowy mieszkalno - usługowej.

W procedurze sporządzania planu, w ustalonym terminie, zgłoszono 9 pism z wnioskami. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze wyłożony był do publicznego wglądu w terminie od 2 listopada 2022 r do 2 grudnia 2022 r. Dyskusja publiczna, w tym możliwość uczestnictwa on-line, ustalona została na dzień 23 listopada 2022 r. Nikt nie zgłosił się do uczestnictwa on-line w dyskusji nad ustaleniami planu. Uwagi można było składać do dnia 22 grudnia 2022 r. W ustalonym terminie do projektu planu wpłynęło 6 pism z uwagami. Wszystkie uwagi zostały uwzględnione.

1. Uwzględniono uwagę zgłoszoną przez Panią XX*, dotyczącą rozszerzenia zapisu paragrafu 59 pkt 2, o dopuszczenie funkcji mieszkalnej od strony podwórza w parterze lokalu będącego jej własnością. Uwzględnienie uwagi nie narusza interesów osób trzecich, gdyż jest to lokal będący własnością Pani XX* i nie powoduje konieczności ponowienia procedury planistycznej w pełnym zakresie.

2. Uwzględniono uwagi zgłoszone przez Suwalską Spółdzielnię Mieszkaniową, dotyczące:

- a) wprowadzenia zapisu umożliwiającego wykonanie nawierzchni utwardzonych z płyt betonowych ażurowych lub wyrobów z tworzyw sztucznych przepuszczających wody opadowe do gruntu;
- b) w § 9 w pkt 9a zmienienia zapisu z „dopuszcza się utrzymanie ogródków przyblokowych bez ich wygradzania” na „dopuszcza się utrzymanie istniejących i utworzenie nowych ogródków przyblokowych”;

- c) w § 36 w pkt 1 zmienienia zapisu z „w ramach przeznaczenia podstawowego – parking publiczny” na „w ramach przeznaczenia podstawowego – parking”,
- d) ujednoczenia maksymalnej wysokości budynków usługowych na sąsiadujących terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MWU i 2MWU,
- e) dopisania, że w obiekcie zlokalizowanym na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 15KP znajduje się hydrofornia,
- f) dopisania, że w obiekcie zlokalizowanym na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1W znajduje się również stacja TRAFO,
- g) odstąpienia od systemowego zakazu przekształcania lokali mieszkalnych na usługowe i usługowych na mieszkalne, jeżeli pozwalają na to obowiązujące przepisy.

Uwzględnienie powyższych uwag nie narusza interesów osób trzecich, dotyczy terenu administrowanego przez Suwalską Spółdzielnię Mieszkaniową i nie powoduje konieczności ponowienia procedury planistycznej w pełnym zakresie.

3. Uwzględniono uwagi zgłoszone przez Sekuro sp. z o.o. odnoszące się do budynku spółki, zlokalizowanego na działce nr 12337/1 i dotyczące:

- a) zmiany minimalnego współczynnika intensywności zabudowy na 0,85, zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami na działce 12337/1 oraz zgodnie z zapisami studium,
- b) zmiany współczynnika powierzchni biologicznie czynnej dla działki 12337/1 na 0%, zgodnie z uwarunkowaniami istniejącymi oraz zgodnie z zapisami studium,
- c) zmiany zapisu § 62 pkt 3 lit. c) w sposób dopuszczający adaptację istniejących naziemnych parkingów na terenie 2MWU i realizację nowych zgodnie z ustaleniami § 19 pkt 4 i 5 tekstu uchwały oraz dopuszczający bilansowanie miejsc postojowych z terenami sąsiednimi,
- d) zmiany wskaźników dotyczących zasad zagospodarowania i zabudowy terenu zgodnie z zapisami studium w dziale „Ogólne zasady i standardy zagospodarowania terenów i kształtowanie nowej zabudowy, w tym zabudowy mieszkaniowej”.

Uwzględniono powyższe uwagi w sposób nienaruszający interesów osób trzecich, wprowadzając zmiany dotyczące terenu i obiektu będącego we władaniu spółki. Taki sposób uwzględnienia uwag nie powoduje konieczności ponowienia procedury planistycznej w pełnym zakresie.

4. Uwzględniono uwagi zgłoszone przez Państwa XY* dotyczące

- a) zwiększenia funkcji mieszkaniowej w budynku usługowym przy ul. Sejneńskiej 11 do 30%,
- b) zmiany zapisu ustalającego wysokość z: „do 2 kondygnacji i poddasze użytkowe” na: „3 kondygnacje i poddasze użytkowe” oraz zmiany powierzchni zabudowy z 70% na 90%.

Do uwagi złożonej przez Państwa XY* dołączono projekt przebudowy obiektu uzgodniony przez Miejskiego Konserwatora Zabytków. Pomimo tego, że uwaga jest uwagą o charakterze indywidualnym, złożona została do konkretnej działki i konkretnego budynku, będącego własnością Państwa XY* jej uwzględnienie, polegające na zmianie parametrów zabudowy, może być uznane za wpływające na stosunki sąsiedzkie. Może wpływać na korzystanie z nieruchomości sąsiednich poprzez niedozwoloną prawem tzw immisję (art. 144 KC). Tym samym może naruszyć interesy osób trzecich. Budynek położony przy ul. Sejneńskiej 11, do którego złożona została uwaga jest budynkiem współczesnym. Jego bryła nie jest objęta ochroną prawną. Budynek położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej Miasta Suwałki i jak wspomiano

powyżej, sposób jego przebudowy uzyskał pozwolenie służb konserwatorskich. Dlatego też odstąpiono od ponownego uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Procedurę planistyczną ponowiono w niezbędnym zakresie, za który uznano ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, aby właściciele nieruchomości sąsiednich mogli zapoznać się z dokonaną zmianą i wnieść ewentualne uwagi do treści zmienionych zapisów dotyczących powyższej nieruchomości.

5. Uwzględniono uwagę zgłoszoną Państwa YY* dotyczącą zabudowy podcienia budynku przy ulicy T. Noniewicza 44A i realizacji zadaszania nad wejściem do budynku i zejściem do pisnicy od strony wschodniej.

Uwaga jest uwagą o charakterze indywidualnym, złożona do konkretnej działki i konkretnego budynku. Jej uwzględnienie nie narusza więc interesów osób trzecich i nie powoduje konieczności ponowienia procedury planistycznej w pełnym zakresie.

6. Uwzględniono uwagi zgłoszone przez Bank Spółdzielczy w Suwałkach odnoszące się do budynku położonego przy ulicy Utrata 4 na działce nr 10491/1 i 12401, będącego własnością Banku i dotyczące:

- a) usunięcie w § 7 pkt 11 zakazu umieszczania powierzchni biologicznie czynnej na stropodachach, gdyż zapis ten jest sprzeczny z §3 pkt 22 Obwieszczenia Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 8.IV.2019 r.
- b) zamiany w § 7 pkt 12 terminu „powierzchnia użytkowa podstawowa” na „powierzchnia użytkowa” ze względu na to, iż powierzchnia użytkowa podstawowa zgodnie z normą podlega interpretacji i nie jest ściśle określona, co wprowadza uznaniowość przy kwalifikacji wielkości tej powierzchni, m.in. przez organ wydający pozwolenie,
- c) uaktualnienia w § 7 pkt 12 przywołanej normy normę, aktualną normą jest PN-ISO 9836:2011.
- d) usunięcia w § 7 pkt 14 z definicji zaliczania wiat do powierzchni zabudowy, gdyż wiata zgodnie z normą nie zajmuje powierzchni terenu i nie jest budynkiem.
- e) usunięcia słów „pod budynkami”, co podlega interpretacjom na ściśle określone w normie „powierzchnie zajęte przez budynek, co stanowi różnicę skutkującą możliwościami zabudowy działki,
- f) w § 19 pkt 4 uściślenia, że wymaganie miejsc postojowych nie dotyczy nadbudowy i rozbudowy budynków, gdzie nie zmienia się ilość zatrudnionych i klientów,
- g) w § 19 pkt 4 wprowadzenia odrębnego zapisu; „dla usług bankowych – w oparciu o rozwiązania istniejące lub 1 miejsce postojowe na 1 stanowisko kasowe lub dopuszczenie organizacji miejsc postojowych w odległości większej niż 70 m oraz poza obszarem planu,
- h) wprowadzenia zapisu: „nie określa się ilości stanowisk postojowych dla rozbudów i nadbudów nie powodujących zmian w strukturze zatrudnienia,
- i) w § 19 pkt 5 usunięcia zapisu wobec braku spójności z § 19 pkt 4 oraz z § 19 pkt 6 lub uściślenie, że zapis ten dotyczy realizacji wyłącznie nowej zabudowy,
- j) w § 62 lit. d wprowadzenia zapisu o dopuszczalności realizacji garaży wbudowanych w budynki podstawowe, w tym realizacje garaży podziemnych,
- k) w § 62 lit. e zwiększenia powierzchni zabudowy z 70% do 80% jak dla konturu 1MWU,

- l) w § 62 lit. g uściślenia zapisu, ponieważ zapis odnoszący się do „istniejących działek wydzielonych pod istniejącymi budynkami” odnosi się do braku działania inwestycyjnego, więc samo przez się do istniejącego, a nie uregulowanego przez plan, zachowania stanu rzeczy,
- m) w § 62 lit. g nie wyznaczania powierzchni biologicznie czynnej dla działek 10491/1 oraz 12401,
- n) ujednolicenia lub usunięcia zapisu § 62 lit. l wobec wykluczających się § 62 pkt 2 – tj. zawarte tam przeznaczenie dopuszczalne „dobudowane do budynków wielorodzinnych lub wolno stojące”, a więc bezsprzecznie nowe są sprzeczne z § 62 lit. l „zakaz realizacji jakichkolwiek nowych budynków”.

Uwzględniono powyższe uwagi w sposób nienaruszający interesów osób trzecich, wprowadzając zmiany dotyczące terenu i obiektu będącego we władaniu Banku. Taki sposób uwzględnienia uwag nie powoduje konieczności ponowienia procedury planistycznej w pełnym zakresie.

Co do zasady wszystkie zgłoszone i uwzględnione w trakcie wyłożenia uwagi nie są istotne z punktu widzenia instytucji uzgadniających i opiniujących. Nie wywołują, z wyjątkiem uwagi Państwa XY*, konfliktu interesów różnych grup właścicieli nieruchomości położonych na obszarze objętym zmianami i nie wywierają wpływu na sytuację prawną sąsiednich nieruchomości. Nie wprowadzają również zmian istotnych dla funkcjonowania i zagospodarowania obszaru objętego planem. Doprecyzowują jedynie zasady zagospodarowania i zabudowy oraz w większym zakresie umożliwiają prowadzenie działań inwestycyjnych na tym obszarze. Dlatego też w pełnym zakresie nie ponowiono procedury planistycznej określonej w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wystąpiono jedynie o opinię do Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej. Opinię Komisji, w trakcie której przedstawiciel Zarządu Dróg i Zieleni złożył uwagę dotyczącą konieczności skorygowania pasów drogowych ulicy Utrata (1KDG-Z), uzyskano w dniu 3 kwietnia 2023 r. Po dokonaniu korekty wystąpiono do Zarządu Dróg i Zieleni o ponowne uzgodnienie, które uzyskano.

Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2 czerwca 2023 r. do 3 lipca 2023 r. Dyskusja publiczna, w tym możliwość uczestnictwa on-line, ustalona została na dzień 30 czerwca 2023 r. Nikt nie zgłosił się do uczestnictwa on-line w dyskusji nad ustaleniami planu. Uwagi można było składać do dnia 21 lipca 2023 r.

W ustalonym terminie do projektu planu wpłynęły 4 pisma z uwagami. Dwie uwagi zawarte w tych pismach nie zostały uwzględnione, pozostałe uwagi uwzględniono.

1. Nie uwzględniono uwagi złożonej przez Suwalską Spółdzielnię Mieszkaniową dotyczącej odstąpienia od nakazu utrzymania istniejącej zieleni wysokiej przynajmniej na wysokości budynku Korczaka 12, pomiędzy istniejącym parkingiem osiedlowym, a wjazdem na teren restauracji McDonald's (4U).

Uzasadnienie:

Należy w jak największym stopniu zachować istniejącą zielenią wysoką na terenie osiedla, szczególnie od strony dróg publicznych i komunikacji związanej z funkcjonowaniem usług i parkingów na terenie objętym planem. Dlatego też nie odstępuje się od nakazu utrzymania istniejącej zieleni wysokiej. Proponuje się zmianę zapisu § 39 pkt. 2 lit. f) z, cyt. „nakaz utrzymania

istniejącej zieleni wysokiej i nasadzeń nowej, dopuszcza się cięcia sanitarne istniejącego drzewostanu”, na zapis: ”nakaz utrzymania istniejącej zieleni wysokiej i nasadzeń nowej; dopuszcza się cięcia sanitarne istniejącego drzewostanu oraz cięcia umożliwiające realizację wyjazdu z terenu 4U na drogę 1KDG-Z”.

2. Nie uwzględniono uwagi złożonej przez Zespół Placówek Opiekuńczo – Edukacyjnych „Przystanek Malucha” ul. Sejneńska 11, dotyczącej możliwości częściowej realizacji na budynku przy ul. Sejneńskiej 11 dachu płaskiego, na wzór dachów budynków mieszkalno – usługowych przy ulicy Noniewicza.

Uzasadnienie:

Budynek położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Miasta Suwałki. W bezpośrednim jego sąsiedztwie znajdują się budynki o dachach wysokich. Właściciel budynku posiada zatwierdzony przez Miejskiego Konserwatora Zabytków projekt jego przebudowy. Zmiana zapisów planu dotycząca geometrii dachów, rzutująca na wygląd pierzei ulicy Sejneńskiej, wymagałaby ponownienia uzgodnień projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Wymagałaby również ponownego uzgodnienia z WKZ projektu przebudowy budynku. Budynek wraz z sąsiednimi budynkami stanowi pierzejową obudowę Placu Marii Konopnickiej, gdzie wszystkie budynki mają dachy wysokie. Stąd też nie ma możliwości wprowadzenia dachu płaskiego w tym miejscu.

Uwzględniono niżej wymienione uwagi:

1. Uwzględniono uwagi złożone przez Suwalską Spółdzielnię Mieszkaniową, dotyczące:

- a) umożliwienia wykonania wyjazdu z restauracji McDonald’s na drogę 1KDG-Z (Utrata),
- b) w § 47 w pkt 1 odstąpienia od ograniczenia do funkcji gastronomicznej.

Uwzględniono powyższe uwagi w sposób nienaruszający interesów osób trzecich, wprowadzając zmiany dotyczące terenów i obiektu będącego we władaniu Spółdzielni. Taki sposób uwzględnienia uwag nie powoduje konieczności ponownienia procedury planistycznej.

2. Uwzględniono uwagi złożone przez Bank Spółdzielczy w Suwałkach, dotyczące:

- a) wprowadzenia uszczegółowienia lub rozszerzenia treści § 7 pkt 1 ppkt 7 lit. b) z: „b) elementów zewnętrznych budynku takich, jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza – o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku,” na zapis: „b) elementów zewnętrznych budynku takich, jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, nawis (powyżej parteru) – o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku,”
- b) uszczegółowienia zapisu w § 62 pkt 3 poprzez dodanie po lit. k) litery l) w brzmieniu: „l) dla budynku Banku Spółdzielczego, zlokalizowanego na działkach 10491/1 i 12401, dopuszcza się przy przebudowie wysunięcie ściany zewnętrznej powyżej parteru o maksimum 2,0 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy.”

Uwzględniono powyższe uwagi w sposób nienaruszający interesów osób trzecich, wprowadzając zmiany dotyczące terenów i obiektu będącego we władaniu Spółdzielni. Taki sposób uwzględnienia uwag nie powoduje konieczności ponownienia procedury planistycznej.

3. Uwzględniono uwagę złożoną przez Zespół Placówek Opiekuńczo – Edukacyjnych „Przystanek Malucha” dotyczącą zmiany zapisu mówiącego o równoległości głównej kalenicy dachu do ulicy Sejneńskiej i zmianę zapisów w § 58 pkt 3 lit. g), h), ponieważ proponowane zapisy nie precyzują kątów nachylenia połaci i pozwalają na pewną dowolność, a w przypadku przebudowy dachu plan nakazuje układ kalenicy równoległy do frontu działki. Spowoduje to, ze względu na parametry budynku, poważną zmianę w geometrii dachu, ograniczy w istotny sposób przestrzeń użytkową poddasza i może stanowić problem natury estetycznej w powiązaniu z zabudową sąsiednią. Nadmienić należy, że uzgodniony przez Miejskiego Konserwatora Zabytków projekt przebudowy tego budynku zakłada kalenicę prostopadłą do ulicy Sejneńskiej i równoległą do drogi dojazdowej.

Uwzględniono powyższą uwagę w sposób nienaruszający interesów osób trzecich, wprowadzając w tekście uchwały zmianę dotyczącą usytuowania kalenicy głównej budynku. Taki sposób uwzględnienia uwagi nie powoduje konieczności ponowienia procedury planistycznej.

Do projektu planu została wykonana prognoza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu dla budżetu Miasta Suwałki. Z prognozy tej wynika, iż przy pełnej realizacji założeń planu, budżet obciąży kwota 640 000,00 zł z tytułu wykupu gruntów i podziału geodezyjnego wraz z wyceną nieruchomości.

Realizacja planu po stronie wydatków:

- z tytułu wykupu gruntów 0,00 zł;
- z tytułu podziałów geodezyjnych i wyceny nieruchomości 0,00 zł;
- z tytułu uzbrojenia i zagospodarowania terenu 640 000,00 zł.

Łącznie wydatki: 640 000,00 zł.

Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i budowy układu komunikacyjnego, należące do zadań własnych gminy, będą realizowane zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi Miasta Suwałki. Zrekompensowane będą one w części z podatków od nieruchomości, budowli oraz działalności gospodarczej.

Zgodnie z art. 15 ust. 2, w związku z art. 36, ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ustalono stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu nieruchomości w wysokości 30% (słownie trzydzieści procent).

Realizacja planu po stronie przychodów:

- z tytułu sprzedaży gruntów 1 085 000,00 zł;
- z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości 392 289,00 zł;
- roczny podatek od budowli 0,00 zł;
- renta planistyczna 0,00 zł;
- opłata adiacencka 0,00 zł;
- roszczenia z art. 36 ustawy o pizp 0,00 zł;

Łącznie przychody: 1 477 289,00 zł

Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem. Faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu miasta mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

Opracowany projekt uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia określone w art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W granicach objętych planem tracą moc ustalenia plany przyjęte uchwałami:

- 1) Nr XXVIII/337/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście-Południe” w Suwałkach, opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 23 stycznia 2017 r., poz. 345;
- 2) Nr XXVII/269/08 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 października 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału zawartego pomiędzy ulicami: T. Noniewicza, Ciesielską, 1-go Maja, Sejneńską i Placem Marii Konopnickiej w Suwałkach, opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 3 grudnia 2008 r. Nr 301, poz. 3086.
- 3) Nr LIII/496/2010 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 października 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, Chłodną, T. Noniewicza, a od strony północnej granicami działek 11507/1, 11507/2, 11515/2, 11516/2, opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 22 listopada 2010 r. Nr 277, poz. 3477.
- 4) Nr XXIII/211/08 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 kwietnia 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Utrątą, Gen. J. Dwernickiego, T. Noniewicza, Kolejową, a od strony północnej terenem byłego aresztu śledczego, opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 23 maja 2008 r. Nr 119, poz. 1249.
- 5) Nr XLIX/550/06 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk terenu położonego pomiędzy ulicami: T. Kościuszki, Gen. J. Dwernickiego, T. Noniewicza oraz od strony południowej granicami działek 11505/1, 11505/2 i 11506 opublikowana w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 8 sierpnia 2006 r., Nr 200, poz. 1947.
- 6) Nr XIV/129/2011 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Śródmieście –Wschód w Suwałkach opublikowana w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 18 listopada 2011 r. Nr 277, poz. 3358.
- 7) Nr XIV/130/2011 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Kolejowej i Północnej w Suwałkach opublikowana w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 6 grudnia 2011 r. Nr 294, poz. 3638.

Reasumując powyższe należy stwierdzić, że niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami i spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.

Mając powyższe na uwadze, wnoszę o podjęcie uchwały w zaproponowanym brzmieniu.

anonimizacja danych osób fizycznych zgodnie z ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych: Dz. U. 2019 r. poz. 1781