

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia w części obejmującej obszar ograniczony ulicami: Utrata, Sejneńską, rzeką Czarną Hańczą i terenem kolejowym w Suwałkach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465, 1572) 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 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 64 ust. 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 w związku uchwałą Nr III/33/2024 z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia w części obejmującej obszar ograniczony ulicami: Utrata, Sejneńską, rzeką Czarną Hańczą i terenem kolejowym w Suwałkach - Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałki”, uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia w części obejmującej obszar ograniczony ulicami: Utrata, Sejneńską, rzeką Czarną Hańczą i terenem kolejowym w Suwałkach, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje w większości zabudowane i zagospodarowane nieruchomości położone w centralnej części Miasta w zabudowie śródmiejskiej, o łącznej powierzchni 27,86 ha.

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

- 1) ustaleń planu miejscowego, stanowiących część tekstową niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej w skali 1:1000, stanowiącej 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. 67 a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 3. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach części tekstowej jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, z jednoczesną minimalizacją skutków wpływu ustaleń planu miejscowego na środowisko przyrodnicze;
- 2) przeznaczenie terenu na potrzeby usług nieuciążliwych, śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 3) rewaloryzacji środowiska kulturowego Miasta Suwałki;

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

§ 4. W niniejszym planie miejscowym ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
- 14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 15) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, sieci szerokopasmowej;
- 16) granice terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 17) granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 18) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 19) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 20) linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych.

§ 5. 1. Ustala się następujące klasy przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ;
- 3) MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 4) U - tereny usług;
- 5) UA - teren usług biurowych i administracji;
- 6) UN - teren usług nauki;
- 7) UE - teren usług edukacji;
- 8) UEP - teren usług edukacji - szkoła podstawowa;
- 9) UEO - teren usług edukacji - szkoła ponadpodstawowa;
- 10) KDL - teren drogi lokalnej;
- 11) KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 12) KP-ZP - teren komunikacji pieszo - rowerowej lub zieleni urządzonej,
- 13) IE - tereny elektroenergetyki;
- 14) I-ZP - teren infrastruktury technicznej lub zieleni urządzonej;
- 15) ZN – tereny zieleni naturalnej;
- 16) ZP - tereny zieleni urządzonej;
- 17) WS-ZN - tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie terenu z zastosowaniem co najmniej dwóch klas przeznaczenia podstawowego, które realizowane są łącznie lub zamiennie oraz ustala się przeznaczenie uzupełniające, wykluczone lub tymczasowe; określenie klas tych przeznaczeń oraz sposób realizacji przeznaczenia terenów ustalono w Rozdziale 9 Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonych w planie.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia w części graficznej (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) klasy przeznaczenia terenu oznaczone symbolem cyfrowo - literowym, w którym człon cyfrowy jest porządkowy (numerujący poszczególne tereny), a człon literowy określa podstawowe przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy nadziemnej;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy - ustawa o transporcie kolejowym;
- 7) granica terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
- 8) granice terenów służących organizacji imprez masowych;
- 9) elewacje wymagające szczególnego opracowania architektonicznego.

2. Następujące oznaczenia w części graficznej (załącznik Nr 1) mają znaczenie informacyjne:

- 1) treść numerycznej mapy zasadniczej;
- 2) wymiarowanie podane w metrach;
- 3) powierzchnia terenu;

- 4) budynki i zespoły wpisane do rejestru zabytków i ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 5) budynki ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej zespołu elektrowni miejskiej przy ulicy Sejneńskiej - wpis do rejestru zabytków decyzją WKZ 534/1056/d/ 96 NR A-1056 ze zmianami;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej zespołu koszar Drugiego Lejb-Huzarskiego Pawłogradzkiego Pułku Jego Wysokości Imperatora Aleksandra III z II połowy XIX w. przy ulicy Sejneńskiej - ujęta w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków - karta WUOZ NR 906;
- 8) ciąg ekologiczny - dolina rzeki Czarnej Hańczy;
- 9) pomniki przyrody;
- 10) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 12) głębokość do pierwszego zwierciadła wód podziemnych od 0,0 m do 2,0 m ppt;
- 13) głębokość do pierwszego zwierciadła wód podziemnych od 2,0 m do 5,0 m ppt;
- 14) Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej;
- 15) sieć kanalizacji deszczowej DN 300/400/500 mm, DN 300/500/100/1200 mm;
- 16) strefa ochronna o szerokości 3,0 m od osi sieci kanalizacji deszczowej;
- 17) 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. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 697 ze zm.):
 - a) granica strefy 20 m od skrajnego toru,
 - b) granica strefy 10 m od obszaru kolejowego;
- 18) 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 robot 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):
 - a) granica strefy 20 m od obszaru kolejowego,
 - b) granica strefy 4 m od obszaru kolejowego;
- 19) granica terenów zamkniętych kolejowych.

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

- 1) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci poniżej 12 stopni;
- 3) dachu wysokim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci głównych od 12 stopni włącznie;
- 4) froncie działki - należy przez to rozumieć granicę działki przyległą do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się wjazd na działkę; w przypadku, gdy granice działek nie są

prostopadle do ulicy, to za szerokość frontu działki należy przyjąć wymiar w linii prostopadłej do wzdłużnych granic działki;

- 5) infrastrukturze technicznej i urządzeniach sieciowych - należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody i urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną (w tym oświetlenie uliczne) i ciepłą, gaz, łączność, wodę oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe;
- 6) kalenicy głównej - należy przez to rozumieć najwyżej położoną kalenicę dachu lub najdłuższą kalenicę w przypadku, gdy dach posiada kalenice o tej samej wysokości;
- 7) licu budynku - należy przez to rozumieć jedną z zewnętrznych ścian budynku bez pilastrów, gzymsów, ryzalitów, obramień okien i drzwi i innych elementów zdobniczych;
- 8) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - należy przez to rozumieć granice wyznaczonych w planie terenów o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy dla kondygnacji nadziemnych - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte frontowe lico nadziemnej ściany budynku, z zastrzeżeniem, że linia ta nie dotyczy elementów wymienionych w § 8 ustęp 3 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 10) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej, mającą na celu utrzymanie historycznej linii zabudowy i historycznego posadowienia budynków zabytkowych;
- 11) ogrodzie deszczowym - należy przez to rozumieć rodzaj terenu zielonego, spełniającego funkcję dekoracyjną oraz służącego do filtrowania wody opadowej, tym samym zwiększając jej retencję;
- 12) otwartym systemie kanalizacji deszczowej - należy przez to rozumieć urządzenia takie, jak np. korytka odwadniające, rynsztoki, rynny, rowy, systemy odwodnień i profili dróg, chodniki oraz inne powierzchnie utwardzone;
- 13) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych i innych dokumentów;
- 14) 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;
- 15) przeznaczeniu - należy przez to rozumieć przeznaczenie wynikające z zastosowanej na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, klasy przeznaczenia terenu i opisane w ustaleniach szczegółowych; w przypadku wykorzystania dwóch lub trzech klas przeznaczenia terenu doprecyzowanie, czy zastosowane klasy są realizowane łącznie, czy zamiennie, zawarte jest w ustaleniach szczegółowych;
- 16) przeznaczeniu tymczasowym - należy przez to rozumieć niezgodne z ustaleniami planu w zakresie klasy przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, nowe zagospodarowanie, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji; obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
- 17) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, inny niż wynikający z zastosowanej klasy przeznaczenia terenu i opisany w ustaleniach szczegółowych, którego udział w zagospodarowaniu działki stanowi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na niej zlokalizowanych, a dla przeznaczenia, gdzie nie przewiduje się

budowy budynków maksimum 30% powierzchni działki, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

- 18) przeznaczeniu wykluczonym - należy przez to rozumieć klasę przeznaczenia, która nie może być realizowana na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 19) systemie małej retencji miejskiej - należy przez to rozumieć wszelkie działania techniczne i nietechniczne, wydłużające zdolności magazynowania wody opadowej oraz jej przetrzymywania w środowisku biotycznym i abiotycznym w celu zwiększenia bezpieczeństwa przeciwpowodziowego; na system małej retencji miejskiej składają się obiekty powierzchniowe i podziemne takie, jak na przykład:
 - a) zagłębienia retencyjne w zieleni,
 - b) niecki trawiaste,
 - c) ogrody deszczowe,
 - d) inne podobne obiekty małej retencji miejskiej;
- 20) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem funkcji i obiektów wymienionych w § 8 ust. 2 pkt 1 oraz innych powodujących ograniczenia w zabudowie sąsiedniej;
- 21) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - należy przez to rozumieć dwa identyczne budynki mieszkalne jednorodzinne, tworzące parę, zlokalizowane w granicy działek o szerokości od 10,0 m do 16,0 m, przyległe do siebie, każdy o samodzielnej konstrukcji i instalacjach, o jednakowym poziomie posadowienia, geometrii dachu i wysokości oraz o tych samych parametrach, takich jak: powierzchnia zabudowy, i kubatura, z tolerancją $\pm 10\%$, spójnych pod względem formy i detalu architektonicznego; dopuszcza się wspólną ławę fundamentową;
- 22) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny zlokalizowany w oddaleniu od granic działki; za budynek wolnostojący uznaje się też budynek sytuowany w granicy działki, gdy jej szerokość jest równa lub mniejsza 16,0 m;
- 23) zamkniętym systemie kanalizacji deszczowej - należy przez to rozumieć rurociągi oraz zamknięte kanały ściekowe wraz ze studzienkami;
- 24) zorganizowanej działalności inwestycyjnej - należy przez to rozumieć, że na wskazanym terenie może odbywać się tylko kompleksowa realizacja zamierzenia inwestycyjnego przez jednego lub zespół inwestorów na zasadach deweloperskich, zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

3. Ustalone w planie wskaźniki dotyczące powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę, z wyłączeniem terenów dróg, ciągów pieszo-jezdnymi, terenów publicznych oraz terenów o innym przeznaczeniu ustalonym planem niż teren, na którym będzie realizowana inwestycja.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. Niniejszy plan miejscowy obejmuje obszar zabudowy śródmiejskiej, dla którego ustala się niżej wymienione ogólne zasady zagospodarowania, odnoszące się do wszystkich budynków znajdujących się w tym obszarze i mające na celu ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego:

- 1) możliwość uzupełnienia zabudowy;
- 2) możliwość skrócenia o połowę minimalnego czasu nasłonecznienia dla mieszkań, żłobków, przedszkoli, szkół oraz placów zabaw;
- 3) możliwość skrócenia o połowę minimalnych odległości przesłaniania dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 4) brak minimalnego czasu nasłonecznienia dla mieszkań 1-pokojowych.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) funkcje i sposób zagospodarowania terenów szczególnie wykluczone:
 - a) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) stacje paliw;
- 2) nakaz lokalizacji na terenach budowlanych obiektów zgodnych z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem;
- 3) lokalizację na terenach budowlanych w ramach uzupełnienia zagospodarowania:
 - a) zieleni, w tym wysokiej,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) urządzeń rekreacyjnych,
 - d) elementów systemu małej retencji miejskiej,
 - e) parkingów,
 - f) innych obiektów i urządzeń zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały.

3. W zakresie lokalizacji zabudowy ustala się:

- 1) realizację nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi w części graficznej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla kondygnacji nadziemnych, przy czym linie te nie dotyczą:
 - a) dociepleń kondygnacji nadziemnych budynków istniejących,
 - b) posadowień ganków przy budynkach istniejących, przy czym zbliżenie do pasa drogowego wymaga odpowiedniej decyzji, zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - c) urządzeń reklamowych, urządzeń budowlanych, infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, urządzeń telekomunikacyjnych, urządzeń pomocniczych i budowli,
 - d) zadaszeń przy budynkach, w tym zadaszeń na słupach o wysięgu maksymalnie do 2,0 m,
 - e) elementów zewnętrznych budynków takich, jak: schody, nieobudowane zewnętrzne klatki schodowe, pochylnie, platformy i windy dla niepełnosprawnych, podesty, rampy, tarasy ziemne i ich zadaszenia, balkony, gzymsy, pilastry, okapy, żaluzje zewnętrzne, rolety, markizy, osłony okien piwnicznych, słupy oraz nadwieszania o wysięgu maksymalnie do 2,0 m,
 - f) murów oporowych, zjazdów do garaży,
 - g) obiektów, dla których zasady lokalizacji określono odrębnie w ustaleniach szczegółowych;
- 2) utrzymanie historycznej linii zabudowy zgodnie z wyznaczonymi w części graficznej obowiązującymi liniami zabudowy;
- 3) zakaz sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu, o ile z ustaleń niniejszego planu nie wynika inaczej;

- 4) nakaz realizacji garaży podziemnych do 70% powierzchni działki budowlanej lub terenu dla projektowanej zabudowy położonej na terenach 2MW i 1MW-U, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 5) zakaz realizacji na terenach 1MW, 2MW i 1MW-U garaży naziemnych, w tym blaszanych i tymczasowych, innych budynków i budowli o charakterze tymczasowym oraz budynków gospodarczych;
- 6) dopuszcza się na terenach 1MW, 2MW, 1MW-U, 1U, 3U, 4U, 1UE, 1UEP, 1UEO, 1UN, realizację urządzeń służących utrzymaniu porządku (kosze na śmieci, wiaty śmietnikowe, itp.), urządzeń rekreacyjno - wypoczynkowych i sportowych;
- 7) dopuszcza się na terenach 1MN, 2MN i 1ZN obiekty małej architektury, altany, wiaty oraz obiekty pomocnicze takie, jak: szklarnie, tunele foliowe, domki narzędziowe, trasole, pergole o wysokości do 4,0 m i o łącznej powierzchni zabudowy do 70,0 m², chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej;
- 8) dopuszcza się na terenach 1UEP, 1UEO, 1UE, 1UN, 1U, 3U, 4U obiekty małej architektury, altany, wiaty oraz obiekty pomocnicze o wysokości do 4,0 m, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej;
- 9) dopuszcza się na terenach 2U i 1UA realizację urządzeń służących utrzymaniu porządku (kosze na śmieci, wiaty śmietnikowe, itp.),
- 10) dopuszcza się na terenie 1ZP urządzenia małej architektury, rzeźby, pomniki i instalacje przestrzenne;
- 11) dopuszcza się na terenie 2ZP, 3ZP i 1ZN urządzenia rekreacyjno - wypoczynkowe i sportowe, obiekty małej architektury, w tym urządzenia zabawowe, rzeźby, obiekty pomocnicze takie, jak: trasole pergole, altany, wiaty i urządzenia służące utrzymaniu porządku, o wysokości do 4,0 m;
- 12) nakaz realizacji na terenie 2ZN zieleni izolacyjnej; dopuszcza się urządzenia służące utrzymaniu porządku i małą architekturę,
- 13) dopuszcza się na terenie 1KP-ZP zieleni urządzonej, urządzenia służące utrzymaniu porządku i małą architekturę.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) inwestycje należy realizować według zasad i z zachowaniem parametrów ustalonych niniejszym planem;
- 2) maksymalną wysokość budowli nieprzykrytej dachem do 16,5 m, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej, przy czym ustalona w planie maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy infrastruktury technicznej (masztów radiokomunikacyjnych, urządzeń instalacyjnych, kominów, masztów na dachach budynków, itp.);
- 3) dopuszcza się przebudowę poddaszy na budynkach istniejących, w tym zmianę geometrii dachu i uzupełnienie lukarnami; dopuszczenie to nie dotyczy obiektów będących zabytkami;
- 4) intensywność zabudowy - zgodnie z ustaleniami rozdziału 9;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - zgodnie z ustaleniami rozdziału 9;
- 6) dla obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązują ustalenia dotyczące:
 - a) wysokości budynku lub budowli przykrytej dachem,
 - b) udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnika intensywności zabudowy,
 - d) udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej.

5. W zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów budynków niebędących zabytkami ustala się:

- 1) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z gresu lub glazury, blach trapezowych i falistych, blachodachówki;
- 2) nakaz stosowania pokrycia dla dachów, innych niż płaskie, blachy dachowej w kolorze ceglastym, ciemnobrązowym, zielonym, szarym, grafitowym lub utlenionej miedzi; zakaz stosowania pokryć w kolorze niebieskim, fioletowym, żółtym;
- 3) dopuszcza się stosowanie rolet i krat składanych lub zwijanych, zabezpieczających otwory okienne i drzwiowe, montowanych w grubości ściany.

6. W zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji masztów telekomunikacyjnych wyłącznie na dachach budynków niebędących zabytkami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz umieszczania na budynkach i na gruncie elektrowni wiatrowych;
- 3) zakaz umieszczania na gruncie paneli fotowoltaicznych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 4) dopuszczenie umieszczania paneli fotowoltaicznych na połaciach dachowych budynków niebędących zabytkami; w przypadku dachów płaskich - panele ukryte za attyką osłaniającą instalację od strony dróg publicznych i innych przestrzeni publicznych;
- 5) dopuszczenie montażu pomp ciepła oraz podziemnych zbiorników na gaz wyłącznie od strony wewnątrz poszczególnych działek, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) dopuszczenie montażu podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładania ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych;
- 7) nakaz stosowania ujednoliconego oświetlenia ulicznego w obrębie poszczególnych dróg publicznych i innych przestrzeni publicznych.

7. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy zawarte są w ustaleniach szczegółowych części tekstowej niniejszej uchwały.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych, z wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących:
 - a) dróg,
 - b) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
 - c) obiektów mostowych oraz urządzeń wodnych;
- 3) zakaz realizacji inwestycji uciążliwych i działalności gospodarczej lub usługowej, których ewentualne oddziaływanie bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez tę działalność wykracza poza granice obiektu lub działki;
- 4) dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;

- 5) w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu oraz zieleni:
- a) nakaz zachowania, ochrony i zapewnienia ciągłości elementu systemu ekologicznego miasta, jakim jest korytarz ekologiczny doliny rzeki Czarnej Hańczy wskazany w części graficznej, w zakresie swobodnego przepływu mas powietrza oraz migracji roślin i zwierząt,
 - b) nakaz ochrony walorów krajobrazowych doliny rzeki Czarnej Hańczy i jej otoczenia,
 - c) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych, z wyjątkiem działań wynikających z potrzeby zapewnienia przepływu wód powierzchniowych, a także budowy urządzeń wodnych oraz prawidłowego funkcjonowania istniejącej infrastruktury technicznej,
 - d) nakaz ochrony terenów otwartych pełniących funkcję klimatyczno - biologiczną,
 - e) nakaz zachowania i ochrony niżej wymienionych drzew będących pomnikami przyrody:
 - **klon zwyczajny** *Acer platanoides* - ochrona na podstawie Rozporządzenia Nr 28/01 Wojewody Podlaskiego z dnia 3 października 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 45, poz. 758), lokalizacja - skwer przy skrzyżowaniu ulic Sejneńskiej i Utrata, działka geod. nr 10734/2, oznaczony w części graficznej numerem 1,
 - **kasztanowiec zwyczajny** *Aesculus hippocastanum* - ochrona na podstawie Rozporządzenia Nr 222/98 Wojewody Suwalskiego z 14 grudnia 1998 r. (Dz. U. Woj. Suwalskiego Nr 74, poz. 510), lokalizacja - ulica Ludwika Waryńskiego, ok. 27 m na południe od ulicy Sejneńskiej, pomiędzy jezdnią, a chodnikiem, oznaczony w części graficznej numerem 2,
 - **orzech włoski** *Juglans regia* - ochrona na podstawie Rozporządzenia Nr 222/98 Wojewody Suwalskiego z 14 grudnia 1998 r. (Dz. U. Woj. Suwalskiego Nr 74, poz. 510), lokalizacja - posesja przy ulicy Utrata 47, oznaczony w części graficznej numerem 3;
- 6) w zakresie lokalizacji zabudowy - zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi terenów przylegających do rzeki Czarnej Hańczy z nisko położoną wodą gruntową w granicach 0-2 m pod poziomem terenu, wskazanych w części graficznej;
- 7) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków:
- a) nakaz podłączenia do miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu,
 - c) nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczonych na cele dróg,
 - d) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wody i zbiorowego odprowadzenia ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa,
 - e) zakaz realizacji studni do celów socjalno - bytowych,
 - f) nakaz odprowadzania ścieków socjalno - bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej,
 - g) zakaz stosowania szamb i oczyszczalni przydomowych;
- 8) w zakresie ochrony wód:
- a) nakaz utrzymania istniejącego koryta rzeki Czarnej Hańczy, jako obszaru wód śródlądowych otwartych,
 - b) nakaz stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych,

- c) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie wynikają z działań na rzecz ochrony przyrody albo racjonalnej gospodarki wodnej,
 - d) zakaz wykonywania robót polegających na zmianie przebiegu koryta rzeki Czarnej Hańczy,
 - e) zakaz składowania i gromadzenia: ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody;
- 9) w zakresie ochrony powierzchni ziemi i gospodarki odpadami:
- a) zakaz dokonywania zmian ukształtowania terenu, które powodowałyby zmiany rzędnej wysokościowej terenu o więcej niż 0,5 m w stosunku do rodzimego gruntu w granicach ciągu ekologicznego oznaczonego w części graficznej, z wyjątkiem niwelacji niezbędnych do realizacji inwestycji z zakresu: infrastruktury technicznej, dróg rowerowych i ciągów pieszych, obiektów mostowych, urządzeń wodnych oraz rekultywacji,
 - b) nakaz zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie,
 - c) nakaz stosowania wbudowanych pomieszczeń na pojemniki na odpady lub ich lokalizacja wewnątrz działek budowlanych,
 - d) zakaz prowadzenia odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania;
- 10) w zakresie ochrony powietrza:
- a) nakaz podłączenia do miejskiej sieci ciepłej lub gazowej, a dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się stosowanie do celów grzewczych źródeł ciepła bezemisyjnych lub o intensywności emisji spełniającej wymagania przepisów szczególnych,
 - b) zakaz budowy biogazowni i spalarni biomasy pochodzenia zwierzęcego;
- 11) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi - zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej powodującej przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 12) w zakresie ochrony przez hałasem i drganiami:
- a) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu i drgań w środowisku, określonych w przepisach szczególnych,
 - b) dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami: 1MN, 2MN, 1MW, 2MW, 1MW-U, 1UN, 1UE, 1UEO, 1UEP, należących odpowiednio do terenów określonych w art. 113 ust. 2 pkt 1 lit. a, lit. c i lit. f ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.), dopuszczalne poziomy hałasu należy przyjmować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112),
 - c) dla terenu oznaczonego w części graficznej symbolem 1MW-U należy respektować:
 - przepisy art. 53 ust. 1, 2 i 3 ustawy o transporcie kolejowym z dnia 28 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 697 ze zm.),
 - 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),

- przepisy Ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.),
- przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225),
- przepisy normy PN-B-02170:2016-12 Ocena szkodliwości drgań przekazywanych przez podłoże na budynki,
- przepisy normy PN-B-02151-3:2015-10 Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach. Część 3: Wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród w budynkach i elementów budowlanych,
- przepisy normy PN-B-02171:2017-06 Ocena wpływu drgań na ludzi w budynkach.

2. W opracowaniu „Strategiczna mapa hałasu dla dróg miasta Suwałki, po których przejeżdża ponad 3 000 000 pojazdów rocznie” wykonanym w 2022 roku wskazano, iż po przeniesieniu ruchu z drogi krajowej nr 8 na drogę ekspresową S61 oraz zakończeniu budowy drogi DW 655 (odcinek do ul. Wylotowej do ul. Sejneńskiej) na odcinku ulicy Utrata przylegającej od zachodu do granic planu, mieszkańcy przyległych terenów nie są zagrożeni ponadnormatywnym oddziaływaniem hałasu.

Rozdział 4.

Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem występują niżej wymienione zabytki wpisane do rejestru zabytków nieruchomych:

- 1) Zespół elektrowni miejskiej w Suwałkach, wpisany do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach z dnia 5 lipca 1996 r. znak : WKZ 534/1056/d/96 pod numerem rejestru A-1056, która została zmieniona:
 - a) decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego znak: DOZ-OAiK-6700/123/12[IG] z dnia 3 sierpnia 2012 r., skreślającą z rejestru zabytków: wieżę ciśnień i budynek stacji pomp, wpisane do rejestru zabytków pod numerem A-1056, decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach z dnia 5 lipca 1996 r.,
 - b) decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego znak: DOZ-OAiK-6700/1151/12[IG] z dnia 27 czerwca 2013 r., skreślającą z rejestru zabytków: turbinę parową firmy "Stal" oraz dwa piece do wytwarzania pary, znajdujące się w budynku głównym dawnej elektrowni wodnej w Suwałkach wpisanej do rejestru zabytków pod numerem A-1056, decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach z dnia 5 lipca 1996 r.,
 - c) decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego znak: DOZ-OAiK.650.191.2019.AJ z dnia 8 maja 2019 r., skreślającą z rejestru zabytków: kanał wodny, wpisany do tego rejestru jako element dawnej elektrowni wodnej w Suwałkach decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach z dnia 5 lipca 1996 r., znak: WKZ 534/1056/d/96, pod numerem A-1056,
 - d) decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego znak: DOZ-OAiK.650.1090.2020.AJ z dnia 1 września 2022 r., skreślającą z rejestru zabytków część zespołu elektrowni miejskiej przy ulicy Sejneńskiej w Suwałkach - wpisanego do tego rejestru decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach z dnia 5 lipca 1996 r., znak: WKZ 534/1056/d/96, pod numerem A-1056 - tj. teren nieruchomości nr ewid. 10755/4, 10755/5, 10755/6 i 10755/7;
- 2) Budynek elektrowni miejskiej wpisany do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach z dnia 5 lipca 1996 r., znak: WKZ 534/1056/d/96, pod numerem A-1056, oznaczony w części graficznej lit. A;

- 3) Zespół trzech budynków koszarowych Drugiego Lejb-Huzarskiego Pawłogradzkiego Pułku Jego Wysokości Imperatora Aleksandra III z przełomu XIX/XX wieku przy ulicy Sejneńskiej, wpisany do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach z dnia 28 stycznia 2008 r. znak: RZ-AS/4010-69/07 pod numerem rejestru A-180, na który składają się:
 - a) budynek koszarowy przy ulicy Sejneńskiej 18, oznaczony w części graficznej lit. B-1,
 - b) budynek koszarowy przy ulicy Sejneńskiej 22, oznaczony w części graficznej lit. B-2,
 - c) budynek koszarowy przy ulicy Sejneńskiej 26, oznaczony w części graficznej lit. B-3;
- 4) Budynek zakładu wychowawczego (obecnie budynek oświatowy Zgromadzenia Córek Maryi Wspomożycielki - Siostry Salezjanki) przy ulicy Sejneńskiej 10, wchodzący w skład dawnego zespołu budynków koszarowych Drugiego Lejb-Huzarskiego Pawłogradzkiego Pułku Jego Wysokości Imperatora Aleksandra III z przełomu XIX/XX wieku przy ulicy Sejneńskiej, wpisany do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach z dnia 16 marca 1983 r., znak: KL. WKZ 534/370/d/83 pod numerem rejestru 370, oznaczony w części graficznej lit. C-1;
- 5) Budynek zakładu wychowawczego (obecnie budynek oświatowy Zgromadzenia Córek Maryi Wspomożycielki - Siostry Salezjanki) przy ulicy Sejneńskiej 10a, wchodzący w skład dawnego zespołu budynków koszarowych Drugiego Lejb-Huzarskiego Pawłogradzkiego Pułku Jego Wysokości Imperatora Aleksandra III z przełomu XIX/XX wieku przy ulicy Sejneńskiej wpisany do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach z dnia 16 marca 1983 r., znak: KL. WKZ 534/369/d/83 pod numerem rejestru 369, oznaczony w części graficznej lit. C-2.

2. Na obszarze objętym planem występują niżej wymienione zabytki nieruchome ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:

- 1) Budynek przepompowni wody przy skrzyżowaniu ulic Sejneńskiej i Waryńskiego, w sąsiedztwie zespołu elektrowni miejskiej, powstały w II poł. XIX w., karta opracowana przez I. Górską 4.09.2011 r., karta WUOZ w Białymstoku Delegatura w Suwałkach, nr 1670, oznaczony w części graficznej lit. D;
- 2) Zespół koszar Drugiego Lejb-Huzarskiego Pawłogradzkiego Pułku Jego Wysokości Imperatora Aleksandra III z II poł. XIX wieku przy ulicy Sejneńskiej, karta opracowana przez D. M. Ambrosiewicza XII. 1990 r., karta WUOZ w Białymstoku Delegatura w Suwałkach nr 906;
- 3) Dwie stajnie z przełomu XIX/XX w. przy ulicy Sejneńskiej 18a, wchodzące w skład zespołu koszar wymienionego w ust. 2 pkt 2 niniejszego paragrafu, karta opracowana przez D. M. Ambrosiewicza 10.02.1986 r., karta WUOZ w Białymstoku Delegatura w Suwałkach nr 910, oznaczone w części graficznej lit. E-1 i E-2;
- 4) Budynek koszarowy z 1885 r. przy ulicy Ludwika Waryńskiego 41B, wchodzący w skład zespołu koszar wymienionego w ust. 2 pkt 2 niniejszego paragrafu, karta opracowana przez Pawła Kalisza, październik 2007 r., karta WUOZ w Białymstoku Delegatura w Suwałkach nr 1634, oznaczony w części graficznej lit. F;
- 5) Dom nr 15 z I ćwierci XX w. przy ulicy Utrata 15, karta opracowana przez Pawła Kalisza i Barbarę Tomecką X. 2006 r., karta WUOZ w Białymstoku Delegatura w Suwałkach nr 1534, oznaczony w części graficznej lit. G;
- 6) Dom nr 25 z I ćwierci XX w. przy ulicy Utrata 25, karta opracowana przez Pawła Kalisza i Barbarę Tomecką X. 2006 r., karta WUOZ w Białymstoku Delegatura w Suwałkach nr 1533, oznaczony w części graficznej lit. H.

3. Na obszarze objętym planem w celu zachowania i ochrony zabytkowych zespołów oraz obiektów nieruchomych obowiązują przepisy odrębne oraz następujące ustalenia:

- 1) obowiązuje zachowanie, konserwacja i rewaloryzacja wymienionych w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu obiektów nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 2) w obszarze wymienionym w ust. 1 pkt 1 niniejszego paragrafu obowiązuje nakaz utrzymania industrialnego stylu nowej zabudowy poprzez zastosowanie materiałów i charakteru architektury jak w budynku zabytkowym, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) w obszarze wymienionym w ust. 2 pkt 2 niniejszego paragrafu dla nowej zabudowy obowiązuje nakaz utrzymania gabarytów wysokościowych wytyczonych wysokością zachowanej zabudowy zabytkowej położonej w pierzei ulicy Sejneńskiej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; nakaz ten obowiązuje również w przypadku nadbudowy istniejących obiektów współczesnych niebędących zabytkami, położonych w konturach planistycznych zawierających się w tym obszarze, z wykluczeniem obiektów garażowych, gospodarczych, infrastruktury technicznej;
- 4) przy przebudowie lub remoncie zabytku:
 - a) obowiązuje nakaz utrzymania gabarytów budynku zabytkowego, w tym ilości kondygnacji,
 - b) obowiązuje zakaz wykonywania zewnętrznego ocieplania ścian ceglanych oraz ścian, na których występują elementy zdobnicze,
 - c) obowiązuje zakaz użycia materiałów wykończeniowych, w tym gresów i innych płytek ceramicznych kolidujących z cechami historycznymi budynku, elementów winylowych, blach i szkła refleksyjnego,
 - d) obowiązuje nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów w granicach zespołów wymienionych w ust. 1 pkt 1 i w ust. 2 pkt 2, zgodnej z potwierdzonymi w źródłach historycznych, dopuszcza się stosowanie pokrycia dachu z blachy powlekanej układanej na rąbek stojący, w kolorze utlenionej miedzi, brązu, zieleni lub grafitu,
 - e) obowiązuje nakaz dostosowania kolorystyki elementów takich, jak: rynny spustowe, parapety zewnętrzne do kolorystyki dachu danego budynku;

4. Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane stanowiska archeologiczne. W przypadku odkrycia podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na terenie objętym planem przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, obowiązuje postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, z uwagi na ich brak, nie formułuje się ustaleń.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. 1. Na terenie objętym planem występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, do których należą:

- 1) Wojewódzki Ośrodek Ruchu Drogowego w Suwałkach położony przy ulicy Ludwika Waryńskiego 24, oznaczony w części graficznej symbolem 1U;
- 2) Sąd Okręgowy w Suwałkach położony przy ulicy Ludwika Waryńskiego 45, oznaczony w części graficznej symbolem 1UA;
- 3) Państwowa Uczelnia Zawodowa im. Prof. Edwarda F. Szczepanika w Suwałkach przy ulicy Sejneńskiej 30, oznaczona w części graficznej symbolem 1UN.

2. W granicach terenu objętego planem występują ponadlokalne elementy zagospodarowania z zakresu infrastruktury telekomunikacji i teleinformatyki oraz sieci ekologicznej wynikające z postanowień Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego stanowiącego załącznik do uchwały Sejmiku Województwa Podlaskiego Nr XXXVI/330/17 z dnia 22 maja 2017 r. w sprawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego zmienionej uchwałą Sejmiku Województwa Podlaskiego Nr XXXIX/356/17 z dnia 28 sierpnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2017 r. poz 2777, poz. 3270), do których należą:

- 1) sieci i węzły światłowodowej Sieci Szerokopasmowej Polski Wschodniej;
- 2) dolina rzeki Czarnej Hańczy.

3. W bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego planem występują ponadlokalne elementy zagospodarowania przestrzennego z zakresu systemu transportowego, infrastruktury telekomunikacji i teleinformatyki wynikające z postanowień Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego stanowiącego załącznik do uchwały Sejmiku Województwa Podlaskiego Nr XXXVI/330/17 z dnia 22 maja 2017 r. w sprawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego, zmienionej uchwałą Sejmiku Województwa Podlaskiego Nr XXXIX/356/17 z dnia 28 sierpnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2017 r. poz 2777, poz. 3270), do których należą:

- 1) przylegająca od północy do granic planu droga wojewódzka o nr 653 i 655 - ulica Sejneńska;
- 2) przylegająca od zachodu do granic planu droga wojewódzka o nr 662 i 653 - ulica Utrata;
- 3) przylegająca od wschodu do granic planu infrastruktura kolejowa: linie kolejowe nr 39 i 40 w korytarzu E-75 Rail Baltica;
- 4) sieci i węzły światłowodowej Sieci Szerokopasmowej Polski Wschodniej, przechodzące w granicach planu przez tereny: 2MN, 1U i 1KDL.

§ 13. Na terenie objętym planem występują inwestycje i przestrzenie celu publicznego o znaczeniu lokalnym, do których należą:

- 1) droga publiczna w ciągu istniejącej drogi gminnej nr 101265B oznaczona w części graficznej symbolem 1KDL - ulica Ludwika Waryńskiego;
- 2) droga publiczna w ciągu istniejącej drogi gminnej nr 101407B oznaczona w części graficznej symbolem 1KR – ulica Utrata Krótka;
- 3) skwer publiczny im Aleksandry Kujalowicz oznaczony w części graficznej symbolem 1ZP;
- 4) Zespół Szkół nr 4 oznaczony w części graficznej symbolem 1UEO;
- 5) Szkoła Podstawowa nr 6 im. Aleksandry Kujalowicz w Suwałkach oznaczona w części graficznej symbolem 1UEP;
- 6) sieci infrastruktury technicznej:
 - a) sieci wodociągowe,
 - b) sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) sieci kanalizacji deszczowej,
 - d) sieci elektroenergetyczne,
 - e) sieci ciepłownicze,
 - f) sieci gazownicze,
 - g) sieci telekomunikacyjne.

§ 14. Ustala się przy kształtowaniu przestrzeni publicznych nakaz stosowania zasad uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Rozdział 6.

Ustalenia wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa oraz ochrony przeciwpożarowej

§ 15. 1. Ustala się zasady wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa oraz ochrony przeciwpożarowej, które należy wprowadzić w celu zapewnienia bezpieczeństwa publicznego:

- 1) obiekty budowlane należy projektować, budować lub adaptować do potrzeb obronności w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z zarządzeniem Wojewody Podlaskiego Nr 145/2022 z dnia 18 października 2022 r. w sprawie ustalenia zakresu przygotowania warunków do ochrony ludności na wypadek wojny;
- 2) projekty budowlane obiektów, w których może przebywać powyżej 15 osób, powinny zawierać analizę pod kątem wymagań w zakresie przygotowania warunków do ochrony ludności na wypadek wojny (opisane jako obrona cywilna), w szczególności w zakresie: planowanych budowli ochronnych, ostrzegania i alarmowania, awaryjnych ujęć wody;
- 3) projekty budowlane obiektów, o których mowa w punkcie 2 ust. 1 niniejszego paragrafu, podlegają uzgodnieniu pod kątem wymagań ochrony ludności na terenie Gminy Miasta Suwałki przez Prezydenta Miasta Suwałki;
- 4) obiekty budowlane należy projektować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych;
- 5) należy zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków i budowli;
- 6) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe;
- 7) zagospodarowanie terenu (istniejąca i projektowana komunikacja) powinno umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo - gaśniczych straży pożarnej;
- 8) publiczne sieci oświetleniowe należy przystosować do zaciemnienia i wygaszenia w sytuacji podwyższenia gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia;
- 9) należy realizować i utrzymywać istniejące publiczne sieci przesyłowe telekomunikacyjne, służące powiadomianiu i alarmowaniu w sytuacji podwyższenia gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia;
- 10) w obiektach będących inwestycjami celu publicznego należy realizować miejsca ochronne w ukryciach podstawowej odporności dla takiej liczby osób, która wynika z założeń projektowych dla danego budynku lub zespołu budynków;
- 11) 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;
- 12) w przypadku, gdy planowane budowle ochronne projektowane są jako wspólne dla zespołu kilku budynków należy zapewnić do nich promień dojścia od stałego przebywania ludzi mających z nich korzystać, nie większy niż 150,0 m;
- 13) dopuszcza się realizację budowli ochronnych na wszystkich terenach z wyłączeniem terenów: 1KDL, 1KR i 1KP-ZP.

2. Realizacja zadań w zakresie zabezpieczenia potrzeb obronności państwa zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 11 marca 2022 r. o obronie Ojczyzny (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2305 z późn. zm.) oraz z zarządzeniem Wojewody Podlaskiego z dnia 18 października 2022 r. w sprawie zakresu przygotowania warunków ochrony ludności na wypadek wojny, w tym polegającą na ustaleniu ograniczeń w użytkowaniu terenów objętych strefami wojskowego obiektu technicznego zlokalizowanego na terenie zamkniętym wojskowym przy ulicy Wojska Polskiego 21; ograniczenia w użytkowaniu terenów objętych planem wynikają z położenia tego terenu w strefie ochronnej o promieniu 6000 m od wojskowego obiektu technicznego o współrzędnych N: 54°4'53", E: 22°56'7" z wartością rzędnej 188,5 m n.p.m. - zakaz wznoszenia elektrowni wiatrowych.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Komunikację terenów objętych planem zapewniają:

- 1) istniejące drogi publiczne oznaczone w części graficznej symbolami: 1KDL (ulica Ludwika Waryńskiego), 1KR (ulica Utrata Krótka);
- 2) drogi położone poza granicami planu - ulica Utrata, przylegająca do granic planu od zachodu oraz ulica Sejneńska, przylegająca do granic planu od północy;
- 3) drogi rowerowe położone w ulicy 1KDL;
- 4) kładka przez rzekę dla ruchu pieszo - rowerowego, położona w obszarze II-ZP;
 2. Zachowuje się istniejące zjazdy z dróg publicznych, z dopuszczeniem ich przebudowy.
 3. Dopuszcza się budowę nowych zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi.
 4. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji systemu komunikacyjnego:
 - 1) 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 nie pociąga za sobą wzrostu ilości zatrudnionych oraz klientów:
 - a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej,
 - b) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej,
 - c) 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej podstawowej dla usług administracji i biur z zastrzeżeniem, że dla usług bankowych ustala się 1 miejsce na 1 stanowisko kasowe,
 - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedażowej dla usług handlu,
 - e) 1 miejsce na 2 gabinety dla usług ochrony zdrowia,
 - f) 1 miejsce na 35 miejsc dydaktycznych dla usług oświaty,
 - g) 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej podstawowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal użytkowy dla usług innych niż wymienione od lit. c) do lit. f);
 - 2) do bilansu nie wlicza się miejsc istniejących; zapis ten dotyczy wyłącznie zabudowy nowej i sytuacji opisanej w ust. 4 pkt 1;
 - 3) nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych z miejscami na terenach dróg publicznych, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej;
 - 4) miejsca postojowe zintegrowane z funkcją mieszkalną należy lokalizować na działkach inwestora i przeznaczonych pod funkcję mieszkalną;

- 5) przy realizacji miejsc postojowych obsługujących tereny wymienione w ust. 4 pkt 1 lit od b) do g), 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 1 00,
 - b) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi ≥ 101 ;
- 6) 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 2024 r. poz. 320 z późn. zm.);
- 7) parametry techniczne ulic, takie jak: szerokość jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych korygowane w granicach pasa drogowego;
- 8) rozwiązania skrzyżowań ulic określone w planie mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą dróg;
- 9) należy zapewnić dostępność terenów publicznych i usług osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 z późn. zm.); przy realizacji układu drogowego należy wprowadzić urządzenia umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych (obniżenia krawężników przy przejściach dla pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne).

5. Liczby miejsc postojowych, o których mowa w ust. 4, zaokrągła się w górę do najbliższej liczby całkowitej.

6. Przy obiektach wielofunkcyjnych ilość miejsc określa się oddzielnie do każdej funkcji, a następnie sumuje się.

§ 17. 1. Ustala się następujące ogólne zasady w zakresie realizacji systemu 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; w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejących sieci, nakaz ich lokalizowania jako podziemnych, utrzymania w należyтым stanie techniczno - użytkowym oraz stosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;
- 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) przebieg i usytuowanie sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających ulic i parkingów (poza jezdniami) albo terenów zieleni urządzonej publicznej, o ile nie występują istotne przeciwwskazania;
- 6) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach o innym przeznaczeniu niż wymienione w pkt 5, z zachowaniem możliwości lokalizowania budynków zgodnie z ustaleniami planu;
- 7) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci oraz 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, łącznie z wyznaczoną strefą o szerokości 3,0 m wolną od zabudowy i nasadzeń od osi sieci kanalizacji deszczowej przebiegającej przez fragmenty terenów: 1UN, 1I-ZP, 1KDL (ulica Ludwika Waryńskiego), 1WS-ZN, 1ZN, 1MN i 2ZP;
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

2. Dojazdy do urządzeń technicznych przewiduje się z istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego.

§ 18. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych, należy realizować z istniejących sieci wodociągowych położonych:
 - a) w ulicy Utrata przylegającej od zachodu do granic planu - wodociąg o średnicy 100/150 mm,
 - b) w ulicy Utrata Krótka (1KR) - wodociąg o średnicy 90/100 mm,
 - c) w części ulicy Ludwika Waryńskiego (1KDL) - wodociąg o średnicy 100 mm,
 - d) w ulicy Sejneńskiej przylegającej od północy do granic planu - wodociąg o średnicy 100/110/150 mm;
- 2) wskazane powyżej sieci wodociągowe zasilane są z miejskiego ujęcia wody, zlokalizowanego przy ulicy Gen. Władysława Sikorskiego 14;
- 3) pobór wody do celów przeciwpożarowych należy realizować bezpośrednio z sieci wodociągowej lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;
- 4) w przypadku konieczności przebudowy, rozbudowy, modernizacji sieci wodociągowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 5) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 6) nie dopuszcza się realizacji indywidualnych ujęć wody.

§ 19. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) obowiązuje nakaz odprowadzenia ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejących sieci kanalizacji sanitarnej położonych:
 - a) w ulicy Utrata przylegającej od zachodu do granic planu - sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 200/300 mm,
 - b) w ulicy Utrata Krótka (1KR) i w części ulicy Ludwika Waryńskiego (1KDL) - sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 200 mm,
 - c) w ulicy Sejneńskiej przylegającej od północy do granic planu - sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 200/500 mm;
- 2) ścieki z terenu opracowania odprowadzać poprzez grawitacyjną sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej przy ulicy Sejneńskiej 86;
- 3) w przypadku konieczności przebudowy, rozbudowy, modernizacji sieci kanalizacji sanitarnej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;

- 4) dopuszcza się lokalizację sieci kanalizacji sanitarnej poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie, z zachowaniem możliwości lokalizowania budynków zgodnie z ustaleniami planu;
- 5) na terenie objętym planem nie dopuszcza się realizacji szczelnych zbiorników na nieczystości i oczyszczalni ścieków.

§ 20. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe z ulic i parkingów należy odprowadzać do gruntu lub do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej położonej:
 - a) w ulicy Utrata przylegającej od zachodu do granic planu - sieć kanalizacji deszczowej o średnicy 300/400/500 mm,
 - b) w ulicy Utrata Krótka (1KR) - sieć kanalizacji deszczowej o średnicy 250/315 mm,
 - c) w ulicy Ludwika Waryńskiego (1KDL) sieć kanalizacji deszczowej o średnicy 300/500/100/1200 mm,
 - d) w ulicy Sejneńskiej przylegającej od północy do granic planu - sieć kanalizacji deszczowej o średnicy 600/100 mm;
- 2) wody opadowe i roztopowe z ulic i parkingów odprowadzać poprzez wyloty W19, W23, W23+, W24 kanalizacji deszczowej do rzeki Czarnej Hańczy;
- 3) ustala się strefę ochronną o szerokości 3,0 od osi sieci, wolną od zabudowy i nasadzeń, z zapewnieniem dojazdu w celach eksploatacyjnych na całej długości przebiegu wylotów kanalizacji deszczowej przebiegającej w ulicy Ludwika Waryńskiego (1KDL) oraz odchodzącej od ulicy Utrata i przebiegającej przez działkę o nr 10815 i niewielki fragment działki nr 10814, zgodnie z częścią graficzną;
- 4) 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 sieci kanalizacji deszczowej na warunkach wydanych przez gestora sieci;
- 5) w przypadku konieczności przebudowy, rozbudowy, modernizacji sieci kanalizacji deszczowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
- 6) dopuszcza się lokalizację kanałów deszczowych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 7) dopuszcza się tworzenie otwartych systemów kanalizacji deszczowej mających na celu kompleksowe zarządzanie wodą opadową, poprzez realizację obiektów małej retencji, które naśladują naturę w gromadzeniu, oczyszczaniu i opóźnianiu spływu deszczówki takich, jak na przykład: zagłębienia retencyjne w zieleni, zielone lub retencyjne dachy, niecki trawiaste, ogrody deszczowe i inne podobne obiekty małej retencji miejskiej;
- 8) na całym obszarze objętym planem, w celu zwiększenia retencji dopuszcza się montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych, a także zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód opadowych i roztopowych i wykorzystywanie do tego celu natury;
- 9) na budynkach o dachach płaskich dopuszcza się dachy zielone lub retencyjne;
- 10) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na teren kolejowy.

§ 21. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) nakaz zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub sieci gazowej;

- 2) dopuszcza się ogrzewanie elektryczne, stosowanie ogniw fotowoltaicznych, pomp ciepła i innych rozwiązań, które nie powodują emisji spalin;
- 3) do czasu podłączenia budynków do sieci ciepłnej lub gazowej utrzymuje się indywidualne źródła ciepła;
- 4) ustala się, że energia cieplna będzie dostarczana na potrzeby ogrzewania pomieszczeń, ciepłej wody użytkowej, wentylacji i klimatyzacji;
- 5) zaopatrzenie w ciepło należy realizować z istniejących sieci ciepłowniczych wysokoparametrowych:
 - a) o średnicy 250 mm zlokalizowanych w ulicy Ludwika Waryńskiego (1KDL),
 - b) o średnicy 250 mm, 450 mm i 500 mm zlokalizowanych w ulicy Utrata przylegającej od zachodu do granic planu,
 - c) o średnicy 315 mm i 355 mm zlokalizowanych w ulicy Sejneńskiej przylegającej od północy do granic planu.

§ 22. Ustala się zasady budowy systemu zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się z miejskiego systemu sieci gazowej średniego ciśnienia:
 - a) o średnicy 90 mm i 63 mm zlokalizowanej w ulicy Utrata Krótka (1KR),
 - b) o średnicy 110 mm i 90 mm zlokalizowanej w ulicy Ludwika Waryńskiego (1KDL),
 - c) o średnicy 110 mm zlokalizowanej w ulicy Utrata przylegającej od zachodu do granic planu;
- 2) dopuszcza się podziemne zbiorniki na gaz realizowane na działkach budowlanych od strony działek; zakaz zbiorników naziemnych;
- 3) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych, w chodnikach lub pasach zieleni należy pozostawić rezerwy terenu pod lokalizację przyszłych gazociągów z uwzględnieniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych;
- 4) w przypadku braku miejsca w pasach drogowych dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na działkach prywatnych;
- 5) w ulicach dopuszcza się umieszczenie sieci gazowej w tzw. kanałach zbiorczych technologicznych;
- 6) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
- 7) linia ogrodzeń powinna przebiegać w odległości minimum 0,5 m od gazociągu średniego ciśnienia;
- 8) szafki gazowe powinny być lokalizowane zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 9) w celu zapewnienia zaopatrzenia w gaz istniejącej i projektowanej zabudowy należy rozbudować sieć gazową w granicach planu w ulicy Ludwika Waryńskiego (1KDL) i poza granicami planu w ulicy Sejneńskiej.

§ 23. Ustala się zasady funkcjonowania systemu gospodarki odpadami:

- 1) wszystkie odpady komunalne z terenu odbierane będą w sposób zorganizowany, zgodnie z przepisami gminnymi;
- 2) odpady komunalne z terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej należy gromadzić w pojemnikach umożliwiających selektywną zbiórkę z uwzględnieniem możliwości segregacji oraz z uwzględnieniem obowiązku zapewnienia niezbędnych powierzchni pod pojemnikami i z uwzględnieniem pojemności pojemników na ilość mieszkańców;

- 3) nakaz stosowania wbudowanych pojemników służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych (z uwzględnieniem możliwości ich segregacji) lub ich lokalizacja wewnątrz działek budowlanych;
- 4) w zabudowie wielorodzinnej dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów;
- 5) zagospodarowanie odpadów przemysłowych i innych niż komunalne, należy do zadań podmiotów je wytwarzających na zasadach określonych w przepisach szczególnych.

§ 24. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców realizować należy w oparciu o stacje transformatorowe SN/nn (20/0,4 kV) zlokalizowane i projektowane na terenie w granicach planu oraz w oparciu o istniejące i projektowane stacje na terenach sąsiednich;
- 2) bezpośrednia obsługa odbiorców odbywać się będzie projektowanymi i istniejącymi liniami niskiego napięcia oraz przyłączami napowietrznymi i kablowymi;
- 3) dopuszcza się budowy stacji transformatorowych SN/nn na wszystkich obszarach w granicach planu; nie wskazuje się konkretnej lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych; stacje powinny być realizowane zgodnie z potrzebami inwestora, w ramach jego działki i z zapewnionym wjazdem z drogi publicznej; dokładną lokalizację stacji należy określić w projekcie technicznym;
- 4) projektowane stacje transformatorowe zasilające jednego odbiorcy należy lokalizować na jego działce, natomiast stacje;
- 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 elektroenergetycznej;
- 8) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci;
- 9) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 10) trasy adaptowanych w planie istniejących urządzeń elektrycznych mogą ulec zmianie w wyniku ich modernizacji;
- 11) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;
- 12) dopuszcza się stosowanie ogniów i paneli fotowoltaicznych na zasadach ustalonych w § 8 ust.6 pkt 5 i 6;
- 13) 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.

§ 25. Ustala się zasady funkcjonowania systemu obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwijać w oparciu o istniejące i projektowane sieci, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;

- 2) sieci telekomunikacyjne należy realizować za pomocą kanalizacji teletechnicznej i kabli doziemnych lub napowietrznych oraz innych rozwiązań zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi;
- 3) utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci teletechniczne z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb;
- 4) sieci telekomunikacyjne kolidujące z projektowaną zabudową należy przebudować;
- 5) przyłącza do poszczególnych budynków wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 26. 1. W granicach planu nie wyznacza się granic obszarów określonych w przepisach odrębnych wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Przy podziale terenu na nowe działki budowlane należy zachować parametry działek zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) szerokość frontu działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolami 1MN i 2MN odpowiadająca historycznemu podziałowi katastralnemu lub od 10,0 m do 16,0 m w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej i od 16,0 m w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) minimalna szerokość frontu działki w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej MW - 70,0 m;
- 3) minimalna szerokość frontu działki w zabudowie usługowej U - 40,0 m;
- 4) minimalna powierzchnia działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej:
 - a) 1MN - 1000 m²,
 - b) 2MN - 800 m²;
- 5) minimalna powierzchnia działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej MW - 2000 m²
- 6) minimalna powierzchnia działki budowlanej w zabudowie usługowej U - 1000 m²;
- 7) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych parametrach na polepszenie zagospodarowania nieruchomości sąsiednich, na cele dróg wewnętrznych oraz działek pod infrastrukturę techniczną;
- 8) wydzielone działki winny posiadać bezpośredni dostęp do istniejącego lub projektowanego układu drogowego i mieć front przyległy do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 9) dopuszcza się połączenie działek i ich wtórny podział celem uzyskania parametrów zgodnych z ustalonymi w ust. 2 pkt 1- 6 niniejszego paragrafu;
- 10) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do granic pasa drogowego ustala się na:
 - a) 90° z tolerancją wynikającą z parametrów istniejących działek dla nieruchomości położonych wzdłuż ulicy Utrata w konturach planistycznych 1MN, 2MN, 1U,
 - b) 30° i 60° z tolerancją wynikającą z parametrów istniejących działek dla nieruchomości położonych wzdłuż ulicy Utrata Krótka w konturach planistycznych 1MN, 2MN, 2U,
 - c) 60° i 90° z tolerancji wynikającej z parametrów istniejących działek dla nieruchomości położonych wzdłuż ulicy Ludwika Waryńskiego w konturach planistycznych 2MW, 1U, 2U, 3U, 1UA, 1UE, 1UN,

d) 90° z tolerancją wynikającą z parametrów istniejących działek dla nieruchomości położonych wzdłuż ulicy Sejneńskiej w konturach planistycznych 1MW, 1UE, 1UEO, 1UEP, 1UN, 4U,

11) minimalna szerokość ciągu pieszo - jezdnego obsługującego do 3 działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - 5,0 m; powyżej 3 działek - minimalna szerokość ciągu pieszo - jezdnego 7,0 m

3. Istniejące działki, które nie spełniają wymaganej szerokości frontu działki lub powierzchni, mogą być zabudowywane zgodnie z przepisami szczególnymi, bez konieczności ich łączenia i wtórnego podziału.

4. Dopuszcza się wydzielanie działek na podstawie zainwestowania i na podstawie przepisów szczególnych.

5. Zakazuje się podziału terenu bez zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

Rozdział 9.

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonych w planie

§ 27. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony w części graficznej symbolem **1MN** o powierzchni ok. 3,07 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) klasa przeznaczenia terenu **MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**, w ramach której możliwa jest realizacja budynków jednorodzinnych wolnostojących i bliźniaczych;

2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe z zakresu usług turystyki (UT), usług zdrowia i pomocy społecznej (UZ), usług biurowych (UAB), o powierzchni zajmującej maksimum 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, z wykluczeniem ich lokalizacji jako wolnostojące; nie dotyczy usług istniejących w dacie uchwalenia planu;

3) obsługa komunikacyjna, w tym ilość miejsc do parkowania:

a) z ulicy Utrata przyległej od zachodu do granicy planu dla zabudowy na działkach do niej przylegających;

b) z terenu 1KR (ulica Utrata Krótka) dla zabudowy na działkach do niej przylegających,

c) minimalna liczba miejsc do parkowania - 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny realizowane na działce własnej, a w przypadku realizowania przeznaczenia uzupełniającego, ilość miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 4 pkt 1 lit. od c do g, realizowane na działce własnej,

d) nie dopuszcza się bilansowania miejsc do parkowania z terenem dróg publicznych; dopuszcza się bilansowanie z terenami sąsiednimi w promieniu do 70,0 m od granic działki, jeśli prawo do korzystania z nich wynika z umowy zawartej z właścicielami terenów sąsiednich, z przepisów prawa, czynności prawnych, orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej;

4) ograniczenia wynikające z:

a) położenia części terenu w obszarze, na którym głębokość do pierwszego zwierciadła wód podziemnych wynosi od 0,0 m do 2,0 m,

b) położenia terenu w obszarze, na którym głębokość do pierwszego zwierciadła wód podziemnych wynosi od 2,0 m do 5,0 m,

c) położenia części terenu w obszarze ciągu ekologicznego doliny rzeki Czarnej Hańczy,

d) położenia części terenu w wolnej od zabudowy i nasadzeń strefie ochronnej o szerokości 3,0 m wyznaczonej od osi sieci kanalizacji deszczowej;

5) zasady lokalizacji nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
- w odległości 5,0 m od zachodniej granicy planu oraz po elewacjach frontowych budynków położonych wzdłuż ulicy Utrata, przylegającej do granic planu od zachodu, zgodnie z częścią graficzną,
 - w odległości 5,0 m od ulicy Utrata Krótka (1KR) i od przylegającego od północy terenu 2ZN, zgodnie z częścią graficzną,
 - w odległości 4,0 m i 25,0 m od granicy z terenem 1ZN, przylegającym do terenu 1MN od strony rzeki, zgodnie z częścią graficzną;
- b) budowa budynków, budowli i urządzeń budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenu i zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy,
- c) maksymalna intensywność zabudowy - 1,0,
- d) minimalna intensywność zabudowy - 0,2,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%,
- f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%,
- g) dopuszcza się budowle ochronne przydomowe;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
- a) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkalnej, gospodarczej i garażowej,
- b) minimalna szerokość frontu działki w przypadku realizacji budynków jednorodzinnych wolnostojących - 16,0 m, działka o mniejszej szerokości istniejąca w dacie uchwalenia planu nie podlega tej regulacji, może być zabudowana z ograniczeniami wynikającymi z przepisów szczególnych,
- c) minimalna szerokość frontu działki w przypadku realizacji budynków jednorodzinnych bliźniaczych - 10,0 m, działka o mniejszej szerokości istniejąca w dacie uchwalenia planu nie podlega tej regulacji, może być zabudowana z ograniczeniami wynikającymi z przepisów szczególnych,
- d) zakaz realizacji budynków jednorodzinnych szeregowych,
- e) dopuszczenie realizacji zabudowy w granicy z działką sąsiednią lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z działką sąsiednią, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- f) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000 m²,
- g) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do granic pasów drogowych:
- 30° i 60° z tolerancją wynikającą z parametrów istniejących działek dla nieruchomości położonych wzdłuż ulicy Utrata Krótka (1KR),
 - 90° z tolerancją wynikającą z parametrów istniejących działek dla nieruchomości położonych wzdłuż ulicy Utrata, przyległej od zachodu do granic terenu objętego planem;
- h) realizacja na jednej działce budowlanej do dwóch budynków mieszkalnych z garażem w podpiwniczeniu lub w parterze budynków mieszkalnych, dopuszcza się garaże i budynki gospodarcze poza obrysem budynków mieszkalnych,
- i) wysokość budynków mieszkalnych - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe w przypadku budynków z dachami wysokimi i nie wyżej niż 9,0 m,
- j) na budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45° z poddaszem użytkowym lub dach płaski z dopuszczeniem dachu retencyjnego i zielonego, usytuowanie głównej kalenicy dachu prostopadle lub równoległe do dłuższych granic działek,

- k) na budynkach mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45° z poddaszem użytkowym z zastrzeżeniem, że spadek połaci dachowej nie może być skierowany w strony działki, na której stanie zblźniaczony budynek, dopuszczenie dachu płaskiego, dachu retencyjnego i zielonego, usytuowanie głównej kalenicy dachu prostopadle do dłuższych granic działek,
- l) realizacja na jednej działce budowlanej budynku garażowego, gospodarczego wolnostojącego o wysokości do 5,0 m, a w granicy działki do 3,0 m,
- m) na budynkach gospodarczych i garażach - dach dwu, jednospadowy lub płaski, z dopuszczeniem dachu retencyjnego i zielonego,
- n) dopuszczenie realizacji na każdej z działek małej architektury, altan wiat, a także obiektów pomocniczych takich, jak: szklarnie, tunele foliowe, domki narzędziowe, trasole, pergole o wysokości do 4,0 m z zastrzeżeniem, że na budynkach położonych w granicy z działką sąsiednią spadek dachu w kierunku działki własnej,
- o) dopuszczenie dowolności geometrii dachów oraz kątów nachylenia połaci na altanach, obiektach małej architektury i wiatach, a w przypadku realizacji dachów płaskich dopuszczenie realizacji dachów retencyjnych lub zielonych,
- p) utrzymanie w jednolitych barwach w granicach działki budowlanej kolorystyki elewacji, koloru pokrycia dachu i materiału pokryciowego - zgodnie z ustaleniami rozdziału 2,
- q) dopuszczenie realizacji paneli fotowoltaicznych na połaciach dachowych wszystkich budynków; w przypadku realizacji paneli na dachach płaskich - ukrycie ich za attyką; dopuszczenie realizacji paneli na gruncie, w głębi działki,
- r) dopuszczenie montażu podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się funkcjonowanie istniejących obiektów nie związanych z funkcją mieszkaniową jednorodziną lub uzupełniającą, bez prawa ich rozbudowy, nadbudowy i z wykluczeniem budowy nowych tego typu obiektów.

§ 28. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony w części graficznej symbolem **2MN** o powierzchni ok. 2,06 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) klasa przeznaczenia terenu **MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**, w ramach której możliwa jest realizacja budynków jednorodzinnych wolnostojących i bliźniaczych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe z zakresu: nieuciążliwych usług rzemieślniczych (UL), usług turystyki (UT), usług gastronomii (UG), usług zdrowia i pomocy społecznej (UZ), usług biurowych (UAB), wbudowane w budynki mieszkalne i o powierzchni zajmującej maksimum 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, z wykluczeniem ich lokalizacji jako wolnostojące; nie dotyczy usług istniejących w dacie uchwalenia planu; do nieruchomości o nr 10788 powierzchnia usług do 50% sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków; dopuszcza się adaptację istniejących budynków gospodarczych na cele usługowe;
- 3) obsługa komunikacyjna, w tym ilość miejsc do parkowania:
 - a) z ulicy Utrata przyległej od zachodu do granicy planu dla zabudowy na działkach do niej przylegających;
 - b) z terenu 1KR (ulica Utrata Krótka) dla zabudowy na działkach do niej przylegających,

- c) minimalna liczba miejsc do parkowania - 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny realizowane na działce własnej, a w przypadku realizowania przeznaczenia uzupełniającego, ilość miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 4 pkt 1 lit. od c do g, realizowane na działce własnej,
 - d) nie dopuszcza się bilansowania miejsc do parkowania z terenem dróg publicznych; dopuszcza się bilansowanie z terenami sąsiednimi w promieniu do 70,0 m od granic działki, jeśli prawo do korzystania z nich wynika z umowy zawartej z właścicielami terenów sąsiednich, z przepisów prawa, czynności prawnych, orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej;
- 4) ograniczenia wynikające z zapisów rozdziału 3, 4 i 5 tekstu niniejszej uchwały i dotyczące:
- a) położenia terenu w obszarze, na którym głębokość do pierwszego zwierciadła wód podziemnych wynosi od 2,0 m do 5,0 m,
 - b) występowania zabytku nieruchomego ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków - dom nr 25 przy ulicy Utrata, dla którego obowiązują ustalenia § 10 ust. 2 pkt 6 i ust. 3 pkt 1 i pkt 4,
 - c) przebiegu światłowodowej Sieci Szerokopasmowej Polski Wschodniej,
 - d) nakaz ochrony pomnika przyrody znajdującego się na posesji przy ulicy Utrata 47 - orzech włoski *Juglans regia* oznaczony w części graficznej cyfrą "3";
- 5) zasady lokalizacji nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - w odległości 5,0 m od zachodniej granicy planu oraz po elewacjach frontowych budynków niebędących zabytkami, położonych wzdłuż ulicy Utrata, przylegającej do granic planu od zachodu, zgodnie z częścią graficzną,
 - w odległości 5,0 m od ulicy Utrata Krótka (1KR), zgodnie z częścią graficzną,
 - b) obowiązująca linia zabudowy po elewacji frontowej i częściowo po elewacjach szczytowych budynku zabytkowego, zgodnie z częścią graficzną;
 - c) budowa budynków, budowli i urządzeń budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenu, zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy - 1,0,
 - e) minimalna intensywność zabudowy - 0,2,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%,
 - h) w zabudowie istniejącej, gdy nie są spełnione ww. wskaźniki, dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków do 30% ich obecnej powierzchni całkowitej,
 - i) dopuszcza się przebudowę i nadbudowę istniejących budynków położonych poza linią zabudowy, o ile spełnione są pozostałe ustalenia planu,
 - j) dopuszcza się budowle ochronne przydomowe;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
- a) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkalnej, gospodarczej i garażowej z dopuszczeniem rozbudowy nadbudowy zgodnie z ustaleniami planu,
 - b) minimalna szerokość frontu działki w przypadku realizacji budynków jednorodzinnych wolnostojących - 16,0 m, działka o mniejszej szerokości istniejąca w dacie uchwalenia planu nie podlega tej regulacji, może być zabudowana z ograniczeniami wynikającymi z przepisów szczególnych,

- c) minimalna szerokość frontu działki w przypadku realizacji budynków jednorodzinnych bliźniaczych - 10,0 m, działka o mniejszej szerokości istniejąca w dacie uchwalenia planu nie podlega tej regulacji, może być zabudowana z ograniczeniami wynikającymi z przepisów szczególnych,
- d) zakaz realizacji budynków jednorodzinnych szeregowych,
- e) dopuszczenie realizacji zabudowy w granicy z działką sąsiednią lub w odległości nie mniejszej, niż 1,5 m od granicy z działką sąsiednią, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- f) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 800,0 m²,
- g) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do granic pasów drogowych:
 - 60° z tolerancją wynikającą z parametrów istniejących działek dla nieruchomości położonych wzdłuż ulicy Utrata Krótka (1KR),
 - 90° z tolerancją wynikającą z parametrów istniejących działek dla nieruchomości położonych wzdłuż ulicy Utrata, przyległej od zachodu do granic terenu objętego planem;
- h) realizacja na działce budowlanej do dwóch budynków mieszkalnych z garażem w podpiwniczeniu lub w parterze budynków mieszkalnych, dopuszcza się garaże i budynki gospodarcze poza obrysem budynków mieszkalnych,
- i) wysokość budynków mieszkalnych - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe w przypadku budynków z dachami wysokimi i nie wyżej niż 9,0 m,
- j) na budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45° z poddaszem użytkowym lub dach płaski z dopuszczeniem dachu retencyjnego i zielonego, usytuowanie głównej kalenicy dachu prostopadle lub równoległe do dłuższych granic działek,
- k) na budynkach mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45° z poddaszem użytkowym z zastrzeżeniem, że spadek połaci dachowej nie może być skierowany w strony działki, na której stanie zbliźniony budynek, dopuszczenie dachu płaskiego, dachu retencyjnego i zielonego, usytuowanie głównej kalenicy dachu prostopadle do dłuższych granic działek,
- l) realizacja na działce budowlanej budynku garażowego i gospodarczego wolnostojącego o wysokości do 5,0 m, a w granicy działki do 3,0 m,
- m) na budynkach gospodarczych i garażach - dach dwu, jednospadowy lub płaski, z dopuszczeniem dachu retencyjnego i zielonego,
- n) dopuszczenie realizacji na każdej z działek małej architektury, altan wiat, a także obiektów pomocniczych takich, jak: szklarnie, tunele foliowe, domki narzędziowe, trasole, pergole o wysokości do 4,0 m z zastrzeżeniem, że na budynkach położonych w granicy z działką sąsiednią spadek dachu w kierunku działki własnej,
- o) dopuszczenie dowolności geometrii dachów oraz kątów nachylenia połaci na altanach, obiektach małej architektury i wiatach, a w przypadku realizacji dachów płaskich dopuszczenie realizacji dachów retencyjnych lub zielonych,
- p) utrzymanie w jednolitych barwach w granicach działki budowlanej kolorystyki elewacji, koloru pokrycia dachu i materiału pokryciowego - zgodnie z ustaleniami rozdziału 2,
- q) dopuszczenie realizacji paneli fotowoltaicznych na połaciach dachowych wszystkich budynków; w przypadku realizacji paneli na dachach płaskich - ukrycie ich za attyką; dopuszczenie realizacji paneli na gruncie, w głębi działki,

- r) dopuszczenie montażu podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wyklucza się realizację przemysłu oraz zagospodarowanie tymczasowe.

§ 29. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony w części graficznej symbolem **1MW** o powierzchni ok. 0,88 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) klasa przeznaczenia terenu **MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi z zakresu handlu detalicznego (UHD) gastronomii, biurowo- administracyjne realizowane wyłącznie w budynku przy ulicy Sejneńskiej nr 16;
- 3) obsługa komunikacyjna, w tym ilość miejsc do parkowania:
 - a) z ulicy Sejneńskiej przyległej od północy do granicy planu;
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny realizowane w obrębie konturu planistycznego 1MW, a dla przeznaczenia uzupełniającego, nie ustala się z uwagi na parametry działki, na której jest usytuowany istniejący budynek usługowy,
 - c) utrzymanie istniejących wjazdów na teren 1MW;
- 4) ograniczenia i nakazy wynikające z zapisów rozdziału 4 tekstu niniejszej uchwały i dotyczące:
 - a) zespołu trzech budynków koszarowych Drugiego Lejb-Huzarskiego Pawłogradzkiego Pułku Jego Wysokości Imperatora Aleksandra III z przełomu XIX/XX wieku przy ulicy Sejneńskiej, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach z dnia 28 stycznia 2008 r. znak: RZ-AS/4010-69/07 pod numerem rejestru A-180, na który składają się: budynek koszarowy przy ulicy Sejneńskiej 18, budynek koszarowy przy ulicy Sejneńskiej 22 oraz budynek koszarowy przy ulicy Sejneńskiej 26 (położony w konturze planistycznym 4U),
 - b) położenia terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu koszar Drugiego Lejb-Huzarskiego Pawłogradzkiego Pułku Jego Wysokości Imperatora Aleksandra III z II poł. XIX wieku przy ulicy Sejneńskiej, karta opracowana przez D. M. Ambrosiewicza XII. 1990 r., karta WUOZ w Białymstoku Del. w Suwałkach nr 906;
- 5) zasady lokalizacji zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz uzupełniania zabudową mieszkalną, usługową, garażową i gospodarczą,
 - b) ochronę i postępowanie z budynkami zabytkowymi określono w rozdziale 4 tekstu niniejszej uchwały,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy nadziemnej ustala się w odległości 5,0 m od ulicy Sejneńskiej, która stanowi północną granicę planu, zgodnie z częścią graficzną,
 - d) obowiązujące linie zabudowy ustala się po elewacjach frontowych i częściowo po elewacjach szczytowych budynków zabytkowych, zgodnie z częścią graficzną,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy - 2,0,
 - f) minimalna intensywność zabudowy - 1,0,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,

- i) minimalna szerokość frontu działki, minimalna powierzchnia działki budowlanej, kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do granic pasów drogowych - zgodnie ze stanem istniejącym,
 - j) dopuszczenie montażu podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych,
 - k) nakaz utrzymania zieleni wysokiej i nowych nasadzeń;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
- a) w stosunku do zabytkowych budynków mieszkalnych:
 - utrzymanie wysokości budynków mieszkalnych - do 3 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 16,0 m,
 - utrzymanie wysokości i kąta nachylenia połączeń dachowych oraz usytuowania głównej kalenicy dachu równoległe do ulicy Sejneńskiej,
 - utrzymanie podziałów elewacyjnych, wysokości otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego, podziałów okien,
 - zakaz zewnętrznego ocieplania budynków mieszkalnych,
 - zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków mieszkalnych,
 - nakaz ujednoczenia koloru i materiału pokrycia dachowego w całym zespole - zgodnie z ustaleniami rozdziału 4 tekstu niniejszej uchwały,
 - b) w stosunku do budynku usługowego położonego przy ulicy Sejneńskiej 16:
 - wysokość - 1 kondygnacja nadziemna i nie wyżej niż 5,0 m,
 - zakaz rozbudowy i nadbudowy, dopuszcza się przebudowę dachu na dach dwu lub wielospadowy,
 - elewacje - dopuszczalne kolory: biały, szary, żółty; dopuszczenie obłożenia ścian klinkierem,
 - stolarka okienna i drzwiowa - dopuszczalne kolory: szary, brązowy, biały lub grafitowy,
 - materiał pokryciowy dachu i kolorystyka dachu - dopuszczalne materiały: blacha powlekana układana na rąbek stojącyw kolorze jak na budynkach zabytkowych w konturze 1MW,
 - c) w stosunku do budynków i zespołów garażowych:
 - zakaz rozbudowy i nadbudowy, dopuszczenie przebudowy celem ujednoczenia budynków w zespole,
 - utrzymanie w jednolitych barwach kolorystyki elewacji zespołów garażowych - dopuszczalne kolory: biały, szary, żółty,
 - utrzymanie w jednolitych barwach kolorystyki wrót zespołów garażowych - dopuszczalne kolory: ciemno szary, ciemno brązowy, grafitowy,
 - utrzymanie jednolitego materiału pokryciowego dachu i kolorystyki dachu - dopuszczalne materiały: dachówka bitumiczna, papa, dopuszczalne kolory: szary, grafitowy,
 - utrzymanie jednolitej geometrii dachów - jednospadowe lub płaskie, z dopuszczeniem dachów retencyjnych i zielonych realizowanych kompleksowo w całym zespole garażowym,

- dopuszczenie kompleksowej realizacji paneli fotowoltaicznych na połaciach dachowych zespołów garażowych; w przypadku realizacji paneli na dachach płaskich - ukrycie ich za attyką; zakaz realizacji paneli na gruncie,

d) dopuszczenie realizacji na terenie 1MW małej architektury, altan i wiat, a także obiektów pomocniczych takich, jak: wiaty śmietnikowe, trasole, pergole o wysokości do 4,0 m.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wyklucza się zagospodarowanie tymczasowe.

§ 30. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony w części graficznej symbolem **2MW** o powierzchni ok. 0,76 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) klasa przeznaczenia terenu **MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;**

2) klasa przeznaczenia uzupełniająca - usługi nieuciążliwe z zakresu handlu detalicznego (UHD), usług biurowych (UAB), usług zdrowia i pomocy społecznej (UZ), usług edukacji (UE), kultury i rozrywki (UK), o powierzchni zajmującej maksimum 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i realizowanych w parterze budynku, z wykluczeniem ich lokalizacji jako wolnostojące; nie dotyczy usług istniejących w dacie uchwalenia planu;

3) obsługa komunikacyjna, w tym ilość miejsc do parkowania:

a) z ulicy Ludwika Waryńskiego (1KDL),

b) minimalna liczba miejsc do parkowania - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny realizowane w obrębie konturu planistycznego 2MW,

c) minimalna ilość miejsc do parkowania dla przeznaczenia uzupełniającego - zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 4 pkt 1 lit. c, d, e, f, z możliwością bilansowania z miejscami w ulicy Ludwika Waryńskiego,

d) należy przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe dla osób ze szczególnymi potrzebami na każde 25 miejsc postojowych, jeżeli liczba stanowisk wynosi 100 i 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi ≥ 101 ; wymiary miejsc postojowych i ich lokalizacja powinny spełniać obowiązujące przepisy szczególne; miejsca postojowe towarzyszące usługom powinny być lokalizowane w poziomie terenu i być ogólnodostępne poza ogrodzeniem osiedla,

e) minimum 15% projektowanych miejsc postojowych należy zlokalizować w poziomie terenu,

f) minimum 5% ogólnego bilansu projektowanych miejsc postojowych wymaganych dla lokali mieszkalnych należy wykonać jako ogólnodostępne,

g) należy przewidzieć miejsca do parkowania rowerów i wyposażyć je w niezbędne do tego urządzenia;

4) ograniczenia i nakazy wynikające z zapisów rozdziału 4 tekstu niniejszej uchwały i dotyczące położenia terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu koszar Drugiego Lejb-Huzarskiego Pawłogradzkiego Pułku Jego Wysokości Imperatora Aleksandra III z II poł. XIX wieku przy ulicy Sejneńskiej, karta opracowana przez D. M. Ambrosiewicza XII. 1990 r., karta WUOZ w Białymstoku Del. w Suwałkach nr 906;

5) zasady lokalizacji zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy nadziemnej w odległości 5,0 m od pasa drogowego 1KDL oraz po elewacjach frontowych budynków istniejących (10,0 m od pasa drogowego 1KDL) i po elewacjach szczytowych zespołu garażowego (7,0 m od pasa drogowego 1KDL), zgodnie z częścią graficzną,

b) maksymalna intensywność zabudowy - 2,2,

- c) minimalna intensywność zabudowy - 0,5,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%, przy czym minimum 25% tej powierzchni powinna stanowić zieleń na gruncie rodzimym, wyklucza się włączenie do bilansu zieleni lokalizowanej na dachach budynków, zalicza się w 50% zieleń lokalizowaną na tarasach i stropodachu garażu podziemnego z nawierzchnią umożliwiającą naturalną vegetację roślin, w tym drzew i krzewów i retencję wody,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 35%,
 - f) maksymalna powierzchnia sprzedażowa 600 m²,
 - g) minimalna szerokość frontu działki, minimalna powierzchnia działki budowlanej, kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do granic pasów drogowych - zgodnie z § 26 ust. 2 pkt 2, 5 i 9 tekstu niniejszej uchwały,
 - h) dopuszczenie montażu podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych,
 - i) nakaz utrzymania zieleni wysokiej i nowych nasadzeń;
- 6) zasady kształtowania zabudowy - zgodnie z § 8 tekstu niniejszej uchwały oraz:
- a) w stosunku do nowych budynków mieszkalnych:
 - minimalna wysokość zabudowy - dwie kondygnacje nadziemne, lecz nie wyżej 8,0 m do kalenicy,
 - maksymalna wysokość zabudowy - cztery kondygnacje nadziemne, lecz nie wyżej niż 16,0 m do kalenicy lub górnej krawędzi attyki przy dachu płaskim,
 - dach wysoki o nachyleni głównych połaci do 35° i kalenicy równoległej do ulicy Ludwika Waryńskiego (1KDL) lub płaski z dopuszczeniem retencyjnego i zielonego, z dopuszczeniem kompleksowego montażu paneli fotowoltaicznych ukrytych za attyką,
 - b) zakaz rozbudowy istniejących dwóch budynków mieszkalnych, dopuszczalna nadbudowa realizowana jednocześnie na obu budynkach, lecz nie wyżej niż 16,0 m do kalenicy oraz zmiana geometrii dachu; zakaz rozbudowy nie dotyczy wiatrołapów,
 - c) nakaz ujednoczenia koloru elewacji oraz stolarki okiennej i drzwiowej istniejących dwóch budynków mieszkalnych,
 - d) w stosunku do istniejącego zespołu garażowego i gospodarczego:
 - nakaz utrzymania wysokości istniejącego zespołu garażowego - nie wyżej niż 3,5 m,
 - zakaz rozbudowy o nowe segmenty garażowe, zakaz realizacji nowych garaży naziemnych i budynków gospodarczych,
 - utrzymanie w jednolitych barwach kolorystyki elewacji zespołów garażowych i budynków gospodarczych - dopuszczalne kolory: biały, szary, żółty,
 - utrzymanie w jednolitych barwach kolorystyki wrót zespołów garażowych - dopuszczalne kolory: ciemno szary, ciemno brązowy, grafitowy,
 - utrzymanie jednolitej geometrii dachów - dachy płaskie, z dopuszczeniem dachów retencyjnych i zielonych realizowanych kompleksowo w całym zespole garażowym;
 - e) w stosunku do istniejących budynków usługowych:
 - nakaz zachowania ceglanego wystroju elewacji budynku na działce o nr 10738/28,
 - dopuszcza się zachowanie istniejących funkcji usługowych z możliwością rozbudowy i nadbudowy budynków, zgodnie z ustaleniami planu,

- dopuszcza się rozbiórkę budynków i realizację nowych;

f) dopuszczenie kompleksowej realizacji paneli fotowoltaicznych na połaciach dachowych, w tym na zespołach garażowych; w przypadku realizacji paneli na dachach płaskich - ukrycie ich za attyką; zakaz realizacji paneli na gruncie,

g) dopuszczenie realizacji na terenie 2MW małej architektury, a także obiektów pomocniczych takich, jak: altany, wiaty, trasole, pergole o wysokości do 4,0 m.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe - jako parking.

§ 31. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczony w części graficznej symbolem **1MW-U** o powierzchni ok.1,22 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) klasa przeznaczenia terenu - **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi U** z zakresu handlu detalicznego (UHD), usług turystyki (UT), usług gastronomii (UG), usług zdrowia i pomocy społecznej (UZ), usług biurowych (UAB), realizowane łącznie, przy czym łączna powierzchnia użytkowa, podstawowa usług, w tym handlowych do 2500 m², łączna powierzchnia sprzedażowa do 1000 m²;

2) przeznaczenie wykluczone - usługi handlu wielkopowierzchniowego (UW), usługi rzemieślnicze (UL), produkcja przemysłowa (PP), produkcja energii (PE), składy i magazyny (PS);

3) do czasu realizacji funkcji ustalonych w ust. 2 pkt 1 niniejszego paragrafu, dopuszcza się funkcje obecnie istniejące na tym terenie - warsztat naprawy samochodów z lakiernictwem;

4) obsługę komunikacyjną, w tym ilość miejsc do parkowania:

a) z ulicy Ludwika Waryńskiego (1KDL) poprzez przynajmniej jeden zjazd publiczny,

b) realizowana w obrębie konturu planistycznego 1MW-U minimalna liczba miejsc do parkowania:

- 1,5 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,

- 1,0 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni użytkowej usług,

- 1,0 miejsce postojowe na 10 miejsc gastronomii,

- 1,0 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni sprzedażowej, lecz nie mniej niż 50 miejsc postojowych i nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal użytkowy z uwzględnieniem miejsc postojowych przeznaczonych dla osób ze szczególnymi potrzebami,

c) należy przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe dla osób ze szczególnymi potrzebami na każde 25 miejsc postojowych, jeżeli liczba stanowisk wynosi 100 i 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi ≥ 101 ; wymiary miejsc postojowych i ich lokalizacja powinny spełniać obowiązujące przepisy szczególne,

d) należy przewidzieć co najmniej dwa miejsca postojowe z punktem lub stacją ładowania samochodów osobowych elektrycznych i hybrydowych,

e) miejsca postojowe towarzyszące usługom powinny być lokalizowane w poziomie terenu i być ogólnodostępne poza ogrodzeniem osiedla,

f) minimum 15% projektowanych miejsc postojowych należy zlokalizować w poziomie terenu,

g) minimum 5% ogólnego bilansu projektowanych miejsc postojowych wymaganych dla lokali mieszkalnych należy wykonać jako ogólnodostępne, poza ogrodzeniem osiedla,

- h) należy przewidzieć miejsca do parkowania rowerów i wyposażyć je w niezbędne do tego urządzenia;
- 5) ograniczenia i nakazy wynikające z zapisów rozdziału 4 tekstu niniejszej uchwały i dotyczące:
- a) położenia terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu elektrowni miejskiej w Suwałkach, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach z dnia 5 lipca 1996 r. znak : WKZ 534/1056/d/96 pod numerem rejestru A-1056 (ze zm.),
 - b) występowania na terenie 1MW-U budynku elektrowni miejskiej wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach z dnia 5 lipca 1996 r., znak: WKZ 534/1056/d/96, pod numerem A-1056, oznaczonego w części graficznej lit. A,
 - c) występowania na terenie 1MW-U budynku przepompowni wody przy skrzyżowaniu ulic Sejneńskiej i Waryńskiego, w sąsiedztwie zespołu elektrowni miejskiej, powstałego w II poł. XIX w., karta opracowana przez I. Górską 4.09.2011 r., karta WUOZ w Białymstoku Delegatura w Suwałkach, nr 1670, oznaczonego w części graficznej lit. D;
- 6) ograniczenia, o których mowa w § 6 ust. 2 pkt 17, 18 i 19, wynikające z położenia terenu w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych zamkniętych;
- 7) ograniczenia wynikające z zapisów § 9 ust. 1 pkt 6 tekstu niniejszej uchwały i dotyczące położenia części terenu w obszarze, na którym głębokość do pierwszego zwierciadła wód podziemnych wynosi od 0,0 m do 2,0 m;
- 8) nakazy wynikające z zapisów § 9 ust. 1 pkt 12 tekstu niniejszej uchwały i dotyczące ochrony przed hałasem i drganiami;
- 9) zasady lokalizacji zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy nadziemnej:
 - w odległości 18,0 m od ulicy Sejneńskiej graniczącej od północy z obszarem objętym planem, zgodnie z częścią graficzną,
 - po linii rozgraniczającej z terenem 5IE, zgodnie z częścią graficzną,
 - w odległości 10,0 m i 11,0 m od linii rozgraniczającej z terenami 1KDL (ulica Ludwika Waryńskiego), zgodnie z częścią graficzną,
 - w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 1I-ZP oraz , zgodnie z częścią graficzną,
 - w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 2WS-ZN, zgodnie z częścią graficzną,
 - w odległości 20,0 m, i 26,0 m od granicy zamkniętego terenu kolejowego przyległego od wschodu do granicy planu, w odległości 21,0 m od granicy zamkniętego terenu kolejowego przyległego od południa do granicy planu, w odległości 20,0 m od granicy zamkniętego terenu kolejowego położonego na północ od granicy planu, zgodnie z częścią graficzną;
 - b) obowiązującą linię zabudowy - po północnej i zachodniej elewacji i częściowo po fragmentach wschodniej elewacji zabytkowego budynku elektrowni miejskiej, zgodnie z częścią graficzną;
 - c) maksymalną intensywność zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,5, dla handlu i usług - 0,6,
 - d) minimalną intensywność zabudowy 0,4,

- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%, przy czym minimum 25% tej powierzchni powinna stanowić zieleń na gruncie rodzimym, wyklucza się włączanie do bilansu zieleni lokalizowanej na dachach budynków, zalicza się w 50% zieleń lokalizowaną na tarasach i stropodachach garaży podziemnych z nawierzchnią umożliwiającą naturalną wegetację roślin, w tym drzew i krzewów i retencję wody;
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 25%, dla handlu i usług - 40%;
 - g) minimalną szerokość frontu działki, minimalna powierzchnia działki budowlanej, kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do granic pasów drogowych - nie ustala się;
 - h) dopuszczenie montażu podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych, zakaz odprowadzania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych na tereny kolejowe;
 - i) nakaz utrzymania zieleni wysokiej i nowych nasadzeń zwłaszcza wzdłuż południowej granicy terenu;
 - j) nakaz nasadzeń zieleni izolacyjnej wysokiej, średniowysokiej i niskiej od strony terenów kolejowych, w pasie o szerokości minimum 5,0 m, zgodnie z przepisami odrębnymi; w przypadku, gdy rozwiązanie w postaci zieleni izolacyjnej okaże się niewystarczające jako ochrona przed hałasem, zastosować należy rozwiązania minimalizujące oraz gwarantujące dotrzymanie standardów w tym zakresie;
 - k) nakaz zapewnienia dostępu do terenu 2WS-ZN poprzez teren 3ZP, przy czym teren 3ZP należy zagospodarować na potrzeby terenu 1MW-U;
- 10) zasady kształtowania zabudowy:
- a) zachowanie wysokości zabudowy budynków zabytkowych oznaczonych w części graficznej literami "A" i "D", zakaz nadbudowy budynków zabytkowych;
 - b) wysokość zabudowy mieszkaniowej - do 5 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 16,5 m, dopuszcza się kondygnację podziemną;
 - c) wysokość zabudowy usługowej - do 1 kondygnacji nadziemnej użytkowej i nie wyżej niż 11,0 m do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy, dopuszcza się kondygnację podziemną;
 - d) wysokość obiektów towarzyszących, w tym śmietników, budynków i obiektów pomocniczych takich, jak: trasole, pergole, wiat na wózki - do 3,0 m;
 - e) geometria dachów - dachy płaskie lub pogrążone z attyką, a dla budynku handlowo usługowego dopuszcza się również dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci głównych do 30°;
 - f) dopuszczenie rozbudowy budynków zabytkowych poprzez dobudowę łącznika pomiędzy budynkiem zabytkowym i nowo projektowanym;
 - g) szerokość elewacji frontowej budynków (z wejściami głównymi do budynku) od 30,0 m do 50,0 m;
 - h) elewacje widoczne od strony terenów: 1KDL, 1I-ZP, 5IE, 3ZP i od terenów kolejowych zamkniętych oraz od ulicy Sejneńskiej, przylegającej od północy do terenu 1MW-U, wymagają szczególnego opracowania architektonicznego, nawiązującego detalem architektonicznym do industrialnego charakteru zabytkowego budynku elektrowni miejskiej i stosowania materiałów wykończeniowych o wysokim standardzie;
 - i) dopuszczenie kompleksowej realizacji paneli fotowoltaicznych na dachach budynków niebędących zabytkami i ukrycie ich za attyką; zakaz realizacji paneli na gruncie;

- j) w zagospodarowaniu terenu przewidzieć należy plac zabaw i miejsca rekreacyjne dostępne dla osób niepełnosprawnych, zapewniające odpowiednią ochronę akustyczną, nasłonecznienie oraz odległości od linii rozgraniczających ulicę, od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz miejsc gromadzenia odpadów.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zagospodarowanie tymczasowe, obowiązujące do czasu rozpoczęcia realizacji inwestycji ustalonej niniejszym planem - warsztat naprawy samochodów i lakiernictwa, bez możliwości jego rozbudowy.

§ 32. 1. Ustala się teren Wojewódzkiego Ośrodka Ruchu Drogowego w Suwałkach, oznaczony w części graficznej symbolem **1U** o powierzchni ok. 1,21 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w ustala się:

- 1) klasa przeznaczenia terenu **U - teren usług** z zakresu zgodnego z prowadzoną przez WORD działalnością,
- 2) obsługa komunikacyjna, w tym ilość miejsc do parkowania:
 - a) z ulicy Utrata przyległej od zachodu do granicy planu,
 - b) z ulicy Ludwika Waryńskiego (1KDL),
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej podstawowej dla usług administracji i biur,
 - 1 miejsce na 35 miejsc dydaktycznych z zastrzeżeniem, że do bilansu nie wlicza się miejsc istniejących,
- 3) ograniczenia wynikające z zapisów rozdziału 3, 4 i 5 tekstu niniejszej uchwały i dotyczące:
 - a) występowania zabytku nieruchomego ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków
 - dom nr 15 przy ulicy Utrata, dla którego obowiązują ustalenia § 10 ust. 2 pkt 5 i ust. 3 pkt 1 i pkt 4,
 - b) przebiegu światłowodowej Sieci Szerokopasmowej Polski Wschodniej,
- 4) zasady lokalizacji zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w odległości 11,0 m, 24,0 m i 24,0 m od pasa drogowego ulicy Ludwika Waryńskiego (1KDL), zgodnie z częścią graficzną,
 - w odległości 5,0 m od ulicy Utrata, przyległej od zachodu do granicy planu, z wyłączeniem budynku zabytkowego, zgodnie z częścią graficzną,
 - b) obowiązująca linia zabudowy po elewacji frontowej i częściowo po elewacjach szczytowych budynku zabytkowego, zgodnie z częścią graficzną,
 - c) budowa budynków, budowli i urządzeń budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenu i zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy 1,2,
 - e) minimalna intensywność zabudowy 0,3,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25%,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy 30%,
 - h) wysokość zabudowy:
 - do 12,0 m dla budynków usługowych,
 - do 6,0 m dla budynków garażowo - warsztatowych i wiat,

- i) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do granic pasa drogowego - zgodnie z § 26 ust. 2 pkt 9 tekstu niniejszej uchwały,
- j) dopuszczenie torów, placów do nauki jazdy, placów postojowych i innych urządzeń budowlanych związanych z funkcjonowaniem ośrodka,
- k) adaptacja budynku zabytkowego na cele administracyjne, dydaktyczne lub hotelarskie dla kadry szkoleniowej i kursantów, przy uwzględnieniu zasad ochrony zawartych w rozdziale 4 tekstu niniejszej uchwały i warunków wydanych przez służby konserwatorskie.

§ 33. 1. Ustala się teren zakładów usługowych o różnych profilach, oznaczony w części graficznej symbolem **2U** o powierzchni ok. 2,12 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w ustala się klasę przeznaczenia terenu **U - teren usług** z zakresu: UHD - handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej do 2000 m², UHH - handlu hurtowego, UL - usług rzemieślniczych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się w ramach przeznaczenia uzupełniającego klasę przeznaczenia terenu **PS - teren składów i magazynów**.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) obsługa komunikacyjna, w tym ilość miejsc do parkowania:

- a) z ulicy Ludwika Waryńskiego (1KDL),
- b) dopuszcza się utrzymanie wyjazdu przeciwpożarowego z terenu w ulicę Utrata Krótka,
- c) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej podstawowej dla usług administracji i biur,
 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedażowej dla usług handlu,
 - 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej podstawowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal użytkowy dla usług innych niż wymienione powyżej,
 - należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 miejsce na każde 25 miejsc postojowych, jeżeli liczba stanowisk wynosi do 100 lub 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi ≥ 101 ,
 - dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na terenach sąsiednich, położonych w konturze 2U i w 50% z terenem ulicy Ludwika Waryńskiego (1KDL), jeśli prawo do korzystania z nich wynika z umowy zawartej z administratorem drogi, z przepisów prawa, czynności prawnych, orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej,

2) zasady lokalizacji zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 5,0 m od pasa drogowego ulicy Ludwika Waryńskiego (1KDL) i od ulicy Utrata Krótka (1KR) oraz po elewacji frontowej budynku położonego przy ulicy Ludwika Waryńskiego nr 26, zgodnie z częścią graficzną,
- b) budowa budynków, budowli i urządzeń budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenu i zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy,
- c) maksymalna intensywność zabudowy 1,2,
- d) minimalna intensywność zabudowy 0,5,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 5%,
- f) maksymalny udział powierzchni zabudowy 80%,
- g) wysokość budynków:

- do 3 kondygnacji i nie wyżej niż 12,0 m dla budynku handlowego położonego na działce o nr 10763/30,
- 1 kondygnacja i nie wyżej niż 6,0 m dla pozostałych budynków, wiat i hal namiotowych,
- dachy płaskie lub wysokie o nachyleniu połaci do 30°; zakaz stosowania poddaszy użytkowych,
- architektura budynków współczesna,

h) minimalna szerokość frontu działki, minimalna powierzchnia oraz kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do granic pasa drogowego - zgodnie z § 26 ust. 2 pkt 3, 6 i 9 tekstu niniejszej uchwały; dopuszcza się podziały na podstawie obecnego zainwestowania z uwzględnieniem dostępu do drogi publicznej.

§ 34. 1. Ustala się teren zakładów usługowych o różnych profilach, oznaczony w części graficznej symbolem **3U** o powierzchni ok. 4,22 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w ustala się klasę przeznaczenia terenu **U - teren usług** z zakresu: UHD - handlu detalicznego, UHH - handlu hurtowego, UL - usług rzemieślniczych, UZ - zdrowia i pomocy społecznej, UE - usług edukacji, US - sportu i rekreacji.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się w ramach przeznaczenia uzupełniającego klasę przeznaczenia terenu **PS - teren składów i magazynów**.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) obsługa komunikacyjna, w tym ilość miejsc do parkowania:

a) z ulicy Ludwika Waryńskiego (1KDL) poprzez drogi wewnętrzne,

b) z ulicy Sejneńskiej, przyległej od północy do granic planu, poprzez istniejący wjazd,

c) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej podstawowej dla usług administracji i biur,

- 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedażowej dla usług handlu,

- 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej podstawowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal użytkowy dla usług innych niż wymienione powyżej,

- należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 miejsce na każde 25 miejsc postojowych, jeżeli liczba stanowisk wynosi do 100 lub 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi ≥ 101 ,

- 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,

2) ograniczenia i nakazy wynikające z zapisów rozdziału 4 tekstu niniejszej uchwały i dotyczące:

a) położenia terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu koszar Drugiego Lejb-Huzarskiego Pawłogradzkiego Pułku Jego Wysokości Imperatora Aleksandra III z II poł. XIX wieku przy ulicy Sejneńskiej, karta opracowana przez D. M. Ambrosiewicza XII. 1990 r., karta WUOZ w Białymstoku Del. w Suwałkach nr 906;

- b) dwóch stajni z przełomu XIX/XX w. przy ulicy Sejneńskiej 18a, wchodzących w skład zespołu koszar wymienionego w ust. 4 pkt 2 lit. a niniejszego paragrafu, karta opracowana przez D. M. Ambrosiewicza 10.02.1986 r., karta WUOZ w Białymstoku Delegatura w Suwałkach nr 910, oznaczone w części graficznej lit. E-1 i E-2;
 - c) budynku koszarowego z 1885 r. przy ulicy Ludwika Waryńskiego 41B, wchodzący w skład zespołu koszar wymienionego w ust. 4 pkt 2 lit. a niniejszego paragrafu, karta opracowana przez Pawła Kalisza, październik 2007 r., karta WUOZ w Białymstoku Delegatura w Suwałkach nr 1634, oznaczony w części graficznej lit. F;
- 3) zasady lokalizacji zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od pasa drogowego ulicy Ludwika Waryńskiego (1KDL), zgodnie z częścią graficzną,
 - b) budowa budynków, budowli i urządzeń budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenu i zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy 1,2,
 - d) minimalna intensywność zabudowy 0,8,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 15%,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy 40%,
 - g) wysokość budynków:
 - do 10,0 m dla budynków niebędących zabytkami,
 - do 8,5 m dla budynków zabytkowych,
 - do 6,0 dla budynków garażowych i warsztatowych,
 - h) minimalna szerokość frontu działki, minimalna powierzchnia oraz kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do granic pasa drogowego - zgodnie z § 26 ust. 2 pkt 3, 6 i 9 tekstu niniejszej uchwały,
 - i) dopuszczenie rozbudowy przy zachowaniu wskaźników zawartych w pkt. 5 lit. c - g powyżej,
 - j) dach dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 40°, materiał pokryciowy dachu i kolorystyka dachu: blacha powlekana układana na rąbek stojący lub trapezowa lub blachodachówka; kolory: zielony, szary, grafitowy, czerwony, brązowy,
 - k) elewacje - dopuszczalne kolory: biały, jasno szary, jasno żółty, lub cegła licówka w kolorach jak na budynkach zabytkowych,
 - l) stolarka okienna i drzwiowa - dopuszczalne kolory: szary, brązowy, biały i grafitowy,
 - m) dopuszczenie realizacji paneli fotowoltaicznych na połaciach dachowych; w przypadku realizacji paneli na dachach płaskich - ukrycie ich za attyką; zakaz realizacji paneli na gruncie.

§ 35. 1. Ustala się teren usług, oznaczony w części graficznej symbolem **4U** o powierzchni 0,41 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w ustala się klasę przeznaczenia terenu **U - teren usług** z zakresu: UHD - handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 m², UL - usług rzemieślniczych, UZ - zdrowia i pomocy społecznej, UE - usług edukacji.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się w ramach przeznaczenia uzupełniającego klasę przeznaczenia terenu MW- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 50% powierzchni całkowitej, realizowana powyżej parteru.

- 1) obsługa komunikacyjna z ulicy Sejneńskiej przyległej od północy do granicy planu;

- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej,
 - b) 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej podstawowej dla usług administracji i biur z zastrzeżeniem, że dla usług bankowych ustala się 1 miejsce na 1 stanowisko kasowe,
 - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedażowej dla usług handlu,
 - d) 1 miejsce na 2 gabinety dla usług ochrony zdrowia,
 - e) 1 miejsce na 35 miejsc dydaktycznych dla usług oświaty,
 - f) 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej podstawowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal użytkowy dla usług innych niż wymienione od lit. a) do lit. e);
- 3) utrzymanie istniejących wjazdów na teren 4U;
- 4) ograniczenia i nakazy wynikające z zapisów rozdziału 4 tekstu niniejszej uchwały i dotyczące:
 - a) zespołu trzech budynków koszarowych Drugiego Lejb-Huzarskiego Pawłogradzkiego Pułku Jego Wysokości Imperatora Aleksandra III z przełomu XIX/XX wieku przy ulicy Sejneńskiej, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach z dnia 28 stycznia 2008 r. znak: RZ-AS/4010-69/07 pod numerem rejestru A-180, na który składają się: budynek koszarowy przy ulicy Sejneńskiej 26, położony w obszarze 4U oraz położone poza obszarem 4U budynki koszarowe o nr 18 i nr 22,
 - b) położenia terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu koszar Drugiego Lejb-Huzarskiego Pawłogradzkiego Pułku Jego Wysokości Imperatora Aleksandra III z II poł. XIX wieku przy ulicy Sejneńskiej, karta opracowana przez D. M. Ambrosiewicza XII. 1990 r., karta WUOZ w Białymstoku Del. w Suwałkach nr 906;
- 5) zasady lokalizacji zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ochronę i postępowanie z budynkiem zabytkowym określono w rozdziale 4 tekstu niniejszej uchwały,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się w odległości 5,0 m od ulicy Sejneńskiej, która stanowi północną granicę planu, zgodnie z częścią graficzną,
 - c) obowiązujące linie zabudowy ustala się po elewacji frontowej i częściowo po elewacjach szczytowych budynku zabytkowego, zgodnie z częścią graficzną,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy - 2,0,
 - e) minimalna intensywność zabudowy - 1,0,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,
 - h) minimalna szerokość frontu działki, minimalna powierzchnia działki budowlanej, kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do granic pasów drogowych - zgodnie ze stanem istniejącym,
 - i) dopuszczenie montażu podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych,
 - j) nakaz utrzymania zieleni wysokiej i nowych nasadzeń;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) w stosunku do zabytkowego budynku:
 - utrzymanie wysokości - do 3 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 16,0 m,

- utrzymanie wysokości i kąta nachylenia połaci dachowych oraz usytuowania głównej kalenicy dachu równoległe do ulicy Sejneńskiej,
 - utrzymanie podziałów elewacyjnych, wysokości otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego, podziałów okien,
 - zakaz zewnętrznego ocieplania budynku,
 - zakaz nadbudowy,
 - nakaz ujednolicenia koloru i materiału pokrycia dachowego - zgodnie z ustaleniami rozdziału 4 tekstu niniejszej uchwały,
- b) w stosunku do budynków, zespołów garażowych i obiektów dobudowanych do budynku zabytkowego:
- zakaz budowy garaży i budynków gospodarczych,
 - utrzymanie w jednolitych barwach kolorystyki elewacji - dopuszczalne kolory: biały, szary, żółty,
 - utrzymanie jednolitej kolorystyki stolarki w obiektach dobudowanych - jak w obiektach zabytkowych,
 - utrzymanie w jednolitych barwach kolorystyki wrót - dopuszczalne kolory: ciemno szary, ciemno brązowy,
 - utrzymanie jednolitego materiału pokryciowego dachu i kolorystyki dachu - dopuszczalne materiały: blacha płaska na rąbek stojący w kolorze, jak na budynkach zabytkowych, dachówka bitumiczna, papa, dopuszczalne kolory: szary, grafitowy,
 - utrzymanie jednolitej geometrii dachów - jednospadowe lub płaskie, z dopuszczeniem dachów retencyjnych i zielonych realizowanych kompleksowo w całym zespole garażowym, na obiektach dobudowanych nie ustala się geometrii dachów,
 - dopuszczenie kompleksowej realizacji paneli fotowoltaicznych na połaciach dachowych zespołów garażowych; w przypadku realizacji paneli na dachach płaskich - ukrycie ich za atyką; zakaz realizacji paneli na gruncie,
- c) dopuszczenie realizacji na terenie 4U małej architektury, a także obiektów pomocniczych takich, jak: altany, wiaty, trasole, pergole o wysokości do 4,0 m oraz urządzeń rekreacyjnych i sportowych towarzyszących funkcji edukacyjnej lub mieszkalnej.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wyklucza się zagospodarowanie tymczasowe.

§ 36. 1. Ustala się teren Państwowej Uczelni Zawodowej im. Prof. Edwarda F. Szczepanika w Suwałkach, oznaczony w części graficznej symbolem **1UN** o powierzchni ok. 0,19 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w ustala się klasę przeznaczenia terenu UN - teren usług nauki.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w ustala się:

1) obsługa komunikacyjna, w tym ilość miejsc do parkowania:

- a) z ulicy Sejneńskiej przyległej od północy do granicy planu,
- b) z ulicy Ludwika Waryńskiego (1KDL),
- c) minimalna ilość miejsc do parkowania:

- 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej podstawowej dla usług administracji i biur,
- 1 miejsce na 35 miejsc dydaktycznych dla usług oświaty,

- 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,
 - należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości: 1 miejsce na każde 25 miejsc postojowych, jeżeli liczba stanowisk wynosi do 100 lub 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi ≥ 101 ;
- 2) ograniczenia i nakazy wynikające z zapisów rozdziału 4 tekstu niniejszej uchwały i dotyczące położenia terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu koszar Drugiego Lejb-Huzarskiego Pawłogradzkiego Pułku Jego Wysokości Imperatora Aleksandra III z II poł. XIX wieku przy ulicy Sejneńskiej, karta opracowana przez D. M. Ambrosiewicza XII. 1990 r., karta WUOZ w Białymstoku Delegatura w Suwałkach nr 906,
- 3) ograniczenia wynikające z położenia części terenu w wolnej od zabudowy i nasadzeń strefie ochronnej o szerokości 3,0 m wyznaczonej od osi sieci kanalizacji deszczowej,
- 4) zasady lokalizacji zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - w odległości 5,0 m od ulicy Sejneńskiej, przyległej od północy do terenu 1UN, zgodnie z częścią graficzną,
 - w odległości 3,0 m od ulicy Ludwika Waryńskiego (1KDL), zgodnie z częścią graficzną,
 - b) obowiązująca linia zabudowy po elewacji frontowej oraz częściowo po ścianach szczytowych budynku położonego przy ulicy Sejneńskiej nr 30, zgodnie z częścią graficzną,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy 1,2,
 - d) minimalna intensywność zabudowy 0,5,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 15%,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%,
 - g) minimalna szerokość frontu działki i minimalna powierzchnia działki budowlanej - zgodnie ze stanem istniejącym,
 - h) kąt położenia granic działki w stosunku do granic pasów drogowych - 90°,
 - i) nakaz utrzymania zieleni i nowych nasadzeń;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy do 4 kondygnacji, lecz nie wyżej niż 16,0 m,
 - b) dach wysoki, dwu lub wielospadowy, o nachyleniu połaci jak na budynkach zabytkowych położonych w pierzei ulicy Sejneńskiej lub płaski,
 - c) elewacja o zrytmizowanym układzie otworów okiennych i drzwiowych i o ujednoliconych wymiarach,
 - d) kolorystyka elewacji, stolarki okiennej i drzwiowej, pokrycia dachu i materiału pokryciowego, zgodnie z § 8 ust. 5 tekstu niniejszej uchwały,
 - e) dopuszcza się realizację małej architektury, urządzeń służących utrzymaniu porządku, wiat, w tym wiat śmietnikowych o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 35 m².

§ 37. 1. Ustala się teren Zespołu Szkół Sióstr Salezjanek im. Jana Pawła II w Suwałkach oznaczony w części graficznej symbolem **1UE** o powierzchni ok. 1,75 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w ustala się klasę przeznaczenia terenu **UEO - teren usług edukacji**.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się w ramach przeznaczenia uzupełniającego klasę przeznaczenia terenu UR - teren usług kultu religijnego (utrzymanie funkcji zakonnej), UZ - usługi zdrowia i pomocy społecznej.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) obsługa komunikacyjna, w tym ilość miejsc do parkowania:

- a) z ulicy Sejneńskiej przyległej od północy do granic planu poprzez jeden zjazd publiczny,
- b) realizowana w obrębie konturu planistycznego 1UEO minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 1 miejsce na 35 miejsc dydaktycznych dla usług oświaty,
 - 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej podstawowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal użytkowy dla usług w ramach przeznaczenia uzupełniającego,
 - należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w § 16 ust. 4 pkt 5 tekstu niniejszej uchwały;

2) ograniczenia i nakazy wynikające z zapisów rozdziału 4 tekstu niniejszej uchwały i dotyczące:

- a) budynku zakładu wychowawczego (obecnie budynek oświatowy Zgromadzenia Córek Maryi Wspomożycielki - Siostry Salezjanki) przy ulicy Sejneńskiej 10, wchodzącego w skład dawnego zespołu budynków koszarowych Drugiego Lejb-Huzarskiego Pawłogradzkiego Pułku Jego Wysokości Imperatora Aleksandra III z przełomu XIX/XX wieku przy ulicy Sejneńskiej, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach z dnia 16 marca 1983 r., znak: KL. WKZ 534/370/d/83 pod numerem rejestru 370, oznaczonego w części graficznej lit. C-1,
- b) budynku zakładu wychowawczego (obecnie budynek oświatowy Zgromadzenia Córek Maryi Wspomożycielki - Siostry Salezjanki) przy ulicy Sejneńskiej 10a, wchodzącego w skład dawnego zespołu budynków koszarowych Drugiego Lejb-Huzarskiego Pawłogradzkiego Pułku Jego Wysokości Imperatora Aleksandra III z przełomu XIX/XX wieku przy ulicy Sejneńskiej wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach z dnia 16 marca 1983 r., znak: KL. WKZ 534/369/d/83 pod numerem rejestru 369, oznaczonego w części graficznej lit. C-2,
- c) położenia terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu koszar Drugiego Lejb-Huzarskiego Pawłogradzkiego Pułku Jego Wysokości Imperatora Aleksandra III z II poł. XIX wieku przy ulicy Sejneńskiej, karta opracowana przez D. M. Ambrosiewicza XII. 1990 r., karta WUOZ w Białymstoku Del. w Suwałkach nr 906;

3) zasady lokalizacji nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) zakaz uzupełniania zabudową mieszkalną oraz handlową,
- b) ochronę i postępowanie z budynkami zabytkowymi określono w rozdziale 4 tekstu niniejszej uchwały,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0 m od przyległej do granic planu od północy ulicy Sejneńskiej oraz w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KDL (ul. Ludwika Waryńskiego), zgodnie z częścią graficzną, a od przyległej do granic planu od zachodu ulicy Utrata - zgodnie z częścią graficzną,

- d) obowiązujące linie zabudowy po elewacjach zabytkowych budynków (C-1 i C-2), zgodnie z częścią graficzną,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy - 0,7,
 - f) minimalna intensywność zabudowy - 0,1,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60%,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%,
 - i) minimalna szerokość frontu działki, minimalna powierzchnia działki budowlanej, kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do granic pasów drogowych - zgodnie ze stanem istniejącym,
 - j) dopuszczenie montażu podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych,
 - k) nakaz utrzymania zieleni wysokiej i nowych nasadzeń;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) w stosunku do zabytkowych budynków:
 - utrzymanie wysokości budynków - 1 kondygnacja nadziemna i nie wyżej niż 5,0 do gzymsu i 9,0 m do kalenicy,
 - utrzymanie wysokości i kąta nachylenia połaci dachowych oraz usytuowania głównych kalenic dachów poszczególnych budynków,
 - utrzymanie podziałów elewacyjnych, wysokości otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego, podziałów okien,
 - zakaz zewnętrznego ocieplania budynków,
 - zakaz nadbudowy budynków,
 - nakaz ujednoczenia koloru i materiału pokrycia dachowego w całym zespole - zgodnie z ustaleniami rozdziału 4 tekstu niniejszej uchwały,
 - b) w stosunku do pozostałych budynków:
 - wysokość - do 3 kondygnacji nadziemnej, do 12,0 m w kalenicy, kalenice równoległe lub prostopadłe do ulicy Sejneńskiej,
 - dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy przy zachowaniu wskaźników zawartych w pkt. 3 powyżej,
 - dachy dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 35°, w przypadku budynku o funkcji sportowej, towarzyszącej obiektowi oświatowemu, nie ustala się geometrii dachu,
 - elewacje - dopuszczalne kolory: biały, szary, żółty, zielony lub cegła licówka w kolorach jak na budynkach zabytkowych; dopuszczenie innych kolorów jako akcent architektoniczny,
 - stolarka okienna i drzwiowa - dopuszczalne kolory: szary, brązowy, grafit i biel,
 - materiał pokryciowy dachu i kolorystyka dachu - dopuszczalne materiały: blacha powlekana układana na rąbek stojący; dopuszczalne kolory: brązy lub grafit oraz zieleń,
 - dopuszczenie kompleksowej realizacji paneli fotowoltaicznych na połaciach dachowych; w przypadku realizacji paneli na dachach płaskich - ukrycie ich za attyką; zakaz realizacji paneli na gruncie,

- c) dopuszczenie realizacji na terenie 1UE budynków garażowych, gospodarczych, małej architektury, altan i wiat, a także obiektów pomocniczych, w tym: trasole, pergole - o wysokości do 4,0 m.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wyklucza się zagospodarowanie tymczasowe.

§ 38. 1. Ustala się teren Zespołu Szkół nr 4 oznaczony w części graficznej symbolem **1UEO** o powierzchni ok. 1,38 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w ustala się klasę przeznaczenia terenu **UEO - teren usług edukacji - szkoła ponadpodstawowa**.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) obsługa komunikacyjna, w tym ilość miejsc do parkowania:

- a) z ulicy Sejneńskiej przyległej od północy do granic planu poprzez jeden zjazd publiczny,
- b) realizowana w obrębie konturu planistycznego 2UEO minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 1 miejsce na 35 miejsc dydaktycznych dla usług oświaty,
 - należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w § 16 ust. 4 pkt 5 tekstu niniejszej uchwały;

2) ograniczenia i nakazy wynikające z zapisów rozdziału 4 tekstu niniejszej uchwały i dotyczące położenia terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu koszar Drugiego Lejb- Huzarskiego Pawłogradzkiego Pułku Jego Wysokości Imperatora Aleksandra III z II poł. XIX wieku przy ulicy Sejneńskiej, karta opracowana przez D. M. Ambrosiewicza XII. 1990 r., karta WUOZ w Białymstoku Del. w Suwałkach nr 906;

3) zasady lokalizacji zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od przyległej do granic planu od północy ulicy Sejneńskiej, zgodnie z częścią graficzną,
- b) maksymalną intensywność zabudowy - 1,5,
- c) minimalną intensywność zabudowy - 0,4,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35%,
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%,
- f) minimalna szerokość frontu działki, minimalna powierzchnia działki budowlanej, kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do granic pasów drogowych - zgodnie ze stanem istniejącym,
- g) dopuszczenie montażu podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych,
- h) nakaz utrzymania zieleni wysokiej i nowych nasadzeń;

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość budynków - do 3 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 16,0 m,
- b) nie ustala się geometrii dachów,
- c) dopuszczenie rozbudowy i przebudowy budynków, nadbudowy budynków oraz budowy nowych przy zachowaniu wskaźników zawartych w pkt 3 powyżej,
- d) dopuszczenie budowy hali sportowej przy zachowaniu wskaźników zawartych w pkt. 3 powyżej oraz:

- wysokości nieprzekraczającej budynków zabytkowych (do 16,0 m) położonych w pierzei ulicy Sejneńskiej, w konturze 1MW,
- dopuszczalne kolory elewacji: biały, szary, żółty, zielony lub cegła licówka w kolorach jak na budynkach zabytkowych, dopuszczenie innych kolorów jako akcenty architektoniczne,
- stolarka okienna i drzwiowa - dopuszczalne kolory: szary, brązowy, biały, grafit,
- materiał pokryciowy dachu i kolorystyka dachu - nie ustala się,
- dopuszczenie realizacji paneli fotowoltaicznych na połaciach dachowych; w przypadku realizacji paneli na elewacjach, na dachach płaskich - ukrycie ich za attyką; zakaz realizacji paneli na gruncie,

e) dopuszczenie realizacji na terenie 1UEO małej architektury, altan, wiat, a także obiektów pomocniczych, w tym: trasole, pergole - o wysokości do 4,0 m.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się zagospodarowanie i obiekty tymczasowe związane z funkcjonowaniem szkoły.

§ 39. 1. Ustala się teren Szkoły Podstawowej nr 6 im. Aleksandry Kujalowicz, oznaczony w części graficznej symbolem **1UEP** o powierzchni ok. 1,42 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w ustala się klasę przeznaczenia terenu **UEP - teren usług edukacji - szkoła podstawowa**.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) obsługa komunikacyjna, w tym ilość miejsc do parkowania:

- a) z ulicy Sejneńskiej przyległej od północy do granic planu poprzez zjazd publiczny,
- b) realizowana w obrębie konturu planistycznego 1UEP minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 1 miejsce na 35 miejsc dydaktycznych dla usług oświaty,
 - należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w § 16 ust. 4 pkt 5 tekstu niniejszej uchwały;

2) ograniczenia i nakazy wynikające z zapisów rozdziału 4 tekstu niniejszej uchwały i dotyczące położenia terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu koszar Drugiego Lejb- Huzarskiego Pawłogradzkiego Pułku Jego Wysokości Imperatora Aleksandra III z II poł. XIX wieku przy ulicy Sejneńskiej, karta opracowana przez D. M. Ambrosiewicza XII. 1990 r., karta WUOZ w Białymstoku Del. w Suwałkach nr 906;

3) zasady lokalizacji zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od przyległej do granic planu od północy ulicy Sejneńskiej, zgodnie z częścią graficzną,
- b) maksymalna intensywność zabudowy - 1,5,
- c) minimalna intensywność zabudowy - 0,4,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35%,
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%,
- f) minimalna szerokość frontu działki, minimalna powierzchnia działki budowlanej, kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do granic pasów drogowych - zgodnie ze stanem istniejącym,
- g) dopuszczenie montażu podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych,

h) nakaz utrzymania zieleni wysokiej i nowych nasadzeń;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków - do 4 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 16,0 m,

b) wysokość budowli nie wyżej niż 18,0 m,

c) nie ustala się geometrii dachów,

d) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy oraz nadbudowy budynków przy zachowaniu wskaźników zawartych w pkt 3 powyżej oraz na poniższych zasadach:

- dopuszczalne kolory elewacji: biały, szary, żółty, zielony lub cegła licówka w kolorach jak na budynkach zabytkowych; dopuszcza się inne kolory jako akcenty architektoniczne,

- stolarka okienna i drzwiowa - dopuszczalne kolory: biały, szary, grafitowy, brązowy, jednolita dla wszystkich budynków,

- materiał pokryciowy dachu i kolorystyka dachu w przypadku dachów wysokich od 30° do 40° - dopuszczalne materiały: blacha powlekana; dopuszczalne kolory: ciemny brąz, grafitowy, ciemno szary, zielony, utleniona miedź, jednolita dla wszystkich budynków; w przypadku obiektów sportowych - nie ustala się materiału pokryciowego,

- dopuszczenie realizacji paneli fotowoltaicznych na połaciach dachowych; w przypadku realizacji paneli na dachach płaskich - ukrycie ich za attyką; zakaz realizacji paneli na gruncie,

e) dopuszczenie realizacji na terenie 1UEP sportowej hali pneumatycznej lub hali z obudową pneumatyczną o wysokości do 18,0 m, małej architektury, altan i wiat, a także obiektów pomocniczych takich, jak: trasole, pergole, o wysokości do 4,0 m;

f) dopuszcza się obiekty tymczasowe związane z funkcjonowaniem szkoły.

§ 40. 1. Ustala się teren Sądu Okręgowego w Suwałkach, oznaczony w części graficznej symbolem **1UA** o powierzchni ok. 0,62 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w ustala się klasę przeznaczenia terenu **UA - teren usług biurowych i administracji.**

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) obsługa komunikacyjna, w tym ilość miejsc do parkowania:

a) z ulicy Ludwika Waryńskiego (1KDL) poprzez jeden zjazd publiczny,

b) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej podstawowej dla usług administracji i biur,

- 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,

- należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości: 1 miejsce na każde 25 miejsc postojowych, jeżeli liczba stanowisk wynosi do 1 00 lub 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi ≥ 101 ;

2) ograniczenia i nakazy wynikające z zapisów rozdziału 4 tekstu niniejszej uchwały i dotyczące położenia terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu koszar Drugiego Lejbu

Huzarskiego Pawłogradzkiego Pułku Jego Wysokości Imperatora Aleksandra III z II poł. XIX wieku przy ulicy Sejneńskiej, karta opracowana przez D. M. Ambrosiewicza XII. 1990 r., karta WUOZ w Białymstoku Del. w Suwałkach nr 906;

3) zasady lokalizacji zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy 5,0 m i 3,0 m od pasa drogowego ulicy Ludwika Waryńskiego (1KDL) oraz po fragmencie elewacji budynku, zgodnie z częścią graficzną,
- b) maksymalna intensywność zabudowy - 1,0,
- c) minimalna intensywność zabudowy - 0,6,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%,
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%,
- f) minimalna szerokość frontu działki, minimalna powierzchnia działki budowlanej - nie ustala się,
- g) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do granic pasa drogowego - 60° - 90° z tolerancją wynikającą z parametrów istniejących działek,
- h) dopuszczenie montażu podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych,
- i) nakaz utrzymania zieleni wysokiej i nowych nasadzeń;

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy do 4 kondygnacji, lecz nie wyżej niż 18,0 m,
- b) dach wysoki, dwu lub wielospadowy; dopuszcza się dachy płaskie,
- c) elewacja o zrytmizowanym układzie otworów okiennych i drzwiowych,
- d) kolorystyka elewacji, stolarki okiennej i drzwiowej, pokrycia dachu i materiału pokryciowego, zgodnie z § 8 ust. 5 tekstu niniejszej uchwały,
- e) dopuszcza się realizację małej architektury, oraz urządzeń służących utrzymaniu porządku, w tym wiat śmietnikowych o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 35 m².

§ 41. 1. Ustala się teren drogi publicznej - ulica Ludwika Waryńskiego, oznaczony w części graficznej symbolem **1KDL** o powierzchni ok. 2,57 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w ustala się klasę przeznaczenia terenu **KDL - teren drogi lokalnej**.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) zasady zagospodarowania pasa drogowego:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania zmienna od 30,0 m do 73,0 m,
- b) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu oraz wydzielonych, w obrębie skrzyżowań pasach na zjazdu,
- c) parkingi przyuliczne,
- d) wydzielone drogi rowerowe lub zintegrowane z chodnikami,
- e) dwustronne chodniki,
- f) obustronna zieleń oddzielającą jezdnię od chodnika,
- g) skrzyżowania z drogami publicznymi:

- 1KR (ulica Utrata Krótka) - zwykle,
 - z ulicą Sejneńską, przyległą od północy do granic planu - zwykle,
 - z ulicą Utrata, przyległą od zachodu do granic planu - skanalizowane,
- h) wjazdy na tereny przyległe - zwykle; zakaz wykonywania nowych zjazdów na tereny 2U i 3U oraz zakaz zjazdu na teren 2ZP; dopuszcza się przebudowę istniejących zjazdów,
- i) obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku,
- j) przebieg sieci infrastruktury technicznej, rozbudowę i przebudowę podziemnych sieci;
- 2) ograniczenia wynikające z zapisów rozdziału 4 tekstu niniejszej uchwały i dotyczące położenia terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu koszar Drugiego Lejb- Huzarskiego Pawłogradzkiego Pułku Jego Wysokości Imperatora Aleksandra III z II poł. XIX wieku przy ulicy Sejneńskiej, karta opracowana przez D. M. Ambrosiewicza XII. 1990 r., karta WUOZ w Białymstoku Del. w Suwałkach nr 906;
- 3) nakaz ochrony pomnika przyrody położonego w pasie drogowym - kasztanowiec zwyczajny *Aesculus hippocastanum* oznaczony w części graficznej cyfrą „2”.

§ 42. 1. Ustala się teren drogi publicznej - ulica Utrata Krótka, oznaczony w części graficznej symbolem **1KR** o powierzchni ok. 0,29 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w ustala się klasę przeznaczenia terenu **KR - teren drogi wewnętrznej**.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zasady zagospodarowania pasa drogowego:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania zmienna od 6,2 m do 20,3 m, zgodnie z częścią graficzną;
 - b) jedna jezdnia zintegrowana z chodnikiem,
 - c) skrzyżowanie z ulicą publiczną 1KDL (ulica Ludwika Waryńskiego) i z ulicą Utrata (przyległa od zachodu do granic planu) - zwykle,
 - d) wjazdy na tereny przyległe - zwykle; dopuszcza się przebudowę istniejących wjazdów i budowę nowych, z wyłączeniem budowy nowych wjazdów na teren 2U; utrzymuje się istniejący wjazd na teren 2U,
 - e) obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku,
 - f) przebieg sieci infrastruktury technicznej, rozbudowę i przebudowę podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz realizację nowych sieci i urządzeń.

§ 43. 1. Ustala się teren ciągu pieszo - rowerowego w zieleni, oznaczony w części graficznej symbolem **1KP-ZP** o szerokości w liniach rozgraniczających ok. 10,0 m i powierzchni ok. 0,46 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się klasę przeznaczenia terenu **KP-ZP - teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej**.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) dwukierunkową jezdnię dla rowerów;
- 2) chodnik;
- 3) zielenią urządzonej;
- 4) ławki, kosze na śmieci, stojaki rowerowe, oświetlenie, tablice informacyjne, rzeźby itp.;

- 5) uzbrojenie techniczne;
- 6) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej;
- 7) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nie ustala się maksymalnej powierzchni zabudowy,
 - b) maksymalna powierzchnia terenów utwardzonych 50%,
 - c) nie ustala się minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 50%.

§ 44. 1. Ustala się tereny stacji elektroenergetycznych, oznaczone w części graficznej symbolami:

- 1) **1IE** o powierzchni ok. 0,003 ha;
- 2) **2IE** o powierzchni ok. 0,01 ha ;
- 3) **3IE** o powierzchni ok. 0,001 ha;
- 4) **4IE** o powierzchni ok. 0,01 ha;
- 5) **5IE** o powierzchni ok. 0,02 ha.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się klasę przeznaczenia terenu **IE - teren elektroenergetyki**.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) obsługa komunikacyjną:
 - a) dla terenu 1IE z terenu 1KDL,
 - b) dla terenu 2IE z położonej poza granicą planu ulicy Sejneńskiej poprzez teren 1UEO,
 - c) dla terenu 3IE z położonej poza granicą planu ulicy Sejneńskiej poprzez teren 1MW,
 - d) dla terenu 4IE z terenu 1KDL poprzez teren 1UA,
 - e) dla terenu 5IE z terenu 1KDL
- 2) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,0%
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,5,
 - e) minimalna i maksymalna liczba miejsc do parkowania – nie ustala się;
- 3) w zakresie lokalizacji i kształtowania zabudowy:
 - a) linie zabudowy – nie ustala się
 - b) adaptuje się istniejące stacje elektroenergetyczne i urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej,
 - c) dopuszcza się zmianę lokalizacji i stacje wbudowane w budynki mieszkalne lub jako obiekty wolnostojące na terenach przeznaczonych pod mieszkalnictwo, usługi, parkingi i zieleń,
 - d) konieczna zmiana lokalizacji dotyczy stacji oznaczonej symbolem 1IE, położonej w pasie drogowym 1KDL - dopuszczenie przeniesienia na teren 2ZN,
 - e) tereny pod rozebranymi stacjami należy włączyć w tereny przyległe i zagospodarować zgodnie z funkcją tych terenów,

f) zakaz realizacji stacji transformatorowych słupowych napowietrznych.

§ 45. 1. Ustala się teren urządzeń i sieci kanalizacji deszczowej oraz zieleni, oznaczone w części graficznej symbolem **1I-ZP** o powierzchni ok. 0,08 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się klasę przeznaczenia terenu **I-ZP - teren infrastruktury technicznej lub zieleni urządzonej** realizowane łącznie.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) utrzymanie i ochronę istniejących urządzeń sieci kanalizacji deszczowej,
- 2) realizację dróg rowerowych, ciągów pieszych i dojazdu do kolektorów sanitarnych
- 3) realizację kładki przez rzekę,
- 4) utrzymanie zieleni wysokiej,
- 5) zakaz zabudowy, nawet tymczasowej,
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - nie ustala się linii zabudowy,
 - nie ustala się maksymalnej intensywności zabudowy,
 - nie ustala się minimalnej intensywności zabudowy,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70%,
 - nie ustala się maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
 - maksymalna powierzchnia utwardzona - 30%;

7) ograniczenia:

- a) wynikające z położenia części terenu w obszarze, na którym głębokość do pierwszego zwierciadła wód podziemnych wynosi od 0,0 m do 2,0 m,
- b) wynikające z położenia terenu w obszarze, na którym głębokość do pierwszego zwierciadła wód podziemnych wynosi od 2,0 m do 5,0 m,
- c) wynikające z położenia w obszarze ciągu ekologicznego doliny rzeki Czarnej Hańczy,
- d) wynikające z położenia części terenu w wolnej od zabudowy i nasadzeń strefie ochronnej o szerokości 3,0 m wyznaczonej od osi sieci kanalizacji deszczowej.

§ 46. 1. Ustala się tereny zieleni oznaczone w części graficznej symbolami:

- 1) **1ZN** o powierzchni ok. 0,72 ha;
- 2) **2ZN** o powierzchni ok. 0,09 ha.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się klasy przeznaczenia terenu **ZN - tereny zieleni naturalnej**.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 - 1ZN ustala się:

- 1) zielen o funkcji rekreacyjnej dla przyległego terenu 1MN, w ramach której można realizować:
 - a) ogrody i sady przydomowe,
 - b) obiekty małej architektury - altany, wiaty, obiekty pomocnicze w tym: trasole, pergole, namioty ogrodnicze, urządzenia służące utrzymaniu porządku, o wysokości do 4,0 m i o powierzchni zabudowy do 35,0 m² każdy,
 - c) system otwartej kanalizacji deszczowej tworzącej system małej retencji składający się z ogrodów deszczowych, retencyjnych niecek trawiastych i innych zagłębień retencyjnych w zieleni i służących odbieraniu wód oraz ścieków opadowych i roztopowych,

2) zasady lokalizacji zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nie ustala się linii zabudowy,
- b) realizacja obiektów i urządzeń wymienionych w ust. 3 pkt 1 możliwa jest na całym terenie 1ZN,
- c) nie ustala się maksymalnej intensywności zabudowy,
- d) nie ustala się minimalnej intensywności zabudowy,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80%,
- f) nie ustala się maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
- g) maksymalna powierzchnia utwardzona - 20%;

3) ograniczenia :

- a) wynikające z położenia części terenu w obszarze, na którym głębokość do pierwszego zwierciadła wód podziemnych wynosi od 0,0 m do 2,0 m,
- b) wynikające z położenia terenu w obszarze, na którym głębokość do pierwszego zwierciadła wód podziemnych wynosi od 2,0 m do 5,0 m,
- c) położenia w obszarze ciągu ekologicznego doliny rzeki Czarnej Hańczy,
- d) wynikające z położenia części terenu w wolnej od zabudowy i nasadzeń strefie ochronnej o szerokości 3,0 m wyznaczonej od osi sieci kanalizacji deszczowej.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 - 2ZN ustala się:

1) realizację zieleni o funkcji izolacyjnej dla przyległego terenu 1MN, w ramach której dopuszcza się:

- a) uporządkowanie istniejącej zieleni niskiej i wysokiej i nasadzenia nowej,
- b) zasady lokalizacji zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - nie ustala się linii zabudowy,
 - nie ustala się maksymalnej intensywności zabudowy,
 - nie ustala się minimalnej intensywności zabudowy,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 90%,
 - nie ustala się maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
 - dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej oznaczonej symbolem 1IE, przeniesionej z terenu 1KDL.

§ 47. 1. Ustala się teren skweru publicznego im. Aleksandry Kujalowicz oznaczony w części graficznej symbolem **1ZP** o powierzchni ok. 0,38 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się klasę przeznaczenia terenu **ZP - zieleni urządzona**.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) realizację ogólnodostępnej zieleni miejskiej o funkcji rekreacyjnej;
- 2) realizację ścieżek spacerowych, obiektów małej architektury, w tym rzeźb, pomników, ławek, urządzeń służących utrzymaniu porządku, stojaków rowerowych, oświetlenia, tablic informacyjnych oraz instalacji przestrzennych, w tym tymczasowych, niezbędnych do przeprowadzania okolicznościowych imprez masowych;
- 3) czasowe wykorzystanie terenu do celów organizacji plenerowych imprez masowych;

- 4) zasady lokalizacji zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nie ustala się linii zabudowy,
 - b) realizacja obiektów i urządzeń wymienionych w ust. 3 pkt 2 możliwa jest na całym terenie 1ZP,
 - c) nie ustala się maksymalnej intensywności zabudowy,
 - d) nie ustala się minimalnej intensywności zabudowy,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80%,
 - f) nie ustala się maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
 - g) maksymalna powierzchnia utwardzona - 20%;
- 5) ograniczenia i nakazy wynikające z zapisów rozdziału 4 tekstu niniejszej uchwały i dotyczące położenia terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu koszar Drugiego Lejb-Huzarskiego Pawłogradzkiego Pułku Jego Wysokości Imperatora Aleksandra III z II poł. XIX wieku przy ulicy Sejneńskiej, karta opracowana przez D. M. Ambrosiewicza XII. 1990 r., karta WUOZ w Białymstoku Del. w Suwałkach nr 906;
- 6) ochrona pomnika przyrody - klon zwyczajny *Acer platanoides* oznaczony w części graficznej cyfrą "1".

§ 48. 1. Ustala się teren zieleni publicznej oznaczony w części graficznej symbolem **2ZP** o powierzchni ok. 0,71 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się klasę przeznaczenia terenu **ZP - zieleni urządzona**.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) realizację ogólnodostępnej zieleni o funkcji rekreacyjnej i ekologicznej;
- 2) realizację obiektów małej architektury, w tym rzeźb, obiektów pomocniczych takich, jak: altany, wiaty, trasole i pergole, urządzenia służące utrzymaniu porządku, o wysokości do 4,0 m i o powierzchni zabudowy do 35,0 m² każdy, stojaków rowerowych, oświetlenia, tablic informacyjnych oraz instalacji przestrzennych, w tym tymczasowych, niezbędnych do przeprowadzania okolicznościowych imprez masowych;
- 3) realizację urządzeń rekreacyjno - wypoczynkowych i sportowych, kortów tenisowych, siłowni terenowych oraz innych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, wraz z oświetleniem terenu oraz niezbędnym zapleczem sanitarnym i gastronomicznym w obiektach o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 50 m² każdy;
- 4) realizację ciągów pieszych i rowerowych; dopuszcza się budowę drewnianych lub drewnopodobnych (kompozytowych) pomostów i kładek, w tym przez rzekę;
- 5) realizację na elementach małej architektury i na wiatkach paneli fotowoltaicznych służących do zasilania oświetlenia LED, stacji ładowania telefonów komórkowych, sieci Wi-Fi, podgrzewania siedzisk lub stacji ładowania rowerów elektrycznych, itp.
- 6) czasowe wykorzystanie terenu do celów wystawienniczych, organizacji plenerowych imprez masowych;
- 7) dopuszczenie realizacji systemu otwartej kanalizacji deszczowej tworzącej system małej retencji składający się z ogrodów deszczowych, retencyjnych niecek trawiastych i innych zagłębień retencyjnych w zieleni i służących odbieraniu wód oraz ścieków opadowych i roztopowych;

- 8) nakaz zachowania, ochrony i zapewnienia ciągłości elementu systemu ekologicznego miasta, jakim jest korytarz ekologiczny doliny rzeki Czarnej Hańczy wskazany w części graficznej, w zakresie swobodnego przepływu mas powietrza oraz migracji roślin i zwierząt;
- 9) nakaz ochrony terenów otwartych pełniących funkcję klimatyczno - biologiczną;
- 10) zasady lokalizacji zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nie ustala się linii zabudowy,
 - b) realizacja obiektów i urządzeń wymienionych w ust. 3 pkt 2 i 3 możliwa jest na całym terenie 2ZP,
 - c) nie ustala się maksymalnej intensywności zabudowy,
 - d) nie ustala się minimalnej intensywności zabudowy,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80%,
 - f) nie ustala się maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
 - g) maksymalna powierzchnia utwardzona - 20%;
- 11) zakaz zagospodarowania tymczasowego niezwiązanego z funkcją terenu;
- 12) ograniczenia wynikające z zapisów rozdziału 3 tekstu niniejszej uchwały i dotyczące:
 - a) położenia części terenu w obszarze, na którym głębokość do pierwszego zwierciadła wód podziemnych wynosi od 0,0 m do 2,0 m,
 - b) położenia części terenu w obszarze, na którym głębokość do pierwszego zwierciadła wód podziemnych wynosi od 2,0 m do 5,0 m,
 - c) położenia w obszarze ciągu ekologicznego doliny rzeki Czarnej Hańczy.

§ 49. 1. Ustala się teren zieleni parkowej, niepublicznej, oznaczony w części graficznej symbolem **3ZP** o powierzchni ok. 0,12 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się klasę przeznaczenia terenu **ZP - zieleń urządzona**.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) realizację zieleni o funkcji rekreacyjnej i ekologicznej dla sąsiedniego terenu 1MW-U;
- 2) realizację obiektów małej architektury, w tym rzeźb, kładek przez rzekę, stojaków rowerowych, obiektów pomocniczych takich, jak: altany, wiaty, trasole i pergole, urządzenia służące utrzymaniu porządku, o wysokości do 4,0 m i o powierzchni zabudowy do 35,0 m² każdy;
- 3) realizację urządzeń rekreacyjno - wypoczynkowych, siłowni terenowych, placów zabaw, ścieżek spacerowych oraz innych urządzeń i obiektów rekreacyjnych wraz z oświetleniem terenu;
- 4) realizację na elementach małej architektury i na wiatkach paneli fotowoltaicznych służących do zasilania oświetlenia LED, stacji ładowania telefonów komórkowych, sieci Wi-Fi, itp.
- 5) dopuszczenie realizacji systemu otwartej kanalizacji deszczowej tworzącej system małej retencji składający się z ogrodów deszczowych, retencyjnych niecek trawiastych i innych zagłębień retencyjnych w zieleni i służących odbieraniu wód oraz ścieków opadowych i roztopowych;
- 6) nakaz zachowania, ochrony i zapewnienia ciągłości elementu systemu ekologicznego miasta, jakim jest korytarz ekologiczny doliny rzeki Czarnej Hańczy wskazany w części graficznej, w zakresie swobodnego przepływu mas powietrza oraz migracji roślin i zwierząt;
- 7) nakaz ochrony terenów otwartych pełniących funkcję klimatyczno - biologiczną;

- 8) zasady lokalizacji zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nie ustala się linii zabudowy,
 - b) realizacja obiektów i urządzeń wymienionych w ust. 3 pkt 2 - 5 możliwa jest na całym terenie 3ZP,
 - c) nie ustala się maksymalnej intensywności zabudowy,
 - d) nie ustala się minimalnej intensywności zabudowy,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80%,
 - f) nie ustala się maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
 - g) maksymalna powierzchnia utwardzona - 20%;
- 9) zakaz zagospodarowania tymczasowego niezwiązanego z funkcją terenu;
- 10) ograniczenia wynikające z zapisów rozdziału 3 tekstu niniejszej uchwały i dotyczące:
- a) położenia części terenu w obszarze, na którym głębokość do pierwszego zwierciadła wód podziemnych wynosi od 0,0 m do 2,0 m,
 - b) położenia części terenu w obszarze, na którym głębokość do pierwszego zwierciadła wód podziemnych wynosi od 2,0 m do 5,0 m,
 - c) położenia w obszarze ciągu ekologicznego doliny rzeki Czarnej Hańczy.

§ 50. 1. Ustala się tereny koryta rzeki Czarnej Hańczy wraz z przyległymi skarpami oznaczone w części graficznej symbolami:

- 1) **1WS-ZN** o powierzchni ok. 0,57 ha;
- 2) **2WS-ZN** o powierzchni ok. 0,14 ha.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się klasę przeznaczenia terenu **WS-ZN - tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej.**

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 wyklucza się zabudowę, nawet tymczasową, za wyjątkiem określonych w ust. 4 pkt 6 i 7.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) nakaz zachowania, ochrony i zapewnienia ciągłości elementu systemu ekologicznego miasta, jakim jest korytarz ekologiczny doliny rzeki Czarnej Hańczy wskazany w części graficznej, w zakresie swobodnego przepływu mas powietrza oraz migracji roślin i zwierząt;
- 2) nakaz ochrony walorów krajobrazowych doliny rzeki Czarnej Hańczy i jej otoczenia;
- 3) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych, z wyjątkiem działań wynikających z potrzeby zapewnienia przepływu wód powierzchniowych, a także budowy urządzeń wodnych oraz prawidłowego funkcjonowania istniejącej infrastruktury technicznej;
- 4) nakaz utrzymania istniejącego koryta rzeki Czarnej Hańczy, jako obszaru wód śródlądowych otwartych;
- 5) zakaz wykonywania robót polegających na zmianie przebiegu koryta rzeki Czarnej Hańczy;
- 6) dopuszczenie utrzymania i realizacji kładek przez rzekę;
- 7) dopuszczenie zabezpieczania i umacniania brzegów rzeki w sposób kompleksowy i ujednolicony, przy zastosowaniu materiałów naturalnych takich jak np. faszyna, kamień granitowy, żwir otoczakowy, itp;

8) ograniczenia:

- a) wynikające z położenia terenu w obszarze, na którym głębokość do pierwszego zwierciadła wód podziemnych wynosi od 0,0 m do 2,0 m,
- b) wynikające z położenia terenu w obszarze ciągu ekologicznego doliny rzeki Czarnej Hańczy,
- c) wynikające z położenia części terenu w wolnej od zabudowy i nasadzeń strefie ochronnej o szerokości 3,0 m wyznaczonej od osi sieci kanalizacji deszczowej.

Rozdział 10.

Ustalenia końcowe

§ 51. 1. 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).

§ 52. W granicach objętych planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Śródmieście - Wschód w Suwałkach uchwalony uchwałą XIV/129/2011 z dnia 26 października 2011 r. (Dz. Urz. Województwa Podlaskiego nr 277 poz. 3358).

§ 53. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia.....2024 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia w części obejmującej obszar ograniczony ulicami: Utrata, Sejneńską, rzeką Czarną Hańczą i terenem kolejowym w Suwałkach

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2024 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia w części obejmującej obszar ograniczony ulicami: Utrata, Sejneńską, rzeką Czarną Hańczą i terenem kolejowym w Suwałkach inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2024 r.

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 Śródmieścia w części obejmującej obszar ograniczony ulicami: Utratą, Sejneńską, rzeką Czarną Hańczą i terenem kolejowym w Suwałkach

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został sporządzony w oparciu o uchwałę intencyjną Nr III/33/2024 z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia w części obejmującej obszar ograniczony ulicami: Utratą, Sejneńską, rzeką Czarną Hańczą i terenem kolejowym w Suwałkach na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz w związku z art. 64 ust. 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).

Do projektu planu przystąpiono na wniosek Prezydenta Miasta Suwałk z uwagi na fakt, iż ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zostały w pełni zrealizowane. Na terenie objętym opracowaniem zaszły liczne zmiany własnościowe. Podłączenie ulicy Utraty z ulicą Ludwika Waryńskiego (projektowana w obecnym planie droga publiczna 2KD) nie zostało zrealizowane, a jego realizacja stała się niezasadna. Z uwagi na fakt, iż plan miejscowy na omawianym terenie obowiązuje od 2011 r. jego ustalenia wymagają dostosowania do obecnie obowiązujących przepisów z zakresu planowania przestrzennego oraz aktualnej polityki przestrzennej miasta w zakresie systemu komunikacji, uwzględnienia zmian własnościowych, wydanych decyzji ZRiD.

Teren nieobjęty obowiązującym planem wymaga zaś ustalenia zasad jego zabudowy.

Z powyższych względów zasadne jest przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tego obszaru.

Podjęcie uchwały było zgodne z ustaleniami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Suwałk w okresie od 1 lipca 2018 r. do 31 grudnia 2023 r.”, przyjęta uchwałą Nr LXVIII/897/2024 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 marca 2024 r., zezwała na podejmowanie uchwał intencyjnych w zależności od potrzeb miasta i wniosków inwestorów. Zatem podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu w czerwcu 2024 roku, było zgodne z ustaleniami ww. „Analizy”, a wynikających z potrzeb miasta i wniosków inwestorów.

Nadmienić należy, że podjęcie uchwały intencyjnej było również zgodne z uchwałą Nr LI/625/2018 z dnia 25 września 2018 r. w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk” i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Suwałk oraz Uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk”.

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 27,86 ha, obejmuje tereny w większości zainwestowane, zabudowane budynkami mieszkalnymi jedno i wielorodzinnymi, usługowymi, użyteczności publicznej, magazynowo - składowymi. Granica opracowania planu obejmuje również teren doliny rzeki Czarnej Hańczy.

W granicach opracowania planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Śródmieście - Wschód w Suwałkach uchwalony uchwałą XIV/129/2011 z dnia 26 października 2011 r. (Dz. Urz. Województwa Podlaskiego nr 277 poz. 3358). Natomiast północno - wschodni fragment planu, teren dawnej elektrowni miejskiej, nie posiada planu miejscowego.

Celem sporządzenia planu było:

- 1) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, z jednoczesną minimalizacją skutków wpływu ustaleń planu miejscowego na środowisko przyrodnicze;
- 2) przeznaczenie terenu na potrzeby usług nieuciążliwych, śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 3) rewaloryzacji środowiska kulturowego Miasta Suwałki;
- 4) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w granicach objętych planem miejscowym.

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.

Zgodnie z ustaleniami zawartymi na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk obszar w granicach objętych uchwałą intencyjną położony jest jednostce podstawowej A13. Jak wynika z ustaleń tekstu Studium, dla jednostki podstawowej A13 kierunkiem przekształceń jest realizacja śródmiejskiej zabudowy mieszkalno - usługowej (M/U) oraz tereny zieleni (Z).

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

W procedurze sporządzania planu, w wyznaczonym terminie, wpłynęło 19 wniosków, z czego 14 od instytucji opiniujących i uzgadniających, które w jego ustaleniach zostały uwzględnione.

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% .

Na terenie objętym planem realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych jednostki samorządu, będzie finansowana ze środków własnych Miasta Suwałki, na podstawie rocznych planów inwestycyjnych, z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych.

Niniejsze uzasadnienie nie zawiera pozostałych elementów wynikających z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczących kolejnych etapów procedury planistycznej, które zostaną dodane po przeprowadzeniu całej procedury planistycznej.