

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Tadeusza Kościuszki, Gen. Józefa Dwernickiego, Teofila Noniewicza, a od południa fragmentem ulicy Muzycznej i działkami o nr 11505/1, 11505/5, 11505/6 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, 1907 i 1940) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527 i 608) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824), w związku uchwałą Nr LVIII/767/2023 z dnia 28 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Tadeusza Kościuszki, Gen. Józefa Dwernickiego, Teofila Noniewicza, a od południa fragmentem ulicy Muzycznej i działkami o nr 11505/1, 11505/5, 11505/6 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 terenu ograniczonego ulicami Tadeusza Kościuszki, Gen. Józefa Dwernickiego, Teofila Noniewicza, a od południa fragmentem ulicy Muzycznej i działkami o nr 11505/1, 11505/5, 11505/6 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 9,3 ha.

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

- 1) ustaleń planu miejscowego wraz z uzasadnieniem, 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. 67a 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) rewaloryzację środowiska kulturowego Miasta Suwałk;

- 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 lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 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 przepisów odrębnych;
- 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) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 17) maksymalną intensywność zabudowy;
- 18) linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są niżej wymienione klasy przeznaczenia terenu oznaczone symbolem literowym i cyfrowym, numerującym poszczególne tereny:

- 1) MN-MW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej;
- 2) MWW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;
- 3) MWK - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej;
- 4) MWK-U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług;
- 5) MW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 6) U - tereny usług;
- 7) US - tereny sportu i rekreacji;
- 8) UEP - teren usług edukacji - szkoła podstawowa;
- 9) KDL - tereny dróg lokalnych;

- 10) KDD - teren drogi dojazdowej;
- 11) KPP - tereny komunikacji pieszej;
- 12) KOP - tereny parkingów;
- 13) KOP-ZP - teren parkingu lub zieleni urządzonej;
- 14) IE - tereny elektroenergetyki;
- 15) ZP - tereny zieleni urządzonej.

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 różnych przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonych w planie.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia w części graficznej (załącznik Nr 1) są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) obowiązująca linia zabudowy;
- 6) linia zabudowy dla kondygnacji podziemnych.

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 ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz wpisane do rejestru zabytków;
- 5) budynki ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 6) elewacja wymagająca szczególnego opracowania;
- 7) pas ograniczonego użytkowania od magistrali ciepłowniczej;
- 8) sugerowany przejazd bramowy;
- 9) granica rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

- 1) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) 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;

- 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 zdobiących;
- 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 - 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 1 pkt 3 lit. a) niniejszej uchwały;
- 10) linii zabudowy dla kondygnacji podziemnej - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte lico podziemnych ścian budynku;
- 11) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej, do której musi przylegać najdalej wysunięte frontowe lico nadziemnej ściany budynku z zastrzeżeniem, że pomiędzy ścianami szczytowymi poszczególnych budynków na niej usytuowanych nie dopuszcza się przerw; linia ta dotyczy również ogrodzeń położonych w pierzei ulicy; linia ta nie dotyczy elementów wymienionych w § 8 ustęp 1 pkt 3 lit. b) niniejszej uchwały;
- 12) ogrodzie deszczowym - należy przez to rozumieć rodzaj terenu zielonego, spełniającego funkcję dekoracyjną oraz służącego do filtrowania wody opadowej, tym samym zwiększając jej retencję;
- 13) 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;
- 14) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych i innych dokumentów;
- 15) przestrzeniach publicznych – należy przez to rozumieć ogólnodostępne przestrzenie o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno – przestrzenne;
- 16) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie wynikające z zastosowanej na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi klasy przeznaczenia terenu, 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;
- 17) 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;
- 18) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, inny niż wynikający z zastosowanej klasy przeznaczenia terenu, 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;

- 19) przeznaczeniu wykluczonym – należy przez to rozumieć klasę przeznaczenia, która nie może być realizowana na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 20) 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;
- 21) 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 1 pkt 2 lit. a oraz innych powodujących ograniczenia w zabudowie sąsiedniej;
- 22) zamkniętym systemie kanalizacji deszczowej - należy przez to rozumieć rurociągi oraz zamknięte kanały ściekowe kanalizacji deszczowej wraz ze studzienkami;
- 23) 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 planie, a niezdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku, zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 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:
 - a) możliwość tworzenia pierzejowej zabudowy miejskiej wzdłuż ulic,
 - b) możliwość uzupełnienia zabudowy na zapleczu historycznie ukształtowanej pierzei ulicy Tadeusza Kościuszki oraz na pozostałych terenach objętych planem, sąsiadujących z zabudową historyczną i wskazanych w ustaleniach szczegółowych,
 - c) możliwość skrócenia o połowę minimalnego czasu nasłonecznienia dla mieszkań, żłobków, przedszkoli, szkół oraz placów zabaw,
 - d) możliwość skrócenia o połowę minimalnych odległości przesłaniania dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - e) brak minimalnego czasu nasłonecznienia dla mieszkań 1-pokojowych;
- 2) w zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - a) funkcje i sposób zagospodarowania terenów szczególnie wykluczone:

- obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- hurtownie,
- stacje paliw,
- warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze,
- salony samochodowe,
- stacje obsługi samochodów, w tym ciężarowych i autobusów,
- magazyny,
- domy i zakłady pogrzebowe;

b) nakaz lokalizacji na terenach budowlanych obiektów zgodnych z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem,

c) lokalizację na terenach budowlanych w ramach uzupełnienia zagospodarowania:

- zieleni, w tym wysokiej,
- obiektów małej architektury,
- urządzeń rekreacyjnych,
- elementów systemu małej retencji miejskiej,
- parkingów,
- innych obiektów i urządzeń zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały;

3) w zakresie lokalizacji zabudowy ustala się:

a) realizację nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi w części graficznej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym linie te nie dotyczą:

- dociepleń kondygnacji nadziemnych budynków istniejących,
- urządzeń reklamowych, urządzeń budowlanych, infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, urządzeń telekomunikacyjnych, urządzeń pomocniczych i budowli,
- zadaszeń przy budynkach, w tym zadaszeń na słupach o wysięgu maksymalnie do 2,0 m,
- elementów zewnętrznych budynków takich jak: schody, nieobudowane zewnętrzne klatki schodowe, pochylnie, platformy i windy dla niepełnosprawnych, podesty, rampy, tarasy ziemne i ich zadaszenia, balkony, wykusze, gzymsy, pilastry, okapy, żaluzje zewnętrzne, rolety, markizy, osłony okien piwnicznych, słupy oraz nadwieszenia o wysięgu maksymalnie do 2,0 m,
- murów oporowych, zjazdów do garaży,
- podziemnych części budynków, dla których ustalono w niniejszym planie linię zabudowy dla kondygnacji podziemnych,
- obiektów, dla których zasady lokalizacji określono odrębnie w ustaleniach szczegółowych;

b) realizację nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi w części graficznej obowiązującymi liniami zabudowy, przy czym linie te nie dotyczą:

- przerw pomiędzy ścianami szczytowymi budynków lub w bryle głównej budynku, w poziomie parteru będących przejazdami bramnymi,
- wycofania części elewacji frontowej budynku na całej jego wysokości wyłącznie w miejscu usytuowania uskoków z zastrzeżeniem, że uskoki nie przekraczają 30% całkowitej długości ściany frontowej budynku, a wycofanie elewacji frontowej w głąb od obowiązującej linii zabudowy nie przekracza 2,0 m,

- wycofania elewacji frontowej budynku w poziomie parteru w przypadku usytuowania podcieni z zastrzeżeniem, że wycofanie w głąb od obowiązującej linii zabudowy nie przekracza 2,0 m; dopuszcza się podcienie wzdłuż całej długości elewacji frontowej danego budynku,
 - wycofania elewacji frontowej budynku w poziomie parteru w przypadku usytuowania wejść do budynku z zastrzeżeniem, że wycofanie w głąb od obowiązującej linii zabudowy nie przekracza 2,0 m,
 - wycofania części elewacji powyżej parteru w miejscu sytuowania loggii,
 - podziemnych części budynków, dla których ustalono w niniejszym planie linię zabudowy dla kondygnacji podziemnych;
- c) realizację nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi w części graficznej liniami zabudowy dla kondygnacji podziemnych,
- d) 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,
- e) zakaz realizacji na wszystkich terenach budowlanych budynków gospodarczych i garaży wolnostojących oraz lokalizowanych w granicach działek, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej,
- f) dla istniejącej zabudowy położonej w granicach terenów oznaczonych symbolami 1MN-MW, 3MWK-U, 4MWK-U dopuszczenie realizacji garaży w granicy z działką sąsiednią na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych i z zastrzeżeniem, że spadek połączy dachowej nie może być skierowany w stronę działki sąsiedniej; przy budowie w granicy na której znajduje się istniejący budynek garażowy obowiązuje zasada nieprzekraczania wysokości jak w budynku istniejącym; dopuszczenie to nie dotyczy budowy garaży w granicy działek: 10189/1 i 1019/2, 10189/1 i 10189/3, 10191/2 i 10189/3, 10189/1 i 10191/2,
- g) nakaz realizacji garaży podziemnych do 90% powierzchni działki budowlanej dla projektowanej zabudowy wielorodzinnej położonej w granicach terenów oznaczonych symbolami: 1MN-MW, 3MWK-U, 4MWK-U, 3MW-U, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych,
- h) realizację urządzeń służących utrzymaniu porządku (kosze na śmieci, wiaty śmietnikowe, itp.), urządzeń rekreacyjno – wypoczynkowych i sportowych;
- 4) w zakresie kształtowania zabudowy ustala się:
- a) nakaz realizacji zabudowy w granicach działek budowlanych położonych po zachodniej stronie ulicy 1KDD w formie zabudowy zwartej, pierzejowej, kamienicowej, o szerokości frontu budynku odpowiadającemu podziałowi katastralnemu, z podziałami charakterystycznymi dla zabudowy kamienicznej śródmieścia – wyodrębnienie kondygnacji parteru i zwieńczenia elewacji gzymsem, rytmiczny układ otworów okiennych, stosowanie pilastrów, zróżnicowanie kolorystyki i szerokości segmentów, przejazdu bramne,
- b) nakaz ukształtowania wskazanej w części graficznej elewacji budynku wymagającej szczególnego opracowania architektonicznego poprzez harmonijną kompozycję całej elewacji oraz zastosowanie co najmniej jednego z następujących rozwiązań:
- montaż instalacji artystycznej lub wykonanie muralu, sgraffito, malatury (zakaz montażu paneli fotowoltaicznych i solarnych),
 - zagospodarowanie zielenią (np. ogród wertykalny),
- c) dopuszczenie przekroczenia linii rozgraniczającej z terenem przestrzeni publicznej wyłącznie takimi elementami budynku, jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zewnętrzna izolacja termiczna ścian lub okładziny elewacyjne, zadaszenie, łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu – wyłącznie w przypadku budynków istniejących,

- d) dopuszczenie wycofania części elewacji frontowej budynku, sytuowanego wzdłuż obowiązującej linii zabudowy dla kondygnacji nadziemnych wyłącznie w miejscu usytuowania podcieni, uskoków, wejść do budynku lub loggii,
- e) adaptuje się na terenie objętym planem geometrię i kolorystykę dachów na budynkach istniejących; istniejącą geometrię i kolorystykę należy zachować również w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków; ustalona w rozdziale 9 części tekstowej geometria dachów dotyczy budynków realizowanych na podstawie niniejszej uchwały oraz budynków, które poddane będą nadbudowie;
- 5) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów budynków ustala się:
- a) nakaz stosowania nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych dla ścian takich, jak na przykład: tynk, beton architektoniczny, włókno-cement, płyty HPL, klinkier, szkło elewacyjne płaskie przezroczyste (z zastrzeżeniem, że pokrycie szkłem nie może przekraczać 30% powierzchni elewacji i do wielkości tej nie wlicza się przeszklonych otworów okiennych i drzwiowych) oraz inne nowoczesne materiały okładzinowe, z wykluczeniem okładzin z blach trapezowych i falistych, okładzin winylowych, okładzin z gresu, glazury, oraz blachodachówki,
- b) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:
- naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych, takich jak: tynk, beton architektoniczny, włókno – cement, klinkier, kamień,
 - kolorów dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – odpowiadających: bielom, szarościom, ugrom, żółcieniom i zieleniom, a w przypadku szkła elewacyjnego stosowanie szkła bezbarwnego lub przebarwionego w masie szklanej na kolor brązowy, szary lub zielony, powlekanego tlenkami metalu,
- c) nakaz stosowania dla zewnętrznej stolarki lub ślusarki naturalnej kolorystyki drewna lub metalu albo odcieni koloru szarego, grafitowego, brązowego, białego lub czarnego,
- d) nakaz stosowania pokrycia dla dachów, innych niż płaskie, wyłącznie w postaci:
- blachy dachowej układanej rąbek stojący w kolorze zielonym, szarym, grafitowym lub utlenionej miedzi,
 - dachówki w kolorze zielonym, szarym, grafitowym lub utlenionej miedzi,
 - szkła, jako pokrycia na płaszczyźnie nie przekraczającej 25% powierzchni dachu, z zastrzeżeniem, że do powierzchni tej nie wlicza się okien połaciowych,
- e) dopuszcza się stosowanie przy realizacji elewacji szklanych oraz szklenia otworów okiennych i drzwiowych lub stosowania szkła jako pokrycia dachowego, szkła bezbarwnego lub przebarwionego w masie szklanej na kolor brązowy, szary lub zielony i powlekanego tlenkami metalu,
- f) dopuszcza się inne rozwiązania materiałowe i kolorystyczne niż wymienione powyżej, wyłącznie w przypadku:
- indywidualnego opracowania artystycznego ścian w postaci muralu lub instalacji artystycznej,
 - realizacji akcentów lub detali architektonicznych o powierzchni mniejszej niż 5% elewacji,
 - przywracania historycznego wystroju elewacji, detalu architektonicznego, historycznych pokryć i kolorystyki dachów na obiektach zabytkowych, jeżeli wynika to z badań historycznych;
- 6) w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych ustala się:

- a) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych i w przejazdach bramnych elementów technicznego wyposażenia budynków, takich jak klimatyzatory, agregaty, przewody dymowe, wentylacyjne, pompy ciepłe, instalacje elektryczne, w tym ujęcia kablowe, anteny i inne instalacje techniczne oraz jednostki zewnętrzne urządzeń infrastruktury, z wyjątkiem instalacji służących iluminacji budynków,
- b) dopuszczenie umieszczania skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej na elewacjach frontowych nowych budynków, w przejazdach bramnych lub na ogrodzeniach graniczących z przestrzenią publiczną wyłącznie jako wbudowanych w ścianę lub ogrodzenie, wykonanych w barwie ściany lub ogrodzenia albo w kolorze szarym,
- c) dopuszczenie lokalizacji masztów telekomunikacyjnych wyłącznie na dachach budynków niebędących zabytkami na terenach oznaczonych symbolami terenach oznaczonych symbolami 1US, 1MWW, 2MWW, 1MW-U, 2MW-U oraz 3MW-U; nie dopuszcza się lokalizacji masztów telekomunikacyjnych na pozostałych terenach wyznaczonych w planie,
- d) zakaz umieszczania na budynkach i na gruncie elektrowni wiatrowych,
- e) zakaz umieszczania na gruncie i na elewacjach paneli fotowoltaicznych i solarnych,
- f) dopuszczenie realizacji dachów fotowoltaicznych i solarnych w kolorze zielonym, szarym, grafitowym lub utlenionej miedzi na budynkach niebędących zabytkami oraz dopuszczenie umieszczania paneli fotowoltaicznych i solarnych na połaciach dachowych budynków niebędących zabytkami i wyłącznie od strony wewnątrz działek; w przypadku dachów płaskich – panele ukryte za attyką osłaniającą instalację od strony dróg publicznych i innych przestrzeni publicznych,
- g) dopuszczenie montażu pomp ciepła oraz podziemnych zbiorników na gaz wyłącznie od strony wewnątrz kwartałów, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- h) dopuszczenie montażu podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładania ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych,
- i) nakaz stosowania ujednoliconego, stylizowanego na historyczne, oświetlenia ulicznego w obrębie przestrzeni publicznych oraz ujednolicenia oświetlenia na całej długości ulicy 2KDL i 1KDD.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy zawarte są w ustaleniach szczegółowych tekstu planu.

Rozdział 3.

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

§ 9. 1. W celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się następujące zasady:

- 1) realizacja przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych;
- 3) zakaz realizacji inwestycji uciążliwych i działalności gospodarczej lub usługowej, których ewentualne oddziaływanie bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez tą działalność wykracza poza granice obiektu lub działki;
- 4) nakaz stosowania wbudowanych pomieszczeń na pojemniki na odpady lub ich lokalizacja wewnątrz działek budowlanych;
- 5) zasady gospodarki odpadami zgodnie z przepisami szczególnymi i gminnymi;
- 6) nakaz podłączenia do miejskiej sieci wodociągowej;
- 7) zakaz studni indywidualnych;

- 8) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 9) nakaz odprowadzania ścieków socjalno - bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej;
- 10) zakaz stosowania szamb i oczyszczalni;
- 11) nakaz stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych;
- 12) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie na miejscu nadmiaru wód opadowych i roztopowych, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa;
- 13) nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła bezemisyjnych lub o intensywności emisji spełniającej wymagania standardów jakości powietrza;
- 14) zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 15) zakaz budowy biogazowni i spalarni biomasy pochodzenia zwierzęcego;
- 16) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach szczególnych;
- 17) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi: MN-MW, MWK, MWW, MW-U, MWK-U, UEP, należących odpowiednio do terenów określonych w art. 113 ust. 2 pkt 1 lit. a, lit. e 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).

Rozdział 4.

Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. 1. Teren objęty planem miejscowym położony jest w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego Miasta Suwałk wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku z dnia 24 stycznia 1957 r. znak: Kult.V-2b-8-85-57 oraz w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego Miasta Suwałk, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach z dnia 15 maja 1979 r. znak: KL.WKZ 534/31/d/79.

2. W obszarach, o których mowa w § 10 ust. 1 w celu zachowania i ochrony zabytkowego układu urbanistycznego obowiązują przepisy odrębne oraz następujące ustalenia:

- 1) obowiązuje ochrona kompozycji układu urbanistycznego, posiadającego czytelnie zachowany układ kwartału zabudowy i czytelnie zachowany podział katastralny;
- 2) obowiązuje ochrona i rewaloryzacja cech rozplanowania działek budowlanych poprzez zachowanie tradycyjnego układu podwórzy z zabudową oficynową, z możliwością łączenia i wspólnego zagospodarowywania podwórzy;
- 3) obowiązuje utrzymanie linii zabudowy, wyznaczonej przez zachowaną zabudowę przyległą do ulicy Tadeusza Kościuszki i Teofila Noniewicza;
- 4) obowiązuje zachowanie, konserwacja i rewaloryzacja położonych przy ulicy Tadeusza Kościuszki zabytkowych budynków, w celu utrzymania historycznego pierzejowego charakteru tej ulicy;

- 5) obowiązuje nakaz kompozycji zabudowy obrzeżnej we wschodnich granicach historycznych parceli położonych przy ulicy Tadeusza Kościuszki, w formie zwartej pierzei utworzonej wzdłuż ulicy 1KDD ;
- 6) obowiązuje nakaz utrzymania w pierzei ulicy Tadeusza Kościuszki gabarytów wysokościowych zabudowy wytyczonych wysokością zachowanej zabudowy; nakaz ten dotyczy również oficyn;
- 7) obowiązuje nakaz zaznaczenia granic działek (zgodnie historycznym z podziałem katastralnym) w kompozycji elewacji frontowej budynków nowo projektowanych i zróżnicowania każdej z tak wydzielonych części elewacji;
- 8) przy przebudowie lub remoncie elewacji zabytku:
 - a) obowiązuje zakaz wykonania ocieplania ścian budynków zabytkowych od zewnątrz, dopuszcza się wykonanie ocieplenia ścian zewnętrznych budynku od wewnątrz,
 - b) obowiązuje zakaz montażu parapetów, rynien, rur spustowych, balustrad balkonowych na elewacji frontowej wykonanych z PVC,
 - c) obowiązuje zakaz użycia materiałów wykończeniowych (w tym gresów) kolidujących z cechami historycznymi budynku;
- 9) obowiązuje zakaz prowadzenia na działce w miejscu zabytku, który uległ zniszczeniu, robót budowlanych innych niż budowa budynku posiadającego cechy historyczne zabytku;
- 10) obowiązuje zakaz realizacji monolitycznych nawierzchni betonowych lub asfaltowych w podwórzach;
- 11) obowiązuje zakaz montażu fotowoltaiki na terenie oraz na ścianach i połaciach dachowych budynków zabytkowych;
- 12) zakaz ustawiania w przestrzeni ulicy Tadeusza Kościuszki, oznaczonej w granicach planu symbolem 2KDL, paczkomatów, kwiatomatów i innych automatów do sprzedaży ulicznej za wyjątkiem urządzeń związanych z obsługą ruchu drogowego (np. parkomaty).

3. Na obszarze objętym planem, występują niżej wymienione budynki wpisane do rejestru zabytków i ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz budynki ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków:

Nazwa ulicy	Nr budynku	Obiekt ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków i wpisany do rejestru zabytków (nr wpisu do rejestru)	Obiekt ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków	Nr działki	Kontur planistyczny
ulica Tadeusza Kościuszki	96	Budynek murowany główny i murowana oficyna nr 373 z dn.16.03.1983 r.		11505/1	3MWK-U
	98	Budynek murowany główny nr 113 z dn. 25.05.1981 r.	Oficyna murowana	11501	
	100	Budynek murowany główny nr 110 z dn. 25.05.1981 r.	Oficyna murowana	11500	
	102	Budynek murowany główny nr 112 z dn. 25.05.1981 r.		11497	
	104	Budynek murowany główny nr 111 z dn. 25.05.1981 r.	Oficyna murowana	11495	
	104A		Budynek drewniany w głębi działki		
	106	Budynek murowany główny nr 109 z dn. 25.05.1981 r.	Dwie oficyny murowane	11493	
	108	Budynek murowany główny i murowana oficyna		11492	

		nr 109 z dn. 25.05.1981 r.			
	114	Budynek murowany główny nr 107 z dn. 25.05.1981 r.	Dwie oficyny murowane	11482/3	4MWK-U
	122	Budynek murowany nr 217 z dn. 5.02.1982 r.		10191/2	1MN-MW
	122A	Budynek murowany nr 217 z dn. 5.02.1982 r.			
	122B	Budynek drewniany A-196 z dn. 18.01.2007 r.			
	124	Budynek murowany nr 106 z dn. 25.05.1981 r.		10190	1MWK
ulica Teofila Noniewicza	87	Budynek murowany główny i murowana oficyna nr 828 z dn. 13.08.1991 r.		11494/3	7U
	91	Budynek murowany główny i murowana oficyna nr 238 z dn. 8.02.1982 r.		11796	6U

4. W odniesieniu do budynków ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków i wpisanych do rejestru zabytków obowiązują przepisy odrębne oraz poniższe zasady, o ile z uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków nie wynika inaczej:

- 1) nakaz pełnej ochrony konserwatorskiej budynków ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków i wpisanych do rejestru zabytków;
- 2) zachowanie gabarytów zabytkowych budynków i oficyn oraz nienaruszalność kształtu ich bryły, w tym w szczególności ich obrysów zewnętrznych, wysokości, geometrii dachów;
- 3) zachowanie rozplanowania elewacji zabytkowych budynków i oficyn, w tym zachowanie usytuowania głównych wejść, układu otworów okiennych i drzwiowych, ważniejszych podziałów architektonicznych elewacji, detalu architektonicznego oraz takich elementów jak balkony, gzymsy, pilastry, obramienia okien, itp.;
- 4) nakaz zachowania formy architektonicznej oraz wyeksponowania wartości artystycznych i estetycznych zabytkowych budynków i oficyn;
- 5) zachowanie materiałów elewacyjnych i wykończeniowych oraz utrzymanie w jednorodnych formach, materiałach i kolorystyce elewacji budynków:
 - a) nakaz stosowania rozwiązań materiałowych i kolorystycznych potwierdzonych w źródłach historycznych, a w przypadku ich braku - ujednolicenie kolorystyki elewacji, stolarki okiennej i drzwiowej i pokrycia dachu poprzez: stosowanie na elewacjach barw pastelowych z gamy bieli, szarości ugrów, żółcień oraz zieleni,
 - b) stosowanie dla każdego budynku jednego z wymienionych w pkt 6 lit. a) koloru elewacji jako dominującego; dodatkowo dopuszcza się dwa kolory dla podkreślenia poziomych i pionowych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku,
 - c) stosowanie w obrębie całego budynku jednolitego koloru i formy stolarki okiennej i drzwiowej oraz balkonów,
 - d) stosowanie pokrycia dachu z blachy powlekanej na rąbek stojący w kolorze utlenionej miedzi, zieleni, szarości lub grafitu; dopuszcza się stosowanie innych pokryć i innej kolorystyki, jeżeli wynika to z badań historycznych,
 - e) dostosowanie kolorystyki elementów takich jak: rynny spustowe i parapety zewnętrzne do kolorystyki dachu danego budynku;

- 6) zakaz stosowania na elewacjach płyt elewacyjnych, klinkierowych, szkła elewacyjnego, blach falistych i trapezowych;
- 7) dopuszcza się zmianę funkcji budynków przy założeniu, że w parterach budynków usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie przestrzeni publicznych, lokalizowana powinna być wyłącznie funkcja usługowa;
- 8) prowadzenie robót budowlanych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru – zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W odniesieniu do budynków ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków obowiązują przepisy odrębne oraz poniższe zasady ich ochrony, o ile z uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków nie wynika inaczej:

- 1) przy prowadzeniu robót budowlanych należy uwzględniać potwierdzone w źródłach historycznych cechy budynków;
- 2) dopuszcza się przekształcenia mające na celu dostosowanie wnętrza budynku do współczesnych standardów użytkowych i do nowych funkcji i przy założeniu, że w parterach budynków usytuowanych bezpośrednio w sąsiedztwie przestrzeni publicznych, lokalizowana powinna być wyłącznie funkcja usługowa;
- 3) dopuszcza się przy przebudowie lub remoncie budynku:
 - a) wymianę zniszczonej stolarki i ślusarki lub jej odtworzenie pod warunkiem zastosowania formy (gabarytów, geometrii, podziałów) oraz materiałów zgodnych z cechami historycznymi,
 - b) zastosowanie nowej kolorystyki elewacji z użyciem najwyżej trzech barw z tej samej grupy barw, w tym: jednej dla powierzchni ścian, jednej (najjaśniejszej) dla detalu architektonicznego oraz jednej (najciemniejszej) dla partii cokołu, z dopuszczeniem użycia innych barw lub ich innej konfiguracji w następujących przypadkach:
 - zastosowania naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych,
 - zastosowania naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych,
 - c) zakaz stosowania na elewacjach płyt elewacyjnych, klinkierowych, blach falistych,
 - d) zastosowanie w obrębie całego budynku jednolitej nowej kolorystyki i formy zewnętrznej stolarki i balkonów z dopuszczeniem stosowania dla stolarki naturalnego koloru drewna w odcieniach ciemnych lub kolorystyki zgodnej z cechami historycznymi budynku,
 - e) stosowanie kolorystyki dachów zgodnej z cechami potwierdzonymi w źródłach historycznych, a w przypadku braku materiałów źródłowych stosowanie pokrycia dachu z blachy powlekanej na rąbek stojący w kolorze utlenionej miedzi lub grafitu,
 - f) dostosowanie kolorystyki elementów takich jak: rynny spustowe i parapety zewnętrzne do kolorystyki dachu danego budynku.

§ 11. Na wymienionym obszarze 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.

Rozdział 5.

Ustalenia wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa oraz ochrony przeciwpożarowej

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

- 1) obiekty budowlane albo ich części należy projektować, budować lub adaptować jako budowle ochronne lub miejsca doraźnego schronienia z uwzględnieniem przepisów o ochronie ludności

i obronie cywilnej, a w szczególności ustawy z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1907) oraz przepisów wykonawczych do tej ustawy;

- 2) do czasu uchylenia zarządzenia Nr 145/2022 Wojewody Podlaskiego z dnia 18 października 2022 r. w sprawie ustalenia zakresu przygotowania warunków do ochrony ludności na wypadek wojny, pomocniczo można korzystać z ww. zarządzenia z zastrzeżeniem pierwszeństwa w stosowaniu zapisów ustawy o której mowa w pkt 1 niniejszego paragrafu;
- 3) projekty budowlane obiektów, o których mowa w pkt 1 niniejszego paragrafu, podlegają uzgodnieniu pod względem wymagań dla poszczególnych obiektów zbiorowej ochrony na terenie Gminy Miasta Suwałki przez Prezydenta Miasta Suwałki;
- 4) obiekty budowlane należy projektować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych;
- 5) zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków i budowli;
- 6) 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.

2. Teren objęty planem zawiera się w granicach, ustalonej w trybie określonym Decyzją Nr 105/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 5 sierpnia 2021 r. w sprawie realizacji w resorcie obrony narodowej zadań z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, strefy ochronnej obiektu technicznego zlokalizowanego na terenie zamkniętym wojskowym przy ulicy Wojska Polskiego 21, dla której ograniczenia w użytkowaniu terenów przyjmuje się dla trzech promieni mierzonych od punktu odniesienia usytuowania obiektu technicznego odpowiednio w promieniu:

- 1) 1000 m od obiektu technicznego o współrzędnych N: 54°4'53", E: 22°56'7", z wartością rzędnej 188,5 m n.p.m. – z ograniczeniami wznoszenia nowej zabudowy i obiektów o wysokości przekraczającej rzedną powiększoną o 0,5° (przewyższenie 0,5 m wysokości na każde 100 m odległości od obiektu technicznego), z zakazem wznoszenia stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 2) 1500 m od obiektu technicznego o współrzędnych N: 54°4'53", E: 22°56'7", z zakazem wznoszenia stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 3) 6000 m od obiektu technicznego o współrzędnych N: 54°4'53", E: 22°56'7", z zakazem wznoszenia elektrowni wiatrowych.

3. Teren objęty planem zawiera się odpowiednio w granicach stref o promieniu od 1500 m do 6000 m.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące terenów i obszarów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym

§ 13. W granicach terenu objętego planem nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 14. W granicach terenu objętego planem występują przestrzenie i inwestycje publiczne o znaczeniu lokalnym, do których należą:

- 1) tereny dróg publicznych kategorii "L" (lokalna) oznaczone w części graficznej symbolami 1KDL i 2KDL;
- 2) teren drogi publicznej kategorii "D" (dojazdowa), oznaczony w części graficznej symbolem 1KDD;
- 3) tereny parkingów publicznych oznaczone w części graficznej symbolami 1KOP, 2KOP, 3KOP i 1KOP-ZP;

- 4) teren usług edukacji – szkoła podstawowa, oznaczony w części graficznej symbolem 1UEP;
- 5) sieci infrastruktury technicznej:
- a) wodociąg o średnicy 100/200 mm położony w ulicy 2KDL,
 - b) wodociąg o średnicy 150 mm położony w ulicy 1KDL,
 - c) wodociąg o średnicy 100 mm położony w części ulicy 1KDD,
 - d) sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 200 mm położona w ulicach 1KDL i 2KDL,
 - e) sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 315 mm położona w części ulicy 1KDD,
 - f) sieć kanalizacji deszczowej o średnicy 500 mm położona w ulicach 1KDL i 2KDL,
 - g) sieć kanalizacji deszczowej o średnicy 200/300 mm położona w części ulicy 1KDD,
 - h) sieci elektroenergetyczne położone w ulicach 1KDL, 2KDL i 1KDD oraz stacje transformatorowe zlokalizowane na terenach parkingów,
 - i) sieć ciepłownicza o średnicy 300 mm położona w ulicy 1KDD oraz przebiegająca przez środkową część obszaru objętego planem,
 - j) sieć telekomunikacyjna.

Rozdział 7.

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

§ 15. 1. Komunikację terenów objętych planem zapewniają:

- 1) istniejące i projektowane drogi publiczne oznaczone w części graficznej symbolami: 1KDL, 2KDL i 1KDD;
 - 2) parkingi publiczne oznaczone w części graficznej symbolami: 1KOP, 2KOP, 3KOP i 1KOP-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) 1 miejsce 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 oraz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej na terenach już zainwestowanych;
 - 3) 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;

- 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, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - a) 1 miejsce na każde 25 miejsc postojowych, jeżeli liczba stanowisk wynosi do 100,
 - b) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi ≥ 101 ;
- 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 2023 r. poz. 645 z późniejszymi zmianami);
- 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 o szczególnych potrzebach, 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 późniejszymi zmianami); przy realizacji układu drogowego należy wprowadzić urządzenia umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych (obniżenia krawężników przy przejściach dla pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne).

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

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

7. Dopuszcza się przekształcenie ulicy 2KDL w woonerf - przestrzeń o wysokim poziomie bezpieczeństwa, przyjazną pieszym i rowerzystom poprzez: spowolnienie ruchu samochodowego za pomocą meandrującego toru jazdy, realizację elementów małej architektury i różnych form zieleni.

§ 16. 1. Ustala się następujące ogólne zasady w zakresie realizacji systemu zaopatrzenia w media:

- 1) realizację 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 należytym 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;
- 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.

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

- 1) pobór wody do potrzeb socjalno - bytowych należy realizować z istniejących sieci wodociągowych objętych planem:
 - a) w ulicy 2KDL - wodociąg o średnicy 100/200 mm,
 - b) w ulicy 1KDL - wodociąg o średnicy 150 mm,
 - c) w ulicy Teofila Noniewicza przylegającej do granic planu od wschodu - wodociąg o średnicy 150/200 mm,
 - d) w części ulicy 1KDD - wodociąg o średnicy 100 mm;
- 2) pobór wody do celów przeciwpożarowych realizować należy bezpośrednio z sieci wodociągowej lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;
- 3) w przypadku konieczności przebudowy i rozbudowy sieci wodociągowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie, z zachowaniem możliwości lokalizowania budynków zgodnie z ustaleniami planu;
- 5) nie dopuszcza się realizacji indywidualnych ujęć wody.

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

- 1) obowiązuje nakaz odprowadzania ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejących sieci kanalizacji sanitarnej objętych planem, położonych:
 - a) w ulicy 2KDL - sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 200 mm,
 - b) w ulicy 1KDL - sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 200 mm,
 - c) w ulicy Teofila Noniewicza przylegającej do granic planu od wschodu - sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 200/300 mm,
 - d) w części ulicy 1KDD - sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 315 mm;
- 2) 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;
- 3) kanały sanitarne muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;

- 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.

§ 19. 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 istniejących sieci kanalizacji deszczowej objętych planem, położonych:
 - a) w ulicy 2KDL - sieć kanalizacji deszczowej o średnicy 500 mm,
 - b) w ulicy 1KDL - sieć kanalizacji deszczowej o średnicy 500 mm,
 - c) w ulicy Teofila Noniewicza przylegającej do granic planu od wschodu - sieć kanalizacji deszczowej o średnicy 200/300/800 mm,
 - d) w części ulicy 1KDD - sieć kanalizacji deszczowej o średnicy 200/300 mm;
- 2) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz terenów utwardzonych jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez np. bezpośrednie odprowadzenie do ziemi; w przypadku braku możliwości odprowadzenia do ziemi dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej na warunkach wydanych przez gestora sieci;
- 3) w przypadku konieczności przebudowy, rozbudowy, modernizacji sieci kanalizacji deszczowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 4) dopuszcza się lokalizację kanałów deszczowych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) na budynkach o dachach płaskich dopuszcza się dachy zielone lub retencyjne.

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

- 1) nakaz zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej, której główny kolektor o średnicy 300 mm położony jest w ulicy 1KDD i przebiega przez środkową część obszaru objętego planem;
- 2) zakaz lokalizacji budynków w odległości 3,0 m oraz drzew w odległości 2,5 m od rzutu przewodu ciepłowniczego o średnicy 300 mm;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci gazowej - po jej doprowadzeniu;
- 4) w budownictwie indywidualnym dopuszcza się ogrzewanie elektryczne, stosowanie pomp ciepła i innych rozwiązań, które nie powodują emisji spalin; dopuszcza się również stosowanie ogniw solarnych, w tym dachów solarnych na zasadach ustalonych w § 8 ust. 1 pkt 6;
- 5) do czasu podłączenia budynków do sieci ciepłej utrzymuje się indywidualne źródła ciepła;

- 6) ustala się, że energia cieplna będzie dostarczana na potrzeby ogrzewania pomieszczeń, ciepłej wody użytkowej, wentylacji i klimatyzacji.

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

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się docelowo z miejskiego systemu sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się podziemne zbiorniki na gaz realizowane na działkach budowlanych od strony wewnątrz działek; zakaz zbiorników naziemnych;
- 3) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych, w chodnikach lub pasach zieleni należy pozostawić rezerwę terenu pod lokalizację przyszłych gazociągów z uwzględnieniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych;
- 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 minimum 0,5 m od gazociągu średniego ciśnienia;
- 8) szafki gazowe powinny być lokalizowane zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 22. 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.

§ 23. 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 budowę 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 odbiorcę należy lokalizować na jego działce, natomiast stacje;
- 5) projektowane stacje transformatorowe zasilć 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 ogniw i paneli fotowoltaicznych, w tym dachów fotowoltaicznych na zasadach ustalonych w § 8 ust.1 pkt 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.

§ 24. Ustala się zasady funkcjonowania systemu obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać 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

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

2. Przy podziałach terenów należy zachować parametry działek zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) szerokość frontu działek w zabudowie oznaczonej symbolami: 3MWK-U i 4MWK-U odpowiadająca historycznemu podziałowi katastralnemu i nie mniej niż:
 - a) 8,0 m dla terenu 4MWK-U,
 - b) 16,0 m dla terenu 3MWK-U;
- 2) głębokość działek:
 - a) nie więcej niż 48,0 m dla działek przyległych do pasa drogowego ulicy Tadeusza Kościuszki, i nie więcej niż 36,0 m dla nowych działek wydzielanych na terenie 3MWK-U, przyległych do pasa drogowego ulicy 1KDD,

- b) nie więcej niż 36,0 m dla działek przyległych do pasa drogowego ulicy Tadeusza Kościuszki (2KDL), i nie więcej niż 32,0 m dla nowych działek wydzielanych na terenie 4MWK-U, przyległych do terenów 2ZP i 1US;
- 3) wielkość działki dla zabudowy oznaczonej symbolami 3MWK-U i 4MWK-U - nie mniej niż 450 m²;
- 4) wielkość działki dla zabudowy jednorodzinnej realizowanej w konturze 1MN-MW na działkach o nr 10189/2 i 10189/3 - nie mniej niż 500 m²;
- 5) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych parametrach na polepszenie zagospodarowania nieruchomości sąsiednich, na cele dróg wewnętrznych oraz działek pod infrastrukturę techniczną;
- 6) wydzielone działki winny posiadać bezpośredni dostęp do istniejącego lub projektowanego układu drogowego i mieć front przyległy do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 7) kąt położenia granic działki w stosunku do granic pasa drogowego ustala się na 90° z tolerancją wynikającą z parametrów istniejących działek.

3. Tereny budowlane nie wymienione w ust. 2 pkt 1 i 2 nie podlegają wtórnym podziałom; zakaz ten nie dotyczy wydzielenia na cele dróg wewnętrznych oraz działek pod infrastrukturę techniczną oraz podziałów wynikających z roszczeń sądowych lub przepisów szczególnych.

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 lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonych w planie

§ 26. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej oznaczony w części graficznej symbolem **1MN-MW** o powierzchni 0,44 ha.

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

- 1) klasę przeznaczenia terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej – MN-MW realizowaną zamiennie;**
- 2) obsługę komunikacyjną:
 - a) z terenu 2KDL dla zabudowy na działce nr 10191/2, dopuszcza się skomunikowanie z terenu 1KOP na zasadach ustalonych z właścicielem tego terenu,
 - b) z terenu 2KDL poprzez działkę nr 10189/1 dla zabudowy na działkach nr 10189/2 i 10189/3,
 - c) dla zabudowy na działkach nr 10189/2 i 10189/3 dopuszcza się skomunikowanie z terenu 1KOP na zasadach ustalonych z właścicielem tego terenu;
- 3) ograniczenia wynikające z położenia terenu w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego Miasta Suwałk, określone w § 10 ust. 1 i 2;
- 4) obowiązują ustalenia rozdziału 2.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się w zakresie lokalizacji i kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,7,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,3,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,5,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,

- e) minimalna liczba miejsc do parkowania - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny realizowane na działce własnej,
- f) maksymalna liczba miejsc do parkowania - 3 miejsca na 1 lokal mieszkalny realizowane na działce własnej;

2) w zakresie lokalizacji i kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m i 12,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KOP, zgodnie z częścią graficzną oraz obowiązująca linia zabudowy dla działki nr 10191/2 - w granicy z terenem 2KDL, jako utrzymanie linii zabudowy pierzejowej, zgodnie z częścią graficzną, z zastrzeżeniem, że linię tę może też stanowić ogrodzenie działki;
- b) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową, gospodarczą i garażową, dopuszcza się budowę nowych budynków, w tym garaży w granicy z działką sąsiednią z zastrzeżeniem, że spadek połaci dachowej nie może być skierowany w stronę działki sąsiedniej; przy budowie w granicy na której znajduje się istniejący budynek garażowy obowiązuje zasada nieprzekraczania wysokości jak w budynku istniejącym; dopuszczenie to nie dotyczy budowy garaży w granicy działek: 10189/1 i 1019/2, 10189/1 i 10189/3, 10191/2 i 10189/3, 10189/1 i 10191/2,
- c) dla zabytkowego budynku mieszkalnego, na który składają się budynki o nr 122, 122A i 122B, obowiązują ustalenia § 10 ust. 2, 3 i 4,
- d) wysokość budynków mieszkalnych - dwie kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 6,5 m do okapu lub górnej krawędzi elewacji i 9,0 m do kalenicy,
- e) na budynkach mieszkalnych dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
- f) wysokość budynków gospodarczych i garaży - jedna kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 3,5 m do okapu lub górnej krawędzi elewacji i 4,0 m do kalenicy,
- g) na budynkach gospodarczych i garażach - dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°, dopuszcza się dachy płaskie, retencyjne i zielone,
- h) dopuszcza się budowę garaży do 2 stanowisk, altan i wiat o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 35,0 m² każda z zastrzeżeniem, że na budynkach położonych w granicy z działką sąsiednią spadek dachu w kierunku działki własnej,
- i) kolorystyka elewacji, pokrycie i kolor pokrycia dachu - zgodnie z ustaleniami rozdziału 2.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się w zakresie lokalizacji i kształtowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,0,
- b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,5,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,25,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,
- e) liczba miejsc do parkowania - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, dopuszczenie realizacji garaży podziemnych na 90% powierzchni działki; dopuszcza się garaże w parterze dobudowane do budynku głównego;

2) w zakresie lokalizacji i kształtowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m i 12,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KOP, zgodnie z częścią graficzną oraz obowiązująca linia zabudowy dla działki nr 10191/2 - w granicy z terenem 2KDL, jako utrzymanie linii zabudowy pierzejowej, zgodnie z częścią graficzną, z zastrzeżeniem, że linię tę stanowić będzie lico frontowe budynku wielorodzinnego,

- b) ustala się realizację na działce o nr 10191/2 budynku mieszkalnego wielorodzinnego z przejazdem bramnym, zgodnie z obowiązującą linią zabudowy, oraz w granicy z działkami o nr 10192 i 10189/1 i zgodnie z przepisami szczególnymi,
- c) dopuszczenie realizacji na działce o nr 10189/2 i 10189/3 po jednym budynku wielorodzinnym wolno stojącym lub w granicy tych działek; dopuszcza się realizację jednego budynku wielorodzinnego wolnostojącego po połączeniu działek,
- d) dopuszcza się na terenie 1MN-MW realizację zabudowy wielorodzinnej na zasadach zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- e) adaptacja i utrzymanie zabytkowego budynku mieszkalnego położonego w głębi działki o nr 10191/2, z dopuszczeniem zmiany funkcji na warunkach konserwatorskich,
- f) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych - trzy kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 9,0 m do okapu lub górnej krawędzi elewacji i nie wyżej niż 14,0 m do kalenicy,
- g) dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 30° do 40°,
- h) zakaz realizacji garaży i budynków gospodarczych, za wyjątkiem wbudowanych w budynki mieszkalne,
- i) dopuszcza się budowę altan i wiat o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 35,0 m² każda,
- j) kolorystyka elewacji, pokrycie i kolor pokrycia dachu - zgodnie z ustaleniami rozdziału 2.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się ramach przeznaczenia uzupełniającego klasę U – usługi (z zakresu: UHD – usług handlu detalicznego, UL - usług rzemiosła, UZ – usług zdrowia i pomocy społecznej, UA – usług biurowych i administracji) wbudowane w partery budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w wielkości nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej parteru.

6. W przypadku uzupełnienia pierzei ulicy 2KDL na działce nr 10191/2 budynkiem wielorodzinnym, nakazuje się realizację przeznaczenia uzupełniającego z zakresu wymienionego w ust. 5 w parterze budynku wielorodzinnego; dopuszcza się przeznaczenie całego budynku pod funkcję usługową, zgodną z ustaloną w ust. 5 klasą przeznaczenia uzupełniającego z zastrzeżeniem, że ustalone dla tego terenu wskaźniki i zasady zabudowy i zagospodarowania nie ulegną zmianie, a miejsca parkingowe dla usług realizowane będą zgodnie z § 15 ust. 4.

7. Dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego z zakresu wymienionego w ust. 5 w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych realizowanych na działkach o nr 10189/2 i 10189/3 z zastrzeżeniem, że ustalone dla tego terenu wskaźniki i zasady zabudowy i zagospodarowania nie ulegną zmianie, a miejsca parkingowe dla usług realizowane będą zgodnie z § 15 ust. 4.

8. Dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego z zakresu wymienionego w ust. 5 w wolnostojącym budynku usługowym o wysokości nie wyższej niż 3,0 m do okapu i 6,0 m do kalenicy i o powierzchni zajmującej maksimum 30% powierzchni działki o nr 10189/2 i 10189/3, z zastrzeżeniem, że ustalone dla tego terenu wskaźniki oraz zasady zabudowy i zagospodarowania nie ulegną zmianie, a miejsca parkingowe dla usług realizowane będą zgodnie z § 15 ust. 4.

§ 27. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej oznaczony w części graficznej symbolem **1MWW** o powierzchni 0,2 ha.

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

- 1) klasę przeznaczenia terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej - 1MWW**;
- 2) obsługę komunikacyjną z terenu **1KOP**;

- 3) ograniczenia wynikające z położenia terenu w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego Miasta Suwałk, określone w § 10 ust. 1 i 2;
- 4) obowiązują ustalenia rozdziału 2;
- 5) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,0,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,7,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,35,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3,
 - e) minimalna miejsc do parkowania - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny realizowane w kondygnacji podziemnej budynku i pod terenem, zgodnie z linią zabudowy dla kondygnacji podziemnej, a w poziomie terenu i na terenie 1KOP zgodnie z § 15 ust. 4 tekstu niniejszej uchwały;
- 6) w zakresie lokalizacji i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KOP, zgodnie z częścią graficzną,
 - b) linia zabudowy dla kondygnacji podziemnej - zgodnie z częścią graficzną,
 - c) wysokość budynku mieszkalnego - cztery kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 12,5 m do okapu lub górnej krawędzi elewacji i 16,0 m do kalenicy,
 - d) adaptuje się geometrię i kolorystykę dachu; istniejącą geometrię i kolorystykę należy zachować również w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku; w przypadku realizacji nowej zabudowy lub nadbudowy budynku istniejącego dopuszcza się przebudowę z zachowaniem istniejącej wysokości do okapu i kalenicy,
 - e) zakaz realizacji garaży i budynków gospodarczych,
 - f) dopuszcza się budowę altan i wiat o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 35,0 m² każda,
 - g) kolorystyka elewacji, pokrycie i kolor pokrycia dachu - zgodnie z ustaleniami rozdziału 2.

§ 28. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej oznaczony w części graficznej symbolem **2MWW** o powierzchni 0,79 ha.

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

- 1) klasę przeznaczenia terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej - MWW**;
- 2) obsługę komunikacyjną z terenu 1KOP i 1KDD;
- 3) ograniczenia wynikające z położenia terenu w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego Miasta Suwałk, określone w § 10 ust. 1 i 2;
- 4) obowiązują ustalenia rozdziału 2;
- 5) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 2,5,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,25,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5,
 - e) liczba miejsc do parkowania - zgodnie z § 15 ust. 4 tekstu niniejszej uchwały;
- 6) w zakresie lokalizacji i kształtowania zabudowy:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 2,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KOP, zgodnie z częścią graficzną,
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 3,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KDD, zgodnie z częścią graficzną,
- c) wysokość budynków mieszkalnych - pięć kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 17,0 m do okapu lub górnej krawędzi elewacji lub do kalenicy,
- d) adaptuje się geometrię i kolorystykę dachu; istniejącą geometrię i kolorystykę należy zachować również w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku; w przypadku realizacji nowej zabudowy lub nadbudowy budynku istniejącego dopuszcza się przebudowę z zachowaniem istniejącej wysokości do okapu i kalenicy i kącie nachylenia połaci od 30° do 40°; dopuszcza się lukarny i facjaty przykryte dachami dwuspadowymi oraz okna połaciowe,
- e) zakaz realizacji garaży i budynków gospodarczych,
- f) dopuszcza się budowę altan i wiat o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 35,0 m² każda,
- g) kolorystyka elewacji, pokrycie i kolor pokrycia dachu - zgodnie z ustaleniami rozdziału 2.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się ramach przeznaczenia uzupełniającego klasę U – usługi (z zakresu: UHD – usług handlu detalicznego, UZ - usług zdrowia i pomocy społecznej, UA – usług biurowych i administracji) lokalizowane w parterach budynków mieszkalnych, zajmujących:

- 1) całą powierzchnię parteru w budynkach położonych na działkach o nr ewid. 11482/5, 11488/6 i 12151;
- 2) do 30% powierzchni użytkowej lokali położonych na parterze i w piwnicy budynku na działce o nr ewid. 12166.

4. W przypadku realizacji usług miejsca parkingowe należy zapewnić zgodnie z § 15 ust. 4.

5. Nakaz zapewnienia w sytuacjach kryzysowych przejazdu z terenu 2MWW poprzez tereny sąsiednie (1US, 1ZP, 2ZP, 1KOP i 2MWK-U) do dróg publicznych.

§ 29. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej oznaczony w części graficznej symbolem **1MWK** o powierzchni 0,07 ha.

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

- 1) klasę przeznaczenia terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej - MWK**;
- 2) obsługę komunikacyjną z terenu 2KDL;
- 3) ograniczenia wynikające:
 - a) z położenia terenu w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego Miasta Suwałk, określone w § 10 ust. 1 i 2,
 - b) z wpisu budynku do rejestru zabytków i do wojewódzkiej ewidencji zabytków, określone w § 10 ust. 4;
- 4) obowiązują ustalenia rozdziału 2;
- 5) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,15,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6,

- e) liczba miejsc do parkowania - zgodnie z § 15 ust. 4 tekstu niniejszej uchwały;
- 6) w zakresie lokalizacji i kształtowania zabudowy:
- a) obowiązująca linia zabudowy - po elewacji frontowej budynku, zgodnie z częścią graficzną,
 - b) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i towarzyszącą jej zabudowę pomocniczą,
 - c) obowiązują ustalenia § 10 ust. 2, 3 i 4,
 - d) wysokość budynku mieszkalnego - dwie kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 8,0 m do okapu lub górnej krawędzi elewacji i 12,5 m do kalenicy,
 - e) adaptuje się geometrię i kolorystykę dachu; istniejącą geometrię i kolorystykę należy zachować również w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku; w przypadku realizacji nowej zabudowy lub nadbudowy budynku istniejącego dopuszcza się przebudowę z zachowaniem istniejącej wysokości do okapu i kalenicy i kącie nachylenia połaci od 30° do 40°,
 - f) zakaz realizacji garaży i budynków gospodarczych; adaptuje się istniejące i dopuszcza ich przebudowę na poniższych zasadach:
 - wysokość - jedna kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 3,5 m do okapu lub górnej krawędzi elewacji i 5,0 m do kalenicy,
 - dach jednospadowy, o spadku w kierunku działki własnej i kącie nachylenia połaci do 30°, dopuszcza się dach płaski, retencyjny lub zielony,
 - g) dopuszcza się budowę altan i wiat o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 35,0 m² każda.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się w ramach przeznaczenia uzupełniającego klasę U – usługi (z zakresu: UHD – usług handlu detalicznego, UZ - usług zdrowia i pomocy społecznej, UA – usług biurowych i administracji), zajmujące do 30% powierzchni użytkowej lokali, położone w parterze budynku mieszkalnego.

4. W przypadku realizacji usług miejsca parkingowe należy zapewnić zgodnie z § 15 ust. 4.

5. Skomunikowanie poprzez działkę nr 10189/1 na zasadach określonych przez właściciela terenu.

§ 30. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczony w części graficznej symbolem **1MW-U** o powierzchni 0,2 ha.

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

- 1) klasę przeznaczenia terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - MW lub usług-U** (z zakresu: UHD – usług handlu detalicznego, UZ - usług zdrowia i pomocy społecznej, UA – usług biurowych i administracji, UG – usług gastronomii, UE – usług edukacji) **realizowane łącznie;**
- 2) obsługę komunikacyjną z położonej poza granicą planu ulicy i z terenu 1KDD poprzez teren 2KOP oraz poprzez tereny 2MWK-U i 2MWW;
- 3) ograniczenia wynikające z położenia terenu w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego Miasta Suwałk, określone w § 10 ust. 1 i 2;
- 4) dopuszcza się funkcję usługową na wszystkich kondygnacjach budynku położonego na działce 11487/7 przy zapewnieniu miejsc postojowych wyłącznie na własnej działce, w tym w kondygnacji podziemnej i zgodnie z § 15 ust. 4 tekstu niniejszej uchwały;
- 5) dopuszcza się funkcję mieszkaniową na wszystkich kondygnacjach budynku położonego na działce nr 11487/6 przy zapewnieniu miejsc postojowych wyłącznie na własnej działce, w tym w kondygnacji podziemnej i zgodnie z § 15 ust. 4 tekstu niniejszej uchwały;
- 6) obowiązują ustalenia rozdziału 2;

7) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,8,
- b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,7,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,15,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,8,
- e) liczba miejsc do parkowania - zgodnie z § 15 ust. 4 tekstu niniejszej uchwały;

8) w zakresie lokalizacji i kształtowania zabudowy:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy - po elewacji frontowej budynku położonego na działce nr 11487/7 i w odległości 7,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 2KOP, zgodnie z częścią graficzną,
- b) linia zabudowy dla kondygnacji podziemnej – zgodnie z częścią graficzną,
- c) wysokość budynku - trzy kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 11,0 m do okapu lub górnej krawędzi elewacji i 14,0 m do kalenicy,
- d) adaptuje się geometrię i kolorystykę dachu; istniejącą geometrię i kolorystykę należy zachować również w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku; w przypadku realizacji nowej zabudowy lub nadbudowy budynku istniejącego dopuszcza się przebudowę z zachowaniem istniejącej wysokości do okapu i kalenicy i kącie nachylenia połaci od 30° do 40°; dopuszcza się lukarny i facjaty przykryte dachami dwuspadowymi oraz okna połaciowe,
- e) zakaz realizacji garaży i budynków gospodarczych; dopuszcza się garaże wbudowane w budynki oraz pod terenem, zgodnie z liniami zabudowy dla kondygnacji podziemnej,
- f) dopuszcza się budowę altan i wiat o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 35,0 m² każda,
- g) kolorystyka elewacji, pokrycie i kolor pokrycia dachu - zgodnie z ustaleniami rozdziału 2.

§ 31. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczony w części graficznej symbolem **2MW-U** o powierzchni 0,21 ha.

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

- 1) klasę przeznaczenia terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - MW lub usług - U (z zakresu: UHD – usług handlu detalicznego, UL – usług rzemieślniczych, UZ - usług zdrowia i pomocy społecznej, UA – usług biurowych i administracji, UG – usług gastronomii, UE – usług edukacji) realizowanych łącznie** z zastrzeżeniem, że lokale mieszkalne mogą być lokalizowane na dwóch ostatnich kondygnacjach, a lokale usługowe również w kondygnacji podziemnej;
- 2) obsługę komunikacyjną z położonej poza granicą planu ulicy Teofila Noniewicza i z terenu 1KDD poprzez teren 2KOP;
- 3) ograniczenia wynikające z położenia terenu w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego Miasta Suwałk, określone w § 10 ust. 1 i 2;
- 4) obowiązują ustalenia rozdziału 2;
- 5) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 2,7,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,0,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,10,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,9,
 - e) liczba miejsc do parkowania - zgodnie z § 15 ust. 4 tekstu niniejszej uchwały;

6) w zakresie lokalizacji i kształtowania zabudowy:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy - po zachodniej elewacji budynku i w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 2KOP, zgodnie z częścią graficzną,
- b) obowiązująca linia zabudowy - po wschodniej elewacji budynku, zgodnie z częścią graficzną,
- c) linia zabudowy dla kondygnacji podziemnej - zgodnie z częścią graficzną,
- d) wysokość budynku - cztery kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, nie wyżej niż 14,0 m do okapu lub górnej krawędzi elewacji i 16,5 m do kalenicy,
- e) adaptuje się geometrię i kolorystykę dachu; istniejącą geometrię i kolorystykę należy zachować również w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku; w przypadku realizacji nowej zabudowy lub nadbudowy budynku istniejącego dopuszcza się przebudowę z zachowaniem istniejącej wysokości do okapu i kalenicy i kącie nachylenia połaci od 30° do 40°; dopuszcza się lukarny i facjaty przykryte dachami dwuspadowymi oraz okna połaciowe,
- f) zakaz realizacji garaży, altan, wiat i budynków gospodarczych; dopuszcza się garaże wbudowane w budynki,
- g) kolorystyka elewacji, pokrycie i kolor pokrycia dachu - zgodnie z ustaleniami rozdziału 2.

§ 32. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczony w części graficznej symbolem **3MW-U** o powierzchni 0,21 ha.

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

- 1) klasę przeznaczenia terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - MW lub usług-U (z zakresu: UHD – usług handlu detalicznego, UZ - usług zdrowia i pomocy społecznej, UA – usług biurowych i administracji) realizowanych łącznie** z zastrzeżeniem, że lokale usługowe lokalizowane będą w poziomie parteru;
- 2) obsługę komunikacyjną z terenu 1KDD oraz z terenu 3KOP;
- 3) ograniczenia wynikające z położenia terenu w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego Miasta Suwałk, określone w § 10 ust. 1 i 2;
- 4) obowiązują ustalenia rozdziału 2;
- 5) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 2,7,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,15,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,7,
 - e) liczba miejsc do parkowania - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny w kondygnacji podziemnej, a dla usług – zgodnie z § 15 ust. 4 tekstu niniejszej uchwały,
 - f) powierzchnia sprzedażowa do 2000 m²;
- 6) w zakresie lokalizacji i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - w odległości 2,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KOP-ZP, zgodnie z częścią graficzną,
 - b) obowiązująca linia zabudowy - w odległości 2,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KDD i 7,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 3KOP, zgodnie z częścią graficzną,
 - c) linia zabudowy dla kondygnacji podziemnej pokrywająca się z liniami zabudowy nadziemnej, zgodnie z częścią graficzną,
 - d) wysokość budynku - cztery kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, nie wyżej niż 14,0 m do okapu lub górnej krawędzi elewacji i 16,5 m do kalenicy,

- e) dach wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 30° do 40°,
- f) zakaz realizacji garaży, altan, wiat i budynków gospodarczych; dopuszcza się garaże wbudowane w budynek,
- g) kolorystyka elewacji, pokrycie i kolor pokrycia dachu - zgodnie z ustaleniami rozdziału 2.

§ 33. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług oznaczony w części graficznej symbolem **1MWK-U** o powierzchni 0,21 ha.

2. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się:

- 1) klasę przeznaczenia terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej - MWK lub usług - U (z zakresu: UHD – usług handlu detalicznego, UZ - usług zdrowia i pomocy społecznej, UA – usług biurowych i administracji) realizowanych łącznie z zastrzeżeniem, że usługi lokalizowane będą w parterze budynku oraz na pierwszym piętrze;**
- 2) obsługę komunikacyjną z terenu 1KOP;
- 3) ograniczenia wynikające z położenia terenu w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego Miasta Suwałk, określone w § 10 ust. 1 i 2;
- 4) obowiązują ustalenia rozdziału 2;
- 5) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 3,1,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,8,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,02,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,8,
 - e) minimalna i maksymalna liczba miejsc do parkowania - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny realizowane na terenie 1KOP, a dla usług – zgodnie z § 15 ust. 4;
- 6) w zakresie lokalizacji i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – po obrysie budynku oraz w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KDL, zgodnie z częścią graficzną,
 - b) obowiązująca linia zabudowy - po obrysie budynku, zgodnie z częścią graficzną,
 - c) wysokość budynku - 5 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 15,5 m do okapu lub górnej krawędzi elewacji i 19,0 m do kalenicy,
 - d) adaptuje się geometrię i kolorystykę dachu; istniejącą geometrię i kolorystykę należy zachować również w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku; w przypadku realizacji nowej zabudowy lub nadbudowy budynku istniejącego dopuszcza się przebudowę z zachowaniem istniejącej wysokości do okapu i kalenicy i kącie nachylenia połaci od 30° do 40° lub płaskie ukryte za attyką; dopuszcza się lukarny i facjaty przykryte dachami dwuspadowymi oraz okna połaciowe,
 - e) zakaz realizacji garaży, altan, wiat i budynków gospodarczych,
 - f) kolorystyka elewacji, pokrycie i kolor pokrycia dachu - zgodnie z ustaleniami rozdziału 2.

§ 34. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług oznaczony w części graficznej symbolem **2MWK-U** o powierzchni 0,20 ha.

2. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się:

- 1) klasę przeznaczenia terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej - MWK lub usług - U (z zakresu: UHD – usług handlu detalicznego, UZ - usług zdrowia i pomocy społecznej, UA – usług biurowych i administracji) realizowanych łącznie z zastrzeżeniem, że:**

- a) lokale usługowe lokalizowane będą w parterze budynku,
- b) ustalone w ust. 2 pkt 6 i 7 wskaźniki i zasady zabudowy i zagospodarowania w przypadku realizowania łącznie obu przeznaczeń nie ulegną zmianie;
- 2) obsługę komunikacyjną z terenu 1KOP oraz z terenu 2MWW;
- 3) ograniczenia wynikające z położenia terenu w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego Miasta Suwałk, określone w § 10 ust. 1 i 2;
- 4) obowiązują ustalenia rozdziału 2;
- 5) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 4,0,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 3,5,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,02,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,9,
 - e) minimalna i maksymalna liczba miejsc do parkowania - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny realizowane na terenie 1KOP, a dla usług – zgodnie z § 15 ust. 4 tekstu niniejszej uchwały;
- 6) w zakresie lokalizacji i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – po elewacji budynku i w odległości 3,0 m terenu 1KOP, zgodnie z częścią graficzną,
 - b) obowiązująca linia zabudowy – po wschodniej elewacji budynku, zgodnie z częścią graficzną,
 - c) wysokość budynku mieszkalnego - pięć kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 17,0 m do okapu lub górnej krawędzi elewacji lub do kalenicy,
 - d) adaptuje się geometrię i kolorystykę dachu; istniejącą geometrię i kolorystykę należy zachować również w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku; w przypadku realizacji nowej zabudowy lub nadbudowy budynku istniejącego dopuszcza się przebudowę z zachowaniem istniejącej wysokości do okapu i kalenicy i kącie nachylenia połaci od 30° do 40°; dopuszcza się lukarny i facjaty przykryte dachami dwuspadowymi oraz okna połaciowe,
 - e) zakaz realizacji garaży, altan, wiat i budynków gospodarczych,
 - f) kolorystyka elewacji, pokrycie i kolor pokrycia dachu - zgodnie z ustaleniami rozdziału 2.

§ 35. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług oznaczony w części graficznej symbolem **3MWK-U** o powierzchni 1,13 ha.

2. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się:

- 1) klasę przeznaczenia terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej – MWK lub usług - U** (z zakresu: UHD – usług handlu detalicznego, UG – usług gastronomii, UZ – usług zdrowia i pomocy społecznej, UN – usług nauki, UE – usług edukacji, UA – usług biurowych i administracji) **realizowanych łącznie** z zastrzeżeniem, że:
 - a) w budynkach położonych w pierzei ulicy Tadeusza Kościuszki, przylegającej od zachodu do granic planu, lokale usługowe lokalizować należy w parterze budynku,
 - b) w budynkach położonych w pierzei ulicy 1KDD lokale usługowe mogą być lokalizowane na wszystkich kondygnacjach;
- 2) obsługa komunikacyjna z ulicy Tadeusza Kościuszki oraz z ulicy 1KDD;
- 3) ograniczenia wynikające z: położenia terenu w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego Miasta Suwałk, występowania na tym terenie budynków ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków i wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, określone w § 10;

- 4) obowiązują ustalenia rozdziału 2;
- 5) podziały poprzeczne, równoległe do ulicy 1KDD, zgodnie z ustaleniami § 25 ust. 2 pkt 2 lit. a, w celu rozdzielenia zabudowy istniejącej od zabudowy projektowanej;
- 6) w zakresie wskaźników zagospodarowania działek położonych w pierzei ulicy Tadeusza Kościuszki, położonej przy zachodniej granicy planu:
- a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 3,0,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,7,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,2,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,7,
 - e) minimalna i maksymalna liczba miejsc do parkowania - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny realizowane na terenie własnym, a dla usług – zgodnie z § 15 ust. 4;
- 7) w zakresie kształtowania zabudowy w pierzei ulicy Tadeusza Kościuszki, położonej przy zachodniej granicy planu:
- a) obowiązująca linia zabudowy – po elewacji frontowej budynków położonych w pierzei ulicy Tadeusza Kościuszki, zgodnie z częścią graficzną,
 - b) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową wraz z towarzyszącą jej zabudową gospodarczą i garażową oraz dopuszcza przebudowę i budowę nowych garaży i budynków gospodarczych na zasadach określonych pod lit. g oraz lit. h niniejszego punktu,
 - c) obowiązują ustalenia § 10 ust. 2, 3, 4 i 5,
 - d) nakaz utrzymania i realizacji zabudowy w granicach działek budowlanych w formie zabudowy zwartej, pierzejowej, kamienicowej, o szerokości frontu budynku odpowiadającemu podziałowi katastralnemu w dacie uchwalenia planu,
 - e) nakaz utrzymania wysokości budynków mieszkalnych i oficyn, a w przypadku realizacji zabudowy plombowej wysokość nie wyżej niż 10,5 m do gzymsu i nie wyżej niż 13,0 m do kalenicy,
 - f) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 40°,
 - g) dopuszczenie przebudowy istniejących garaży i budynków gospodarczych na zasadach:
 - wysokość – jedna kondygnacja nadziemna i nie wyżej niż 3,5 m do okapu lub górnej krawędzi elewacji i 5,0 m do kalenicy,
 - lokalizacja – na zasadzie przyległości do zabudowy o tej samej funkcji na sąsiedniej działce i z zastrzeżeniem, że spadek połaci dachowej nie może być skierowany w stronę działki sąsiedniej; przy budowie w granicy, na której znajduje się istniejący budynek obowiązuje zasada nieprzekraczania wysokości jak w budynku istniejącym,
 - h) dopuszcza się uzupełnienie zabudowy na działkach przyległych do ulicy Tadeusza Kościuszki do głębokości 48,0 m przy utrzymaniu wskaźników określonych w pkt 6 i na zasadach określonych pod lit. e oraz lit. g niniejszego punktu,
 - i) dopuszczenie realizacji wiat i altan o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 35,0 m² każda; lokalizacja altan min. 4,0 m od granic działek sąsiednich, lokalizacja wiat– jak w lit. g tiret drugie;
- 8) w zakresie wskaźników zabudowy w pierzei ulicy 1KDD:
- a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 3,0,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,1,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: – 0,7,

- e) minimalna i maksymalna liczba miejsc do parkowania - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny realizowane na terenie własnym, a dla usług – zgodnie z § 15 ust. 4;
- 9) ustalenia zawarte w pkt 8 nie dotyczą działek o nr ewid. 11502/4 i 11505/6, dla których ustalenia zawarte są w pkt 11 niniejszego ustępu;
- 10) w zakresie kształtowania zabudowy w pierzei ulicy 1KDD:
- a) obowiązująca linia zabudowy – w linii rozgraniczającej z zachodnią granicą ulicy 1KDD, a od północy w odległości od 2,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczającej z tą ulicą, zgodnie z częścią graficzną,
 - b) linia zabudowy dla kondygnacji podziemnej – w odległości 36,0 m od zachodniej granicy ulicy 1KDD, w odległości 2,0 m od południowej granicy ulicy 1KDD, w zachodniej granicy ulicy 1KDD oraz w południowej granicy obszaru 3MKW-U, zgodnie z częścią graficzną,
 - c) nakaz realizacji zabudowy w granicach działek budowlanych w formie zabudowy zwartej, pierzejowej, kamienicowej, o szerokości frontu budynku odpowiadającemu podziałowi katastralnemu w dacie uchwalenia planu, z podziałami charakterystycznymi dla zabudowy kamienicznej śródmieścia – wyodrębnienie kondygnacji parteru, zwieńczenia elewacji gzymsem, rytmiczny układ otworów okiennych, stosowanie pilastrów, zróżnicowanie kolorystyki i szerokości segmentów, przejazdu bramne i zgodnie z ustaleniami rozdziału 2,
 - d) maksymalna głębokość działek – 36,0 m,
 - e) maksymalna wysokość budynków do 9,0 m do gzymsu wieńczącego elewację i do 14,0 m do kalenicy z zastrzeżeniem, że ustalenia powyższe nie dotyczą działek o nr ewid. 11502/4 i 11505/6,
 - f) dopuszczenie wycofania części elewacji frontowej budynku, sytuowanego wzdłuż obowiązującej linii zabudowy dla kondygnacji nadziemnych wyłącznie w miejscu usytuowania podcieni, uskoków, wejść do budynku lub loggii,
 - g) zakaz realizacji balkonów od strony przestrzeni publicznych oraz schodów i pochylni zajmujących pas przyległej przestrzeni publicznej, jaką jest ulica 1KDD,
 - h) dopuszcza się portfenetry na elewacjach od strony przestrzeni publicznych, powyżej parteru,
 - i) dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połąci od 30° do 40°,
 - j) kolorystyka elewacji, pokrycie i kolor pokrycia dachu - zgodnie z ustaleniami rozdziału 2,
 - k) zakaz realizacji garaży i budynków gospodarczych; przy realizacji nowej zabudowy nakaz realizacji garaży podziemnych do 90% powierzchni działki budowlanej z zastrzeżeniem, że teren nad garażami podziemnymi zlokalizowanymi poza budynkiem mieszkalno – usługowym powinien być wliczony w powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej; dopuszcza się garaże w parterze dobudowane do budynku głównego,
 - l) dopuszcza się altany rekreacyjne i wiaty o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 35 m² każda; dopuszcza się ich realizację w północnej lub południowej granicy z działką sąsiednią.
- 11) dla działek o nr ewid. 11502/4 i 11505/6 ustala się:
- a) dla działki o nr 11502/4 dopuszcza się zabudowę w odległości 0,0 m (w granicy) lub 1,5 m od granicy wschodniej z działką nr 11500/2 i 11501 na poniższych warunkach:
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 4,0,
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 2,0,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,1,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,9,

- minimalna i maksymalna liczba miejsc do parkowania - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny realizowane na terenie własnym, a dla usług – zgodnie z § 15 ust. 4,
- maksymalna wysokość budynku do 9,5 m do gzymsu wieńczącego elewację i do 14,0 m do kalenicy, nie wyżej niż 4 kondygnacje nadziemne;

b) dla działki o nr 11505/6:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 4,0,
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 2,0,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,1,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,85,
- minimalna i maksymalna liczba miejsc do parkowania - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny realizowane na terenie własnym, a dla usług – zgodnie z § 15 ust. 4,
- maksymalna wysokość budynku do 9,5 m do gzymsu wieńczącego elewację i do 14,0 m do kalenicy, nie wyżej niż 4 kondygnacje nadziemne.

§ 36. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług oznaczony w części graficznej symbolem **4MWK-U** o powierzchni 0,29 ha.

2. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się:

- 1) klasę przeznaczenia terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej - MWK lub usług - U** (z zakresu: UHD – usług handlu detalicznego, UZ – usług zdrowia i pomocy społecznej, UA – usług biurowych i administracji) **realizowanych łącznie**;
- 2) obsługę komunikacyjną:
 - a) z terenu 2KDL (ulica Tadeusza Kościuszki) dla istniejącej zabudowy,
 - b) z terenu 1KDD dla zabudowy projektowanej we wschodniej części konturu 4MWK-U,
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny realizowane na działce własnej;
- 3) ograniczenia wynikające z: położenia terenu w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego Miasta Suwałk, występowania na tym terenie budynków ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków i wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, określone w § 10;
- 4) obowiązują ustalenia rozdziału 2;
- 5) podziały poprzeczne, równoległe do ulicy 2KDL, zgodnie z ustaleniami § 25 ust. 2 pkt 2 lit. b w celu rozdzielenia zabudowy istniejącej od zabudowy projektowanej;
- 6) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 3,0,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,7,
 - e) minimalna i maksymalna liczba miejsc do parkowania - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny realizowane na terenie własnym, a dla usług – zgodnie z § 15 ust. 4;
- 7) w zakresie lokalizacji i kształtowania zabudowy w pierzei ulicy 2KDL:
 - a) obowiązująca linia zabudowy w linii rozgraniczającej z terenem 2KDL, zgodnie z częścią graficzną,
 - b) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową,

- c) obowiązują ustalenia § 10 ust. 2, 3, 4 i 5,
 - d) nakaz utrzymania i realizacji zabudowy w granicach działek budowlanych w formie zabudowy zwartej, pierzejowej, kamienicowej, o szerokości frontu budynku odpowiadającemu podziałowi katastralnemu,
 - e) nakaz utrzymania wysokości budynków mieszkalnych i oficyn, a w przypadku realizacji zabudowy plombowej wysokość nie wyżej niż 8,0 m do okapu lub górnej krawędzi elewacji i nie wyżej niż 13,0 m do kalenicy,
 - f) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 40°,
 - g) dopuszcza się utrzymanie istniejących garaży i budynków gospodarczych i ich przebudowa przy zachowaniu obecnych parametrów,
 - h) dopuszczenie realizacji w odległości 1,5 m lub w granicy z działką sąsiednią wiat i altan o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 35,0 m² każda,
 - i) zakaz realizacji balkonów od strony ulicy 2KDL oraz schodów i pochylni zajmujących pas drogowy 2KDL; dopuszcza się portfenetry na elewacji od strony ulicy 2KDL, powyżej parteru;
- 8) w zakresie lokalizacji i kształtowania zabudowy w pierzei ulicy 1KDD oraz od strony terenów 2ZP i 1US:
- a) obowiązująca linia zabudowy w linii rozgraniczającej z terenem 1KDD, zgodnie z częścią graficzną,
 - b) obowiązująca linia zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 2ZP i 1US, zgodnie z częścią graficzną,
 - c) nakaz realizacji zabudowy w granicach działek budowlanych o głębokości nie większej niż 32,0 m, w formie zabudowy zwartej, pierzejowej, kamienicowej, o szerokości frontu budynku odpowiadającemu podziałowi katastralnemu i z podziałami charakterystycznymi dla zabudowy kamienicznej śródmieścia – wyodrębnienie kondygnacji parteru, zwieńczenia elewacji gzymsem, rytmiczny układ otworów okiennych, stosowanie pilastrów, zróżnicowanie kolorystyki i szerokości segmentów, przejazdy bramne i zgodnie z ustaleniami rozdziału 2,
 - d) dopuszczenie wycofania części elewacji frontowej budynku, sytuowanego wzdłuż obowiązującej linii zabudowy dla kondygnacji nadziemnych wyłącznie w miejscu usytuowania podcieni, uskoków, wejść do budynku lub loggii,
 - e) zakaz realizacji balkonów od strony ulicy 1KDD oraz schodów i pochylni zajmujących pas drogowy 1KDD,
 - f) dopuszcza się portfenetry na elewacji od strony ulicy 1KDD, powyżej parteru,
 - g) wysokość budynków - 3 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 8,0 m do okapu lub górnej krawędzi elewacji i 12 m do kalenicy,
 - h) dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 30° do 40°,
 - i) kolorystyka elewacji, pokrycie i kolor pokrycia dachu - zgodnie z ustaleniami rozdziału 2,
 - j) zakaz realizacji garaży i budynków gospodarczych; przy realizacji nowej zabudowy nakaz realizacji garaży podziemnych do 90% powierzchni działki budowlanej z zastrzeżeniem, że teren nad garażami podziemnymi zlokalizowanymi poza budynkiem mieszkalno – usługowym ma być wliczony w powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej; dopuszcza się garaże w poziomie parteru, jako dobudowane do budynku głównego,
 - k) dopuszcza się altany rekreacyjne i wiaty o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 35 m² każda; dopuszcza się ich realizację w odległości 1,5 m albo w północnej lub południowej granicy z działką sąsiednią.

3. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się łączną realizację obu klas przeznaczenia terenu z zastrzeżeniem, że:

- 1) klasa mieszkaniowa wielorodzinna realizowana będzie:
 - a) powyżej parteru budynku położonego na działce nr 10195/7,
 - b) powyżej parteru budynku położonego na działce nr 11482/3,
 - c) w oficynach budynku położonego na działce nr 11482/3,
 - d) w wolnostojącym budynku (nr 114A) położonym w głębi działki nr 11482/3,
 - e) powyżej parteru budynków w przypadku uzupełnienia nową zabudową terenu wymienionego w ust. 1 od strony terenów 1KDD, 2ZP i 1US;
- 2) klasa usługowa realizowana będzie:
 - a) w parterze budynku położonego na działce nr 10195/7, dopuszcza się realizację funkcji usługowej powyżej parteru,
 - b) w parterze budynku położonego na działce nr 11482/3, dopuszcza się realizację funkcji usługowej powyżej parteru,
 - c) w parterach budynków w przypadku uzupełnienia nową zabudową terenu wymienionego w ust. 1 od strony terenów 1KDD, 2ZP i 1US.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się w ramach przeznaczenia uzupełniającego klasę KR – komunikacji drogowej wewnętrznej, umożliwiającej skomunikowanie działek położonych we wschodniej części konturu 4MKW-U i powstałych w wyniku podziału, o którym mowa w § 36. ust. 2 pkt 5, z pasa drogowego 1KDD poprzez przejazd bramowy, którego sugerowaną lokalizację naniesiono w części graficzne.

§ 37. 1. Ustala się teren usług oznaczony w części graficznej symbolem **1U** o powierzchni 0,27 ha.

2. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się:

- 1) klasę przeznaczenia terenu: **teren usług - U** (z zakresu: UA – usług biurowych i administracji);
- 2) obsługę komunikacyjną z ulicy 1KDL ;
- 3) ograniczenia wynikające z położenia terenu w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego Miasta Suwałk, określone w § 10 ust. 1 i 2;
- 4) obowiązują ustalenia rozdziału 2;
- 5) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,7,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3,
 - e) minimalna i maksymalna liczba miejsc do parkowania - zgodnie z § 15 ust. 4;
- 6) w zakresie lokalizacji i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - w odległości od 9,0 m do 11,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KDL, zgodnie z częścią graficzną,
 - w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KPP, zgodnie z częścią graficzną;
 - b) adaptuje się istniejącą zabudowę usługową,

- c) nakaz utrzymania wysokości budynku usługowego – dwie kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 7,0 m do okapu lub górnej krawędzi elewacji i nie wyżej niż 8,0 m do kalenicy,
- d) adaptuje się geometrię i kolorystykę dachu; istniejącą geometrię i kolorystykę należy zachować również w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku; w przypadku realizacji nowej zabudowy lub nadbudowy budynku istniejącego dopuszcza się przebudowę z zachowaniem istniejącej wysokości do okapu i kalenicy i kącie nachylenia połaci od 30° do 40°; dopuszcza się lukarny i facjaty przykryte dachami dwuspadowymi oraz okna połaciowe,
- e) dopuszczenie realizacji w granicy z działką sąsiednią garażu o wysokości do 4,0 m na 2 stanowiska dla potrzeb własnych, wiat i altan o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 35,0 m² każda, o dowolnej geometrii dachu z zastrzeżeniem, że spadek połaci nie może być nachylony w stronę działki przyległej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się w ramach przeznaczenia uzupełniającego klasę MN – zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, realizowanej zamiennie, przy zachowaniu wskaźników i parametrów ustalonych dla funkcji usługowej.

§ 38. 1. Ustala się teren usług oznaczony w części graficznej symbolem **2U** o powierzchni 0,06 ha.

2. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się:

- 1) klasę przeznaczenia terenu: **teren usług - U** (z zakresu: UHD – usług handlu detalicznego, UL – usług rzemiosła, UZ – usług zdrowia i pomocy społecznej, UA – usług biurowych i administracji);
- 2) obsługę komunikacyjną z terenu 1KOP;
- 3) ograniczenia wynikające z położenia terenu w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego Miasta Suwałk, określone w § 10 ust. 1 i 2;
- 4) obowiązują ustalenia rozdziału 2;
- 5) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,5,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,01,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6,
 - e) minimalna i maksymalna liczba miejsc do parkowania - zgodnie z § 15 ust. 4;
- 6) w zakresie lokalizacji i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości od 2,0 m do 6,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KOP, zgodnie z częścią graficzną,
 - b) obowiązująca linia zabudowy w odległości 1,0 m od wschodniej granicy planu, zgodnie z częścią graficzną,
 - c) linia zabudowy dla kondygnacji podziemnej w odległości 3,0 m od wschodniej granicy planu i od 3,0 m do 8,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KOP, zgodnie z częścią graficzną,
 - d) adaptuje się istniejącą zabudowę usługową,
 - e) nakaz utrzymania wysokości budynku usługowego – trzy kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 12,5 m do okapu lub górnej krawędzi elewacji i nie wyżej niż 15,0 m do kalenicy,
 - f) lokale usługowe na wszystkich kondygnacjach, łącznie z kondygnacją podziemną,

g) adaptuje się geometrię i kolorystykę dachu; istniejącą geometrię i kolorystykę należy zachować również w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku; w przypadku realizacji nowej zabudowy lub nadbudowy budynku istniejącego dopuszcza się przebudowę z zachowaniem istniejącej wysokości do okapu i kalenicy i kącie nachylenia połaci od 30° do 40°; dopuszcza się lukarny i facjaty przykryte dachami dwuspadowymi oraz okna połaciowe.

§ 39. 1. Ustala się teren usług oznaczony w części graficznej symbolem **3U** o powierzchni 0,27 ha.

2. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się:

1) klasę przeznaczenia terenu: **teren usług - U** (z zakresu: UT – usług turystyki, UG – usług gastronomii, UZ – usług zdrowia i pomocy społecznej, UE – usług edukacji, UK – usług kultury i rozrywki, UA – usług biurowych i administracji);

2) obsługę komunikacyjną z ulicy 2KDL;

3) ograniczenia wynikające z położenia terenu w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego Miasta Suwałk, określone w § 10 ust. 1 i 2;

4) obowiązują ustalenia rozdziału 2;

5) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6,

e) minimalna i maksymalna liczba miejsc do parkowania - zgodnie z § 15 ust. 4; dopuszcza się realizację miejsc postojowych w kondygnacji podziemnej;

6) w zakresie lokalizacji i kształtowania zabudowy:

a) obowiązująca linia zabudowy w granicy z terenem 2KDL, a nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od granicy z terenem 1KOP, zgodnie z częścią graficzną,

b) adaptuje się istniejącą zabudowę usługową,

c) nakaz utrzymania wysokości budynku usługowego – trzy kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 9,0 m do okapu lub górnej krawędzi elewacji i nie wyżej niż 12,5 m do kalenicy,

d) adaptuje się geometrię i kolorystykę dachu; istniejącą geometrię i kolorystykę należy zachować również w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku; w przypadku realizacji nowej zabudowy lub nadbudowy budynku istniejącego dopuszcza się przebudowę z zachowaniem istniejącej wysokości do okapu i kalenicy i kącie nachylenia połaci od 30° do 40°; dopuszcza się lukarny i facjaty przykryte dachami dwuspadowymi oraz okna połaciowe,

e) dopuszczenie realizacji wiat i altan o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 35,0 m² każda, o dowolnej geometrii dachu z zastrzeżeniem, że w przypadku lokalizacji tych obiektów w granicy z działką sąsiednią, spadek połaci nie będzie nachylony w stronę tej działki.

§ 40. 1. Ustala się teren usług oznaczony w części graficznej symbolem **4U** o powierzchni 0,08 ha.

2. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się:

1) klasę przeznaczenia terenu: **teren usług - U** (z zakresu: UHD – usług handlu detalicznego, UZ – usług zdrowia i pomocy społecznej, UB – usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, UA – usług biurowych i administracji);

2) obsługę komunikacyjną z ulic 2KDL i 1KDD;

- 3) ograniczenia wynikające z położenia terenu w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego Miasta Suwałk, określone w § 10 ust. 1 i 2;
- 4) obowiązują ustalenia rozdziału 2;
- 5) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,6,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,7,
 - e) minimalna i maksymalna liczba miejsc do parkowania - zgodnie z § 15 ust. 4;
- 6) w zakresie lokalizacji i kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązująca linia zabudowy w granicy z terenem 2KDL, w granicy z terenem 1KDD oraz w odległości 2,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KDD, zgodnie z częścią graficzną,
 - b) adaptuje się istniejącą zabudowę usługową,
 - c) nakaz utrzymania wysokości budynku usługowego – trzy kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 8,0 m do okapu lub górnej krawędzi elewacji i nie wyżej niż 12,0 m do kalenicy,
 - d) adaptuje się geometrię i kolorystykę dachu; istniejącą geometrię i kolorystykę należy zachować również w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku; w przypadku realizacji nowej zabudowy lub nadbudowy budynku istniejącego dopuszcza się przebudowę z zachowaniem istniejącej wysokości do okapu i kalenicy i kącie nachylenia połaci od 30° do 40°; dopuszcza się lukarny i facjaty przykryte dachami dwuspadowymi oraz okna połaciowe,
 - e) zakaz realizacji garaży i budynków gospodarczych; dopuszczenie realizacji wiat o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 35,0 m² każda, o dowolnej geometrii dachu z zastrzeżeniem, że w przypadku lokalizacji tych obiektów w granicy z działką sąsiednią, spadek połaci nie będzie nachylony w stronę tej działki,
 - f) północną elewację budynku o nr 110 przylegającą do linii rozgraniczającej z terenem 1KDD, wskazano do opracowania plastycznego, przy zastosowaniu co najmniej jednego z następujących rozwiązań:
 - montaż instalacji artystycznej lub wykonanie muralu, sgraffito, malatury,
 - zagospodarowanie zielenią (np. ogród wertykalny).

§ 41. 1. Ustala się teren usług, oznaczony w części graficznej symbolem **5U** o powierzchni 0,16 ha.

2. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się:

- 1) klasę przeznaczenia terenu: **teren usług - U** (z zakresu: UZ – usług zdrowia i pomocy społecznej, UE – usług edukacji, UA – usług biurowych i administracji);
- 2) obsługę komunikacyjną z terenu 2KOP;
- 3) ograniczenia wynikające z położenia terenu w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego Miasta Suwałk, określone w § 10 ust. 1 i 2;
- 4) obowiązują ustalenia rozdziału 2;
- 5) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,3,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5,

- e) minimalna i maksymalna liczba miejsc do parkowania - zgodnie z § 15 ust. 4;
- 6) w zakresie lokalizacji i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 7,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 2KOP, zgodnie z częścią graficzną,
 - b) obowiązująca linia zabudowy w linii rozgraniczającej wschodniej granicy konturu 5U, zgodnie z częścią graficzną,
 - c) adaptuje się istniejącą zabudowę usługową,
 - d) nakaz utrzymania wysokości budynku - nie wyżej niż 10,0 m do okapu lub górnej krawędzi elewacji i nie wyżej niż 13,0 m do kalenicy,
 - e) adaptuje się geometrię i kolorystykę dachu; istniejącą geometrię i kolorystykę należy zachować również w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku; w przypadku realizacji nowej zabudowy lub nadbudowy budynku istniejącego dopuszcza się przebudowę z zachowaniem istniejącej wysokości do okapu i kalenicy i kącie nachylenia połaci od 30° do 40°; dopuszcza się lukarny i facjaty przykryte dachami dwuspadowymi oraz okna połaciowe,
 - f) zakaz realizacji garaży i budynków gospodarczych,
 - g) dopuszczenie realizacji wiat o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 35,0 m² każda.

§ 42. 1. Ustala się teren usług, w tym publicznych, oznaczony w części graficznej symbolem **6U** o powierzchni 0,06 ha.

2. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się:

- 1) klasę przeznaczenia terenu: **teren usług - U** (z zakresu: UAB – usług biurowych, UE – usług edukacji, UZ – usług zdrowia i pomocy społecznej);
- 2) obsługę komunikacyjną z przyległej od wschodu do granic planu ulicy Teofila Noniewicza i z terenu 5U poprzez teren 2MWK-U i 2MWW;
- 3) ograniczenia wynikające z położenia terenu w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego Miasta Suwałk, określone w § 10 ust. 1 i 2 oraz ograniczenia i ustalenia określone w § 10 ust. 2, 3 i 4 związane z funkcjonowaniem na terenie 6U budynku zabytkowego;
- 4) obowiązują ustalenia rozdziału 2;
- 5) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,3,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,8,
 - e) minimalna i maksymalna liczba miejsc do parkowania - zgodnie z § 15 ust. 4;
- 6) w zakresie lokalizacji i kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązująca linia zabudowy w linii rozgraniczającej wschodniej granicy konturu 6U, zgodnie z częścią graficzną,
 - b) adaptuje się istniejącą zabudowę,
 - c) nakaz utrzymania wysokości budynku - 3 kondygnacje nadziemne i nie wyżej niż 11,0 m do okapu lub górnej krawędzi elewacji i nie wyżej niż 13,5 m do kalenicy,
 - d) adaptuje się geometrię i kolorystykę dachu,
 - e) zakaz realizacji garaży i budynków gospodarczych,
 - f) dopuszczenie realizacji wiat o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 35,0 m² każda.

§ 43. 1. Ustala się teren usług, w tym publicznych, oznaczony w części graficznej symbolem **7U** o powierzchni 0,06 ha.

2. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się:

- 1) klasę przeznaczenia terenu: **teren usług - U** (z zakresu: UHD – usług handlu detalicznego, UG – usług gastronomii, UAB – usług biurowych i administracji, UZ – usług zdrowia i pomocy społecznej, UE – usług edukacji);
- 2) obsługę komunikacyjną z terenu 2KOP;
- 3) ograniczenia wynikające z położenia terenu w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego Miasta Suwałk, określone w § 10 ust. 1 i 2 oraz ograniczenia i ustalenia określone w § 10 ust. 2, 3 i 4 związane z funkcjonowaniem na terenie 7U budynku zabytkowego;
- 4) obowiązują ustalenia rozdziału 2;
- 5) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,0,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,3,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,8,
 - e) minimalna i maksymalna liczba miejsc do parkowania - zgodnie z § 15 ust. 4;
- 6) w zakresie lokalizacji i kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązująca linia zabudowy w linii rozgraniczającej wschodniej granicy konturu 7U, oraz po północnej ścianie szczytowej budynku głównego oraz po północnej i zachodniej ścianie oficyny, zgodnie z częścią graficzną,
 - b) adaptuje się istniejącą zabudowę,
 - c) nakaz utrzymania wysokości budynku - 3 kondygnacje nadziemne i nie wyżej niż 11,0 m do okapu lub górnej krawędzi elewacji i nie wyżej niż 13,5 m do kalenicy,
 - d) utrzymanie istniejącej geometrii dachu i jego kolorystyki,
 - e) zakaz realizacji garaży i budynków gospodarczych, wiat i altan; dopuszcza się realizację ogródków gastronomicznych poza wyznaczonymi liniami zabudowy.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się w ramach przeznaczenia uzupełniającego klasę MW – mieszkalnictwo wielorodzinne realizowane powyżej parteru i przy zachowaniu ustalonych w punkcie 5 wskaźników.

§ 44. 1. Ustala się teren usług oznaczony w części graficznej symbolem **8U** o powierzchni 0,11 ha.

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

- 1) klasę przeznaczenia terenu: **teren usług - U** (z zakresu: UHD – usług handlu detalicznego, UL – usług rzemiosła, UG – usług gastronomii, UZ – usług zdrowia i pomocy społecznej, UE – usług edukacji, UA – usług biurowych i administracji,), realizowanych na wszystkich kondygnacjach budynku, łącznie z kondygnacją podziemną;
- 2) obsługę komunikacyjną z terenu 2KOP i 3KOP;
- 3) ograniczenia wynikające z położenia terenu w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego Miasta Suwałk, określone w § 10 ust. 1 i 2;
- 4) obowiązują ustalenia rozdziału 2;
- 5) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 3,0,

- b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,3,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,9,
 - e) minimalna i maksymalna liczba miejsc do parkowania - zgodnie z § 15 ust. 4
- 6) w zakresie lokalizacji i kształtowania zabudowy:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 2KPP, zgodnie z częścią graficzną,
 - b) obowiązująca linia zabudowy w odległości 1,0 m od linii rozgraniczającej wschodniej granicy konturu 8U, w odległości od 2,0 m do 3,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 3KOP i zgodnie z częścią graficzną, a od linii rozgraniczającej z terenem 2KPP zgodnie z częścią graficzną,
 - c) linia zabudowy dla kondygnacji podziemnej pokrywa się z liniami zabudowy wyznaczonymi w pkt 6 lit. a) i b),
 - d) adaptuje się istniejącą zabudowę,
 - e) nakaz utrzymania wysokości budynku - do 5 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 14,0 m do okapu lub górnej krawędzi elewacji i nie wyżej niż 20,0 m do kalenicy,
 - f) adaptuje się geometrię i kolorystykę dachu; istniejącą geometrię i kolorystykę należy zachować również w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku; w przypadku realizacji nowej zabudowy lub nadbudowy budynku istniejącego dopuszcza się przebudowę z zachowaniem istniejącej wysokości do okapu i kalenicy i kącie nachylenia połaci od 30° do 40°; dopuszcza się lukarny i facjaty przykryte dachami dwuspadowymi oraz okna połaciowe,
 - g) zakaz realizacji garaży, budynków gospodarczych i altan; dopuszcza się garaże wbudowane w budynki,
 - h) dopuszczenie realizacji wiat o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 35,0 m² każda,

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się w ramach przeznaczenia uzupełniającego klasę MW – mieszkalnictwo wielorodzinne realizowane powyżej drugiej kondygnacji nadziemnej każdego z segmentów zespołu budynków usługowych i przy zachowaniu ustalonych w punkcie 5 wskaźników.

§ 45. 1. Ustala się teren usług oznaczony w części graficznej symbolem **1UEP** o powierzchni 1,05 ha.

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

- 1) klasę przeznaczenia terenu: **teren usług edukacji - UEP** (szkoła podstawowa);
- 2) obsługę komunikacyjną z ulicy 1KDL;
- 3) ograniczenia wynikające z położenia terenu w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego Miasta Suwałk, określone w § 10 ust. 1 i 2;
- 4) obowiązują ustalenia rozdziału 2;
- 5) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 1,9,
 - b) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,3,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25, do której zalicza się boiska o nawierzchni sztucznej,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5,

6) w zakresie lokalizacji i kształtowania zabudowy:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KDL, zgodnie z częścią graficzną,
- b) obowiązująca linia zabudowy, przebiegająca po elewacji budynku szkoły - w linii rozgraniczającej z terenem 1KDL, oraz w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 2KDL, zgodnie z częścią graficzną,
- c) nakaz utrzymania wysokości budynków - do 3 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 15,0 m do okapu lub górnej krawędzi elewacji i nie wyżej niż 20,0 m do kalenicy,
- d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 30° oraz dachy płaskie ukryte za attyką,
- e) zakaz realizacji garaży i budynków gospodarczych,
- f) dopuszczenie realizacji budynków sanitarnych o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 50,0 m² na potrzeby obsługi boiska sportowego oraz wiat i altan o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 35,0 m² każda; geometria dachów na ww. obiektach dowolna,
- g) dopuszcza się zabudowę tymczasową i kontenerową na cele związane z działalnością edukacyjną, o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 50,0 m²,
- h) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej i średniowysokiej w pasie ograniczonego użytkowania od przewodu ciepłowniczego.

§ 46. 1. Ustala się teren usług oznaczony w części graficznej symbolem **1US** o powierzchni 0,18 ha.

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

- 1) klasę przeznaczenia terenu: **teren usług sportu i rekreacji - US** (boiska oraz place zabaw na potrzeby osiedla);
- 2) obsługę komunikacyjną z terenu 1KOP;
- 3) ograniczenia wynikające z położenia terenu w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego Miasta Suwałk, określone w § 10 ust. 1 i 2;
- 4) obowiązują ustalenia rozdziału 2;
- 5) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,05,
 - b) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,85, do której zalicza się nawierzchnie sztuczne,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,03,
- 6) w zakresie lokalizacji i kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KOP, zgodnie z częścią graficzną,
 - b) realizacja boisk trawiastych lub o innych powierzchniach oraz innych urządzeń rekreacyjnych, sportowych, placów zabaw, urządzeń rekreacyjnych oraz małej architektury,
 - c) dopuszczenie realizacji budynków sanitarnych o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 35,0 m² na potrzeby obsługi boisk i placów zabaw oraz wiat i altan o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 35,0 m² każda; geometria dachów na ww. obiektach dowolna,
 - d) zakaz realizacji garaży i budynków gospodarczych,

- e) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej i średniowysokiej w pasie ograniczonego użytkowania od przewodu ciepłowniczego;
- 7) nakaz zapewnienia w sytuacjach kryzysowych przejazdu z terenu 2MWW poprzez teren 1US, do dróg publicznych.

§ 47. 1. Ustala się teren usług sportu i rekreacji oznaczony w części graficznej symbolem **2US** o powierzchni 0,03 ha.

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

- 1) klasę przeznaczenia terenu: **teren usług sportu i rekreacji - US** (osiedlowa siłownia plenerowa);
- 2) obsługę komunikacyjną z terenu 1KOP;
- 3) ograniczenia wynikające z położenia terenu w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego Miasta Suwałk, określone w § 10 ust. 1 i 2;
- 4) obowiązują ustalenia rozdziału 2;
- 5) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,0,
 - b) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,0,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,9,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,0;
- 6) w zakresie lokalizacji i kształtowania zabudowy:
 - a) nie ustala się linii zabudowy,
 - b) realizacja urządzeń rekreacyjnych oraz małej architektury,
 - c) zakaz realizacji budynków sanitarnych, gospodarczych, wiat i altan,
 - d) nakaz utrzymania zieleni wysokiej i średniowysokiej z dopuszczeniem jej wymiany.

§ 48. 1. Ustala się teren komunikacji drogowej publicznej w ciągu istniejącej drogi powiatowej nr 2412B - ulica Gen. Józefa Dwernickiego oznaczonej w części graficznej symbolem **1KDL** o powierzchni 0,48 ha.

2. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się:

- 1) klasę przeznaczenia terenu: **teren drogi lokalnej - KDL**;
- 2) zasady zagospodarowania pasa drogowego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania zmienna od 23,0 m do 37,0 m,
 - b) jedną jezdnię o dwóch pasach ruchu oraz wydzielonych, w obrębie skrzyżowań pasach na zjazdu,
 - c) parking przyuliczny,
 - d) jednostronną drogę rowerową lub ciąg pieszo – rowerowy – zintegrowane z chodnikiem,
 - e) chodniki,
 - f) obustronną zielen oddzielającą jezdnię od chodnika,
 - g) skrzyżowania z drogami publicznymi: 2KDL (ulica T. Kościuszki) i z ulicą T. Noniewicza (przyległą do granic planu od wschodu) - skanalizowane,
 - h) wjazdy na tereny przyległe - zwykłe, z zastrzeżeniem utrzymania obecnej ilości podłączeń terenów przyległych; zakaz wykonywania nowych zjazdów; dopuszcza się przebudowę istniejących,

- 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 infrastruktury technicznej oraz realizację nowych sieci i urządzeń.

§ 49. 1. Ustala się teren komunikacji drogowej publicznej w ciągu istniejącej drogi powiatowej nr 2497B - ulica T. Kościuszki, oznaczony w części graficznej symbolem **2KDL** o powierzchni 0,73 ha.

2. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się:

- 1) klasę przeznaczenia terenu: **teren drogi lokalnej - KDL**;
- 2) zasady zagospodarowania pasa drogowego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania zmienna od 25,0 m do 26,0 m, zgodnie z częścią graficzną,
 - b) jedną jezdnię o dwóch pasach ruchu oraz wydzielonych, w obrębie skrzyżowań, pasach na zjazdu,
 - c) parkingi przyuliczne,
 - d) jednostronną drogę rowerową lub ciąg pieszo - rowerowy,
 - e) chodniki,
 - f) zatoki i przystanki komunikacji miejskiej,
 - g) obustronną zieleń oddzielającą jezdnię od chodnika,
 - h) skrzyżowanie z ulicą publiczną 1KDL (ulica Gen. Józefa Dwernickiego) - skanalizowane;
 - i) wjazdy na tereny przyległe - zwykłe, z zastrzeżeniem utrzymania obecnej ilości podłączeń terenów przyległych; zakaz wykonywania nowych zjazdów; dopuszcza się przebudowę istniejących,
 - j) obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku,
 - k) przebieg sieci infrastruktury technicznej, rozbudowę i przebudowę podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz realizację nowych sieci i urządzeń.

3. Na terenie wymienionym w ust. 1 dopuszcza się przekształcenie ulicy w woonerf - przestrzeń o wysokim poziomie bezpieczeństwa, przyjazną pieszym i rowerzystom poprzez: spowolnienie ruchu samochodowego za pomocą meandrującego toru jazdy, realizację elementów małej architektury i różnych form zieleni.

§ 50. 1. Ustala się teren projektowanej drogi publicznej w ciągu dróg gminnych o nr 101419B i 101420B, oznaczony w części graficznej symbolem **1KDD** o powierzchni 0,62 ha.

2. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się:

- 1) klasę przeznaczenia terenu: **teren drogi dojazdowej – KDD**;
- 2) zasady zagospodarowania pasa drogowego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania zmienna od 14,0 m do 22,0 m, zgodnie z częścią graficzną;
 - b) jedna jezdnia o nawierzchni z kostki brukowej,
 - c) parkingi przyuliczne o nawierzchni z kostki brukowej,
 - d) chodniki i jednostronna droga rowerowa lub ciąg pieszo-rowerowy,
 - e) zieleń przyuliczna,
 - f) skrzyżowanie z ulicą 2KDL (ulica Tadeusza Kościuszki) - zwykłe,

- g) połączenie z ulicą Teofila Noniewicza przyległą do wschodniej granicy planu poprzez skrzyżowanie zwykłe lub poprzez istniejący zjazd na terenie przyległym od strony południowej,
- h) wjazdy na tereny przyległe - zwykłe; dopuszcza się przebudowę istniejących,
- 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 infrastruktury technicznej oraz realizację nowych sieci i urządzeń.

3. Dopuszcza się włączenie części terenu 1KDD na odcinku przyległym do terenu 3KOP do tego terenu i ich wspólne zagospodarowanie na cele parkingu.

§ 51. 1. Ustala się tereny komunikacji pieszej oznaczone w części graficznej symbolami:

- 1) **1KPP** o powierzchni 0,01 ha;
- 2) **2KPP** o powierzchni 0,01 ha;
- 2. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się:
 - 1) klasę przeznaczenia terenu: **teren komunikacji pieszej - KPP**;
 - 2) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,01;
 - 3) w zakresie zagospodarowania terenu:
 - a) utwardzone przejścia piesze o szerokości od 4,5 m do 5,0 m,
 - b) urządzenia służące utrzymaniu porządku i znaki informacyjne.

§ 52. 1. Ustala się tereny parkingów oznaczone w części graficznej symbolami:

- 1) **1KOP** o powierzchni 0,52 ha;
- 2) **2KOP** o powierzchni 0,31 ha;
- 3) **3KOP** o powierzchni 0,15 ha.
- 2. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się:
 - 1) klasę przeznaczenia terenu: **teren parkingu - KOP**;
 - 2) w zakresie zagospodarowania terenu:
 - a) drogi manewrowe o szerokości minimum 5,0 m,
 - b) wydzielone w płaszczyźnie terenu miejsca postojowe, w tym dla pojazdów osób niepełnosprawnych w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - c) wydzielone miejsca dla parkowania rowerów w ilości zgodnej w przepisami odrębnymi,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1,
 - e) dostępność do terenów wymienionych w ust. 1 z dróg publicznych:
 - z ulicy Teofila Noniewicza przyległej do granic planu dla parkingu 1KOP,
 - z ulicy Teofila Noniewicza przyległej do granic planu i z ulicy 1KDD dla parkingu 2KOP,
 - z ulicy 1KDD dla parkingu 3KOP,
 - f) obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą parkingu, w tym urządzenia służące utrzymaniu porządku i znaki informacyjne,
 - g) przebieg sieci infrastruktury technicznej, rozbudowę i przebudowę podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz realizację nowych sieci i urządzeń,

- h) dopuszcza się włączenie do terenu 3KOP części terenu 1KDD na odcinku przyległym do tego terenu i ich wspólne zagospodarowanie na cele parkingu.

§ 53. 1. Ustala się teren parkingu lub zieleni urządzonej oznaczony w części graficznej symbolem **1KOP-ZP** o powierzchni 0,08 ha.

2. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się:

1) klasę przeznaczenia terenu: **teren parkingu - KOP lub zieleni urządzonej - ZP realizowanych łącznie;**

2) w zakresie zagospodarowania terenu:

- a) wydzielone w płaszczyźnie terenu miejsca postojowe, w tym dla pojazdów osób niepełnosprawnych w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi, dostępne bezpośrednio z pasa drogowego 1KDD,
- b) wydzielone miejsca dla parkowania rowerów w ilości zgodnej w przepisami odrębnymi,
- c) nawierzchnia parkingu - rozbieralna,
- d) zieleń średniowysoka poza pasem ograniczonego użytkowania od przewodu ciepłowniczego,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2,
- f) obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą parkingu, w tym urządzenia służące utrzymaniu porządku i znaki informacyjne.

§ 54. 1. Ustala się tereny elektroenergetyki (stacje SN/nn) oznaczone w części graficznej symbolami:

1) **1IE** o powierzchni 0,01 ha;

2) **2IE** o powierzchni 0,02 ha;

3) **3IE** o powierzchni 0,01 ha;

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się:

1) klasę przeznaczenia terenu: **teren elektroenergetyki – IE;**

2) obsługę komunikacyjną:

- a) dla terenu 1IE z terenu 1KOP,
- b) dla terenu 2IE z terenu 2KOP,
- c) dla terenu 3IE z terenu 3KOP,

3) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,4,
- b) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,01,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,01,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,9,
- e) minimalna i maksymalna liczba miejsc do parkowania – nie ustala się;

4) 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 wymianę obiektów i realizację stacji wolnostojących prefabrykowanych kontenerowych w obudowie betonowej, o ścianach pokrytych tynkiem w kolorze białym lub jasno szarym, o drzwiach i osłonach wentylacyjnych wykonanych z aluminium lub blach z pokryciem alucynkowym pokrytych farbą proszkową w kolorze pokrycia dachowego, o dachach dwuspadowych lub kopertowych, pokrytych blachodachówką w kolorze zielonym, szarym, grafitowym lub utlenionej miedzi i o wysokości nie przekraczającej 3,5 m do najwyższego punktu kalenicy,
- d) dopuszcza się zmianę lokalizacji i stacje wbudowane w budynki mieszkalne lub jako obiekty wolnostojące na terenach przeznaczonych pod mieszkalnictwo, usługi, parkingi i zieleni,
- e) tereny pod rozebranymi stacjami należy włączyć w tereny przyległe i zagospodarować zgodnie z funkcją tych terenów,
- f) zakaz realizacji stacji transformatorowych słupowych napowietrznych.

§ 55. 1. Ustala się teren zieleni urządzonej oznaczony w części graficznej symbolem **1ZP** o powierzchni 0,08 ha.

2. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się:

- 1) klasę przeznaczenia terenu: **teren zieleni urządzonej – ZP;**
- 2) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,0,
 - b) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,0,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,0,
 - e) minimalna liczba miejsc do parkowania – nie ustala się;
- 3) w zakresie lokalizacji i kształtowania zabudowy:
 - a) linie zabudowy – nie ustala się
 - b) zakaz realizacji zabudowy,
 - c) dopuszczenie lokalizacji małej architektury i urządzeń służących utrzymaniu porządku,
 - d) nakaz realizacji chodników,
 - e) nakaz realizacji ozdobnej zieleni wysokiej, średniowysokiej i niskiej;
- 4) nakaz zapewnienia w sytuacjach kryzysowych przejazdu z terenu 2MWW poprzez teren 1ZP, do dróg publicznych.

§ 56. 1. Ustala się teren zieleni urządzonej oznaczony w części graficznej symbolem **2ZPo** o powierzchni 0,02 ha.

2. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się:

- 1) klasę przeznaczenia terenu: **teren zieleni urządzonej – ZP;**
- 2) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,0,
 - b) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,0,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,8,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,0,
 - 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) zakaz realizacji zabudowy,
 - c) dopuszczenie lokalizacji małej architektury i urządzeń służących utrzymaniu porządku oraz chodnika,
 - d) nakaz realizacji ozdobnej zieleni wysokiej, średniowysokiej i niskiej;
- 4) nakaz zapewnienia w sytuacjach kryzysowych przejazdu z terenu 2MWW poprzez teren 2ZP, do dróg publicznych.

Rozdział 10.

Ustalenia końcowe

§ 57. 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).

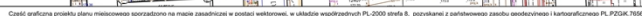
§ 58. W granicach objętych planem traci moc:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Tadeusza Kościuszki, Gen. Józefa Dwernickiego, Teofila Noniewicza oraz od strony południowej granicami działek 11505/1, 11505/2 i 11506 w Suwałkach, uchwalony uchwałą Nr XLIX/550/06 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 czerwca 2006 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 200 z dnia 8 sierpnia 2006 r., poz. 1947, w części uchylony wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 18 maja 2007 r. sygn. akt II SA/Bk 738/06;
- 2) część miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Bulwarową, Sikorskiego, Kościuszki, Narutowicza i Podhorskiego w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XLI/376/09 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 listopada 2009 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 238 z dnia 23 grudnia 2009 r., poz. 2935;
- 3) część miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren pomiędzy ulicami Teofila Noniewicza, gen. Józefa Dwernickiego, Utrata i Sejneńską w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr LXI/806/2023 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 września 2023 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dn. 3 października 2023 r. poz 5029;
- 4) część miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału zabudowy śródmiejskiej położonego na północ od Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr IV/24/2015 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 stycznia 2015 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 19 lutego 2015 r. poz. 499.

§ 59. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

z dnia.....2025 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Tadeusza Kościuszki, Gen. Józefa Dwernickiego, Teofila Noniewicza, a od południa fragmentem ulicy Muzycznej i działkami o nr 11505/1, 11505/5, 11505/6 w Suwałkach

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2025 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Tadeusza Kościuszki, Gen. Józefa Dwernickiego, Teofila Noniewicza, a od południa fragmentem ulicy Muzycznej i działkami o nr 11505/1, 11505/5, 11505/6 w Suwałkach inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

Załącznik nr 4 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2025 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527 i 608) 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, z 2024 r. poz. 1824) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Tadeusza Kościuszki, Gen. Józefa Dwernickiego, Teofila Noniewicza, a od południa fragmentem ulicy Muzycznej i działkami o nr 11505/1, 11505/5, 11505/6 w Suwałkach

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został sporządzony w oparciu o uchwałę intencyjną Nr LVIII/767/2023 z dnia 28 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Tadeusza Kościuszki, Gen. Józefa Dwernickiego, Teofila Noniewicza, a od południa fragmentem ulicy Muzycznej i działkami o nr 11505/1, 11505/5, 11505/6 w Suwałkach na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527 i 608) oraz w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824).

Do projektu planu przystąpiono na wniosek współwłaścicieli działek o nr 11502/1 i 11502/2 dotyczącym korekty linii zabudowy dla działki o nr 11502/1 oraz Prezydenta Miasta Suwałk z uwagi na fakt, iż obowiązujący plan w części dotyczącej wyznaczenia w granicach pasa drogowego ulicy 4KD ciągu pieszo - jezdni (część działki nr 10191/2), został uchylony wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 18 maja 2007 r. sygn. akt II SA/Bk 738/06. Zmiana planu miała więc na celu również wypełnienie luki planistycznej spowodowanej tym wyrokiem. Faktem uzasadniającym podjęcie prac nad zmianą planu było również to, iż układ drogowy wewnątrz omawianego kwartału wymaga przeprojektowania. Sporządzona przez Zarząd Dróg i Zieleni w Suwałkach analiza komunikacyjna wykazała, że aby ruch wewnątrz kwartału funkcjonował w sposób prawidłowy, nie jest konieczny wykup gruntów i budowa odcinka drogowego w jego północnej części. Istniejący wjazd oraz kompleks parkingowy przy DT Wigry rozwiązują kwestię dojazdów i parkowania. W związku z powyższym, w trybie tzw. spec. ustawy, Zarząd Dróg i Zieleni opracował nowy projekt drogowy dla tego kwartału, uwalniający część terenów przeznaczonych w obowiązującym planie pod komunikację. Opracowanie nowego planu zagospodarowania przestrzennego miało więc również na celu wskazanie możliwości zagospodarowania i zabudowy uwolnionych terenów.. Z uwagi na fakt, iż plan miejscowy na omawianym terenie obowiązuje od 2006 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 i wydanych decyzji ZRiD. Z powyższych względów zasadne było 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 2014 r. do 30 czerwca 2018 r.”, przyjęta uchwałą Nr LI/625/2018 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2018 r., zezwala na podejmowanie uchwał intencyjnych w zależności od potrzeb miasta i wniosków inwestorów. Zatem podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu w czerwcu 2023 roku, było zgodne z ustaleniami ww. „Analizy”, a wynikających z potrzeb miasta i wniosków inwestorów.

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 o powierzchni około 9,3 ha, obejmuje tereny w większości zainwestowane, zabudowane przede wszystkim budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, usługowymi i użyteczności publicznej.

W granicach opracowania planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Tadeusza Kościuszki, Gen. Józefa Dwernickiego, Teofila Noniewiczza, a od południa fragmentem ulicy Muzycznej i działkami o nr 11505/1, 11505/5, 11505/6 w Suwałkach uchwalony uchwałą XLIX/550/06 z dnia 28 czerwca 2006 r. (Dz. Urz. Województwa Podlaskiego nr 200 poz. 1947 z dnia 8 sierpnia 2006 r.). Plan ten został w części uchylony wyrokiem sądu syg. II SA/Bk 738/06 z dnia 18 maja 2007 r.

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 XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 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 A4. Jak wynika z ustaleń tekstu Studium, dla jednostki podstawowej A4 kierunkiem przekształceń jest realizacja śródmiejskiej zabudowy mieszkalno - usługowej (M/U).

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 siedem wniosków, z czego pięć od instytucji opiniujących i uzgadniających, które w jego ustaleniach zostały

uwzględnione. Dwa wnioski (w tym jeden podpisany przez 32 osoby) wpłynęły od osób prywatnych.

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

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze poddany był konsultacjom społecznym **od 16 kwietnia 2025 r do 27 maja 2025 r. w następujących formach:**

Zbieranie uwag do projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko w terminie **od 16 kwietnia 2025 r do 27 maja 2025 r.;**

Spotkanie otwarte w formie dyskusji, poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego - w dniu **7 maja 2025 r.** w siedzibie Urzędu Miejskiego w Suwałkach, ul. Mickiewicza 1, sala 26 w godzinach **od 1530 do 1730;**

Dyżury projektanta planu - w siedzibie Urzędu Miasta Suwałki, ul. Noniewicza 71A pok. Nr 217, II piętro – dyżur stacjonarny i w formie telefonicznej pod numerem 87 562 80 56:

-w dniu **24 kwietnia 2025 r. w godz. 1530 do 1730,**

-w dniu **19 maja 2025 r. 1530 do 1730.**

Szczegółowe informacje dotyczące przebiegu konsultacji społecznych podane są w Raporcie podsumowującym przebieg konsultacji społecznych.

W trakcie trwania konsultacji społecznych od osób prywatnych, właścicieli nieruchomości objętych planem, wpłynęło 8 pism z uwagami dotyczącymi ustaleń projektu planu.

Dnia 17 czerwca 2025 r Prezydent Miasta Suwałk zajął stanowisko w sprawie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do poddanego konsultacjom społecznym projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgłoszone uwagi rozstrzygnięto w poniższy sposób.

1.Uwaga złożona przez MARCON s.c. – dotyczy działki nr 11502/4 położonej w konturze 3MWK-U. Składający uwagę wnoszą o:

1)Zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na działce do 90% powierzchni działki.

2)Ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10% powierzchni działki.

3)Zwiększenie maksymalnej dopuszczalnej wysokości zabudowy do 14,5 metra do kalenicy.

4)Zmianę liczby wymaganych miejsc postojowych z 2 miejsc na 1 lokal mieszkalny na 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny.

Uwzględniono zgłoszone do działki o nr 11502/4 uwagi zawarte w punktach 1, 2 i 4. Uwzględnienie ich stanowić będzie kontynuację ustaleń obowiązującego na tym terenie planu oraz planu sąsiadującego, na podstawie którego zrealizowana została zabudowa kamieniczna przy ulicy Muzycznej.

Nie uwzględniono uwagi z punktu 3, dotyczącej zwiększenia maksymalnej dopuszczalnej wysokości budynków do 14,5 m. ponieważ przy uzgadnianiu projektu planu WKZ nie uzgodnił wysokości nowoprojektowanych budynków wyższych niż 14,0 m, co spowodowało konieczność zmiany ustaleń planu i ponowienie uzgodnienia z WKZ. Ponadto wysokość budynku należało dostosować do wysokości istniejących już budynków w pierzei ulicy Muzycznej, położonej poza granicą planu, której kontynuacją jest ulica 1KDD.

2.Uwaga złożona przez Pana „A” – dotyczy konturów planistycznych 1US i 2MWW. Składający uwagę wnosi o:

1)Dodanie funkcji zieleni publicznej albo wprowadzenie zapisów MPZP wprowadzających konieczność zachowania naturalnej powierzchni boiska oraz usunięcie możliwości budowy jakichkolwiek budynków.

2) Wprowadzenie istniejącej komunikacji jako droga użytku wyłącznego przez mieszkańców osiedla bez możliwości korzystania przez inne osoby np. bez właściwego upoważnienia ze strony SSM.

Nie uwzględniono uwagi zawartej w pkt 1. Teren oznaczony symbolem 1US nie może być terenem zieleni publicznej, ponieważ znajduje się w użytkowaniu wieczystym SSM. To do SSM, a nie Miasta, powinno należeć zagospodarowanie tego terenu na potrzeby mieszkańców osiedla. Ustalenia planu dla tego terenu przewidują realizację boisk trawiastych lub o innych powierzchniach oraz urządzeń rekreacyjnych, sportowych, placów zabaw oraz małej architektury. Dopuszczenie innych nawierzchni niż trawiaste jest pożądane, szczególnie na placach zabaw dla dzieci. Realizacja budynków sanitarnych na potrzeby boiska i placów zabaw jest również pożądana. To samo dotyczy wiat i altan, pod którymi można schronić się np. przed nadmiernym słońcem.

Nie uwzględniono uwagi zawartej w pkt 2. Tego typu regulacja nie może być ustaleniem planu. Wydzielanie konturu dla komunikacji znajdującej się wewnątrz obszaru 2MWW nie jest zasadne. Teren pomiędzy budynkami mieszkalnymi jest w użytkowaniu wieczystym SSM, sklasyfikowany jest jako zurbanizowany teren niezabudowany. Kwestia dostępności tego terenu dla innych użytkowników, w tym użytkowników terenu 5U, 6U, 2MWK-U i 1MW-U powinna być rozstrzygana przez SSM i zainteresowanych użytkowników ww. obszarów za pomocą umów wynikających z przepisów szczególnych.

3. Uwaga złożona przez Suwalską Spółdzielnię Mieszkaniową – dotyczy konturów planistycznych 1US, 1MWW, 2MWW, 2MWK-U i 1KOP oraz działek o nr 12166, 12185, 12187, 12151. Składający uwagę wnosi o:

1) Uzupełnienie w § 28.3.2. tekstu o zapis „do 30% powierzchni użytkowej lokali położonych w piwnicy i na parterze budynku na działce o nr ewid. 12166

2) Dopuszczenie realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego na terenie 1US (działka o nr ewid. 12185 i 12187, § 46.2. tekstu uchwały).

3) Dopuszczenie realizacji parkingu dla samochodów osobowych na terenie 1US (działka o nr ewid. 12185 i 12187, § 46.2. tekstu uchwały).

4) Pozostawienie istniejących miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie 1ZP (działka o nr ewid. 12151, § 55 tekstu uchwały)

5) Umożliwienie ze względów bezpieczeństwa, realizacji połączenia komunikacyjnego pomiędzy terenem 2MWW i 1KOP poprzez teren 1US.

6) Dopuszczenie na terenach 1MWW, 2MWW i 2MWK-U stosowania blachy trapezowej powlekanej w kolorze czerwonym (ceglastym) lub brązowym.

Uwzględniono uwagę zawartą w pkt 1 ze względu na fakt, iż w piwnicach budynku znajdują się lokale usługowe.

Nie uwzględniono uwagi zawartej w pkt 2. Nie przewiduje się dogęszczenia zabudową wielorodzinną tego terenu. SSM na etapie składania wniosków nie wnosiła o zabudowę ww. działek. Z wnioskiem o pozostawienie tego terenu jako boiska i placu zabaw wystąpili natomiast mieszkańcy terenu 2MWW.

Nie uwzględniono uwagi nr 3 mówiącej o realizacji na działkach nr 12185 i 12187 parkingu. W zamian kontur 2MWW powiększono o działki nr 12183, 12188, w celu realizacji na nich miejsc parkingowych. Pozostały teren zgodnie z wnioskiem mieszkańców terenu 2MWW pozostawiono jako boisko i place zabaw.

Uwzględniono uwagę zawartą w pkt 4. poprzez zmianę konturu 1ZP i włączenie jego części, zgodnie z własnością, w teren 2MWW. W związku z tym na tym fragmencie można będzie utrzymać istniejące miejsca postojowe i realizować nowe.

Częściowo uwzględniono uwagę zawartą w pkt 5. Plan nie będzie na tym terenie wyznaczał nowych, dodatkowych powiązań komunikacyjnych, niemniej jednak aby zapewnić bezpieczeństwo w sytuacjach kryzysowych, należy dopisać dopuszczenie przejazdu z terenu 2MWW przez teren 1US, 1 ZP, 2ZP, 2MWK-U i 1KOP.

Nie uwzględniono uwagi zawartej w pkt 6. Dla zabytkowego Śródmieścia przyjęta jest zasada stosowania pokryć z blachy dachowej układanej rąbek stojący w kolorze zielonym, szarym, grafitowym lub utlenionej miedzi.

4.Uwaga złożona przez Pana „B” – dotyczy konturów 1MN i 1KOP oraz działki o nr 10189/3. Składający uwagę wnosi o:

1)Przeznaczenie działki o nr 10189/3 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami lub/i zabudowę usługową oraz ustalenie obsługi komunikacyjnej z terenu 1KOP.

2)Ustalenie poniższych wskaźników zabudowy i zagospodarowania:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80%,
- maksymalna wysokość zabudowy – 20,0 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%.

Uwagę zawartą w pkt 1 uwzględniono w sposób następujący: należy wprowadzić dla tego konturu dwie kategorie przeznaczenia terenu realizowane zamiennie, w związku z czym teren oznaczony zostanie symbolem 1MN-MW (teren zabudowy jednorodzinnej lub wielorodzinnej realizowanej zamiennie). W przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej należy dopuścić podział działki na dwie i realizację dwóch budynków w zabudowie jednorodzinnej. Ponadto należy dopuścić realizację przeznaczenia uzupełniającego – usługi U z zakresu UHD, UL, UZ, UA. W przypadku realizacji na ustalonych w planie zasadach zabudowy jednorodzinnej, wielorodzinnej lub usługowej, konieczne będzie zapewnienie właściwego skomunikowania terenu poprzez umowę użyczenia dojazdu zawartą z właścicielem terenu 1KOP, gdyż nie jest to teren publiczny oraz ponowienie procedury związanej z uzyskaniem uzgodnień i opinii oraz konsultacjami społecznymi. Zmiana przeznaczenia terenu może poprawić wizerunek tej części miasta, tym bardziej, że w najbliższym sąsiedztwie występuje zabudowa wielorodzinna, a właściciele nieruchomości położonych w tym samym konturze planistycznym (1MN) również występują o zmianę klasyfikacji terenu z zabudowy jednorodzinnej na wielorodzinną z usługami.

Nie uwzględniono zaproponowanych w pkt. 2 uwagi wskaźników dla zabudowy wielorodzinnej z usługami. Są one nie do przyjęcia w ścisłym zabytkowym śródmieściu ze względu na wymagania zawarte we wnioskach i uzgodnieniach uzyskanych od WKZ. W przypadku realizacji zabudowy wielorodzinnej proponuje się niżej wymienione wskaźniki:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
- maksymalna wysokość zabudowy – 14,0 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
- maksymalna intensywność zabudowy 2,0,
- miejsca postojowe w ilości 1 m/1 lokal mieszkalny, dopuszczenie realizacji garaży podziemnych na 90% powierzchni działki.

5.Uwaga złożona przez Pana „C” – dotyczy konturu 1MW-U. Składający uwagę wnosi o:

1)Uwzględnienie w projekcie planu miejscowego dla terenu 1MW-U następujących klas przeznaczenia terenu:

- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW,
- teren usług i handlu U-H,
- teren usług gastronomii U-G,

- teren usług edukacji U-E,
- teren usług biurowych i administracji U-BA,
- teren usług zdrowia i pomocy społecznej U-ZPS,
- teren usług rzemieślniczych U-RZ.

Zgłoszoną uwagę uwzględniono częściowo poprzez dodanie do usług dopuszczonych na tym terenie klasy przeznaczenia terenu: UG -usługi gastronomii oraz UE – usługi edukacji. Pozostałe usługi z zakresu UHD – handlu detalicznego, UZ – zdrowia i opieki społecznej, UA – biurowych i administracji, oraz funkcja mieszkaniowa wielorodzinna - MW, są zapewnione planem, więc część złożonej uwagi jest bezzasadna. Natomiast nie uwzględnia się możliwości wprowadzenia usług rzemiosła - UR ze względu na kolizję tej funkcji (możliwość negatywnego oddziaływania) z pozostałymi funkcjami usługowymi.

6. Uwaga złożona przez Pana „D” – dotyczy konturu 1MN oraz działek o nr 10189/1, 10189/2 i 10189/3. Składający uwagę wnosi o:

2)Dopisanie przeznaczenia dopuszczalnego – teren zabudowy wielorodzinnej lub usług przy następujących założeniach:

a)obsługa komunikacyjna z terenu 2KDL oraz 1KOP,

b)obowiązują ustalenia rozdziału 2 – wskazanie terenu 1MN w § 8.1. pkt. 3 lit g w zakresie możliwości realizacji garaży podziemnych do 90% powierzchni działki w przypadku realizacji na terenie 1MN przeznaczenia dopuszczalnego (zabudowy wielorodzinnej lub usług),

c)w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

-maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 4,0,

-minimalna nadziemną intensywność zabudowy – 0,3,

-minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1,

-maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,9,

-minimalna i maksymalna liczba miejsc do parkowania - min. 1 miejsce oraz maksimum 3 miejsca na 1 lokal mieszkalny, realizowane na działce własnej, w tym w kondygnacjach podziemnych, a w przypadku realizacji usług miejsca parkingowe należy zapewnić zgodnie z § 15 ust. 4,

d)w zakresie lokalizacji i kształtowania zabudowy: wysokość budynku – 5 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 17,0 m do okapu lub górnej krawędzi elewacji i 20,0 m do kalenicy, w przypadku realizacji zabudowy MW-U.

3)Dokonanie zapisu o możliwości podziału działki 10189/1 na dwie działki ewidencyjne w przypadku realizacji zabudowy jednorodzinnej.

4)Utworzenie kolejnego oznaczenia terenu, ograniczającego się do działki nr 10189/1, 10189/2 i 10189/3 w przypadku kolidowania przedstawionych parametrów z przeznaczeniem działki sąsiedniej, tj. 10191/2.

Uwagę zawartą w pkt 1 uwzględnia się w sposób następujący: należy wprowadzić dla tego konturu dwie kategorie przeznaczenia terenu realizowane zamiennie, w związku z czym teren oznaczony zostanie symbolem 1MN-MW (teren zabudowy jednorodzinnej lub wielorodzinnej realizowanej zamiennie). W przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej należy dopuścić podział działki na dwie i realizację dwóch budynków w zabudowie jednorodzinnej. Ponadto należy dopuścić realizację przeznaczenia uzupełniającego – usługi U z zakresu UHD, UL, UZ, UA. W przypadku realizacji na ustalonych w planie zasadach zabudowy jednorodzinnej, wielorodzinnej lub usługowej, konieczne będzie zapewnienie właściwego skomunikowania z terenu 2KDL oraz z terenu 1KOP (na zasadzie umowy użyczenia dojazdu zawartej z właścicielem terenu 1KOP).

Nie uwzględnia się części uwagi dotyczącej zaproponowanych przez Pana „D” wskaźników zabudowy i zagospodarowania dla zabudowy wielorodzinnej z usługami. Są one nie do przyjęcia w ścisłym zabytkowym śródmieściu ze względu na wymagania zawarte we wnioskach i uzgodnieniach uzyskanych od WKZ. W przypadku realizacji zabudowy wielorodzinnej proponuje się niżej wymienione wskaźniki:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%
- maksymalna wysokość zabudowy – 14,0 m
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
- maksymalna intensywność zabudowy 2,0,
- miejsca postojowe w ilości 1 m/1 lokal mieszkalny, dopuszczenie realizacji garaży podziemnych na 90% powierzchni działki.

W związku z uwzględnieniem uwagi konieczne będzie ponowienie procedury związanej z uzyskaniem uzgodnień i opinii oraz konsultacjami społecznymi. Zmiana przeznaczenia terenu może poprawić wizerunek tej części miasta, tym bardziej, że w najbliższym sąsiedztwie występuje zabudowa wielorodzinna, a właściciele nieruchomości położonych w tym samym konturze planistycznym (1MN) również występują o zmianę klasyfikacji terenu z zabudowy jednorodzinnej na wielorodzinną z usługami.

Uwzględniono uwagę z pkt. 2 dotyczącą wprowadzenia zapisu o możliwości podziału działki 10189/1 na dwie działki ewidencyjne w przypadku realizacji zabudowy jednorodzinnej. W treści części tekstowej zawarty zostanie zapis o możliwości podziału i podane zostaną minimalne parametry działek.

Uwzględniono uwagę z pkt 3 zmieniając oznaczenie konturu z 1MN na 1 MN-MW i ustalając zasady zabudowy i zagospodarowania tego terenu zarówno dla funkcji zabudowy jednorodzinnej, jak i wielorodzinnej. Zmiana pociąga za sobą ponowienie procedury związanej z uzyskaniem uzgodnień i opinii oraz konsultacjami społecznymi.

7.Uwaga złożona przez Panią „E” – dotyczy działki nr 11505/6 w konturze 3MWK-U. Składająca uwagę wnosi o:

- 1)Zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na działce do 85% powierzchni działki.
- 2)Ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10% powierzchni działki.
- 3)Zwiększenie maksymalnej dopuszczalnej wysokości zabudowy do 14,5 m do kalenicy.
- 4)Zmianę liczby wymaganych miejsc postojowych z 2 miejsc na 1 lokal mieszkalny na 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny.

Uwzględniono uwagi dotyczące działki nr 11505/6 zawarte w pkt 1, 2 i 4. Uwzględnienie ich stanowić będzie kontynuację ustaleń obowiązującego na tym terenie planu oraz planu sąsiadującego, na podstawie którego zrealizowana została zabudowa kamieniczna przy ulicy Muzycznej.

Nie uwzględniono uwagi z punktu 3, dotyczącej zwiększenia maksymalnej dopuszczalnej wysokości budynków do 14,5 m. ponieważ przy uzgadnianiu projektu planu WKZ nie uzgodnił wysokości nowoprojektowanych budynków wyższych niż 14,0 m, co spowodowało konieczność zmiany ustaleń planu i ponowienie uzgodnienia z WKZ. Ponadto wysokość budynku należało dostosować do wysokości istniejących już budynków w pierzei ulicy Muzycznej, położonej poza granica planu, której kontynuacją jest ulica 1KDD.

8.Uwaga złożona przez Pana „F” – dotyczy działki nr 10191/2 w konturze 1MN. Składający uwagę wnosi o:

1)Dopuszczenie montażu fotowoltaiki na terenie działki, zakaz montażu fotowoltaiki na terenie zabytkowym jest niezgodny z przepisami

2)Dopuszczenie ocieplenia budynków od zewnątrz, przy zachowaniu wszelkich cech budynku zabytkowego. Budynek jest zamieszkały i wykonanie ocieplenia wewnętrznego jest w zasadzie niemożliwe, a jednocześnie kilkukrotnie droższe niż ocieplenie zewnętrzne, oraz spowodowałoby znaczne pomniejszenie powierzchni mieszkalnej.

3)Dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej i wyższej na terenie ww. działki, zgodnie z wysokością sąsiednich budynków.

4)Dopuszczenie obsługi komunikacyjnej od strony ulicy Noniewicza.

5)Zrównanie ograniczeń nałożonych na ww. teren zabytkowy z innymi o charakterze zabytkowym (np. dla jednych ograniczenie tylko par.10 ust. 1 i 2, dla mnie par. 10 ust. 2, 3, 4, itp.

6)Zakaz budowy garaży na sąsiednich działkach w granicy mojej działki, ewentualnie dopuszczenie budowy budynków na mojej działce w granicy mojej działki, bez zachowania odległości 5 m od granicy sąsiadujących działek.

7)Zmianę lokalizacji kolektora ciepłego i przeniesienie poza obręb działki, na teren stanowiący własność miasta.

Nie uwzględniono uwagi zawartej w pkt 1. Plan miejscowy może ustalać zapisy mające na celu zagwarantowanie ładu przestrzennego w oparciu o wnioski wydane przez jednostki uzgadniające i opiniujące ten plan. Ze względu na położenie działki w ścisłym centrum i w obszarze zabytkowym, nie dopuszcza się realizacji fotowoltaiki na obiektach zabytkowych oraz na terenie zarówno tej działki, jak i innych działek objętych planem. Zapis ten uzyskał uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Zapis proponowany w uwadze nie uzyska uzgodnienia WKZ.

Nie uwzględniono uwagi zawartej w pkt 2. Zapis umożliwiający docieplenie zewnętrzne budynku zabytkowego nie uzyskał w trakcie pierwszych uzgodnień zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Wprowadzenie go spowoduje nieuzgodnienie projektu planu przez WKZ.

Uwzględniono uwagę zawartą w pkt 3. Ustalono, że zabudowę wielorodzinną można realizować w pierzei ulicy Kościuszki, w granicy z działkami sąsiednimi. Ustalenie dopuszczenia realizacji funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej spowodowało zmianę oznaczenie konturu z 1MN na 1 MN- MW i ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania tego terenu zarówno dla funkcji zabudowy jednorodzinnej, jak i wielorodzinnej. Zmiana pociąga za sobą ponowienie procedury związanej z uzyskaniem uzgodnień i opinii oraz konsultacjami społecznymi.

Uwzględniono uwagę zawartą w pkt 4. Dojazd do posesji od strony ul. Noniewicza poprzez parking możliwy jest po uzyskaniu wymaganych prawem umów i uzgodnień z właścicielem terenu 1KOP. Zapis dotyczący skomunikowania tej działki zostanie uzupełniony o powyższy warunek.

Nie uwzględniono uwagi zawartej w pkt 5. ponieważ:

-§10 ust. 1 informuje o tym, że obszar planu położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej,
-§10 ust. 2 wymienia przepisy i ustalenia dla wszystkich obiektów, zabytkowych i nie zabytkowych,

-§10 ust. 3. jest informacją o obiektach zabytkowych występujących w granicach planu,

-§10 ust. 4 podaje zasady ochrony i sposób postępowania z budynkami zabytkowymi, czyli wpisanymi do rejestru i ujętymi w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Ustęp 4 nie dotyczy zabudowy współczesnej położonej w strefie ochrony konserwatorskiej. Stąd też wynikają różnice w zapisach dotyczących ograniczeń na innych terenach objętych planem.

Uwzględniono uwagę zawartą w pkt 6, wprowadzając zapis mówiący o tym, że dopuszczenie budowy garaży w granicy działek nie dotyczy działek o nr 10189/1 i 1019/2, 10189/1 i 10189/3, 10191/2 i 10189/3, 10189/1 i 1091/2. Dopuszczenie zabudowy w granicy działek regulują ponadto przepisy szczególne (§ 12 ustawy warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – Dz.U.2022.1225 tj.).

Nie uwzględniono uwagi zawartej w pkt 7. Zmiana przebiegu istniejącego kolektora ciepłego powinna być rozstrzygnięta pomiędzy właścicielem gruntu, a gestorem sieci ciepłowniczej.

W związku z uwzględnieniem części uwag dokonano zmian w części tekstowej i rysunkowej projektu planu oraz w Prognozie wpływu ustaleń planu na środowisko. Projekt planu poddany zostanie ponownej procedurze uzgadniania i opiniowania.

(....)

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.

Reasumując powyższe należy stwierdzić, że niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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