

1 4 3 7

**UCHWAŁA NR X /105/03 RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

**z dnia 25 czerwca 2003 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Wesołą, L. Waryńskiego, T. Noniewicza i Wigierską w Suwałkach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806) oraz art. 26 i art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr.15, poz.139 Nr. 41, poz. 412, Nr 111, poz.1279, z 2000 r. Nr 12, poz.136, Nr 109, poz.1157, Nr 120 poz.1268 z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100 poz. 1085, Nr 115 poz. 1229, Nr 154, poz. 1804, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112) – Rada Miejska w Suwałkach uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk ograniczony ulicami: Wesołą, L. Waryńskiego, T. Noniewicza i Wigierską w Suwałkach, obejmujący teren w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 4,10 ha.

**ROZDZIAŁ 1**

**USTALENIA OGÓLNE**

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

- 1) rewaloryzacja substancji zabytkowej i środowiska kulturowego;
- 2) uwzględnienie kierunków rozwoju podstawowego układu komunikacyjnego, wynikających z opracowań planistycznych miasta Suwałk;
- 3) ustalenie terenów publicznych w związku z koniecznością zapewnienia obsługi komunikacyjnej kwartałów;
- 4) porządkowanie istniejącej zabudowy;
- 5) umożliwienie przekształceń własnościowych.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 6) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami ..... **KL, KZ, KD**;
- 7) tereny parkingów publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem ... **KP**;
- 8) tereny komunikacji wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolem..... **KW**;
- 9) tereny komunikacji pieszej oznaczone na rysunku planu symbolem .....**K**;
- 10) tereny urządzeń komunalnych i technicznych oznaczone na rysunku planu symbolem**EE**;
- 11) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem .....**U**;

12) tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem .....**M**;

13) tereny zabudowy mieszkalno – usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**.

2. Na terenach o których mowa w ust.1, ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

4. Tereny, dla których niniejszy plan ustala inne przeznaczenie mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem.

§ 4. 1. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:500 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) ideogramu uzbrojenia terenu w skali 1:500 stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice terenu objętego planem;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania - ściśle określone;
- 5) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania – orientacyjne;
- 6) linie rozgraniczające tereny o tych samych funkcjach lecz różnych zasadach zagospodarowania, linie podziału wewnętrznego;
- 7) obowiązująca linia zabudowy;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 9) obiekty zabytkowe, prawnie chronione;
- 10) wymiarowanie.

3. Dokumentacja planu składa się z następujących elementów nie podlegających uchwaleniu:

- 11) dokumenty planistyczne, w tym materiały studialne;
- 12) opis planu;
- 13) „Studium waloryzacji przestrzeni kulturowej zabytkowego Śródmieścia Suwałk metodą wyznaczania wnętr architektoniczno – urbanistycznych. Analiza i wytyczne”;
- 14) opracowanie ekofizjograficzne;
- 15) prognoza oddziaływania na środowisko;
- 16) prognoza skutków ekonomicznych.

§ 5. Przebieg linii rozgraniczającej orientacyjnej może być zmieniony lub uściślony w przypadku uzasadnionym rozwiązaniem urbanistycznym zgodnym z ideą planu, przedłożonym przez inwestora na etapie wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 6. 1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać wg zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 3, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale I, II, III, IV oraz przepisów szczególnych i odrębnych.

2. Decyzja administracyjna o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu winna określać program obiektu, sformułowany w oparciu o wniosek inwestora i ustalenia szczegółowe zawarte w niniejszych przepisach.

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

- 17) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w par. 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 18) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 19) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego);
- 20) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 21) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym obszarze, wyznaczone liniami rozgraniczającymi;
- 22) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają, wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lub przeznaczenie alternatywne;
- 23) **przeznaczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może występować w wyznaczonym obszarze w ograniczonym czasie, określonym w decyzji administracyjnej ; na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych i odrębnych;
- 24) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 25) **terenie** – należy przez to rozumieć jeden lub więcej obszarów wyznaczonych na rysunku planu;
- 26) **liniach rozgraniczających ściśle określonych** – należy przez to rozumieć, iż granica obszaru wyróżnionego w planie została ściśle określona przez podanie charakterystycznych parametrów i nie może ulec korekcie bez zmiany niniejszego planu:

- 27) **liniach rozgraniczających orientacyjnych** - należy przez to rozumieć linie umożliwiające wzajemne przenikanie się sposobów użytkowania terenów (funkcji), a tym samym korygowania ich przebiegu w zależności od zastosowanych rozwiązań technicznych;
- 28) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy budynku, takie jak: podesty, tarasy, balkony, wykusze, schody wyrównawcze, pochylnie itp.;
- 29) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której należy usytuować lico budynku;
- 30) **postulowanej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą postulowany obrys budynku;
- 31) **rozwiązaniu ekologicznym** - należy przez to rozumieć rozwiązanie nie szkodliwe dla środowiska przyrodniczego, będące zgodne z ustawą o ochronie środowiska i normami obowiązującymi w tym zakresie;
- 32) **zakazie zabudowy** - należy przez to rozumieć zakaz inwestycji budowlanych nadziemnych i podziemnych;
- 33) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 34) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której, wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 35) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć takie usługi których strefa uciążliwości określona przez Powiatowego Inspektora Sanitarnego nie wykracza poza granice terenu będącego we władaniu inwestora;
- 36) **tradycyjnych formach architektonicznych** – należy przez to rozumieć charakter zabudowy, różnorodność form, detalu i materiałów elewacyjnych występujących w Suwałkach w budynkach zabytkowych na terenie strefy konserwatorskiej;
- 37) **konserwacji** – należy przez to rozumieć działanie zmierzające do utrzymania zabytku w niezmienionej postaci, w całej złożoności nawarstwień zachowanych do naszych czasów. Działanie takie nie wyklucza w uzasadnionych przypadkach możliwości usunięcia niektórych nowych elementów w celu odsłonięcia lub uczynienia autentycznego. Dopuszcza się również działania dotyczące wzmocnienia konstrukcji (fundamentów, ścian, stropów i dachu) oraz utrzymanie budynku w należyтым stanie technicznym i użytkowym w celu uratowania zabytku;
- 38) **rekompozycji** – należy przez to rozumieć działanie mające na celu przywrócenie zabytku, który w wyniku zniszczeń utracił pewne elementy lub całe części, a ich postać po latach jest bliżej nieznana. Docomponowywanie nowych elementów odbywać się powinno głównie na zasadzie analogii lub prawdopodobieństwa;
- 39) **rekonstrukcji** – należy przez to rozumieć odtworzenie zniszczonego zabytku o znanej i udokumentowanej postaci;
- 40) **integracji** – należy przez to rozumieć działanie mające na celu lokalne zharmonizowanie i wyeksponowanie zabytku, poprzez dopuszczenie zabudowy plombowej lub uzupełniającej,

przy równoczesnym nie naruszaniu oryginalnej formy i substancji, z dopuszczeniem rekompozycji lub rekonstrukcji;

- 41) **kontynuacji** – należy przez to rozumieć zastosowanie tradycyjnych form architektonicznych w wersji uproszczonej stylizacji, odpowiedniej dla zastosowanych współczesnych technologii budowlanych;
- 42) **rewaloryzacji** – należy przez to rozumieć całokształt działań na rzecz konserwacji, rekonstrukcji, rekompozycji, integracji i kontynuacji architektonicznej;
- 43) **historycznej linii podziału** – należy przez to rozumieć geodezyjnie wyznaczone granice działek przed 1939 rokiem;
- 44) **tradycyjnej zasadzie parcelacji** – należy przez to rozumieć podział geodezyjny oparty o historyczne linie podziału geodezyjnego;
- 45) **obiekcie o indywidualnej formie architektonicznej** – należy przez to rozumieć obiekt o wyróżniającej się na tle otoczenia architekturze, mającej na celu podkreślenie rangi swego położenia w układzie przestrzennym np. zamknięcie perspektywy ciągów komunikacyjnych, zaznaczenie narożnika pierzei;
- 46) **zieleni rekreacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleni towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej, na której stosownie do potrzeb użytkowych przewiduje się placówki zabaw dla dzieci, miejsca rekreacyjne dostępne dla osób starszych i niepełnosprawnych w zieleni urządzonej z dopuszczeniem urządzeń służących utrzymaniu porządku. Urządzenia służące utrzymaniu porządku winny być izolowane od placówek i urządzeń rekreacyjnych;
- 47) **zieleni towarzyszącej** – należy przez to rozumieć zieleni urządzoną, towarzyszącą zabudowie lub ciągom komunikacyjnym, spełniającą funkcje estetyczne;
- 48) **urządzeniach służących utrzymaniu porządku** – należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia i osłony wraz z zielenią izolacyjną;
- 49) **ciągach komunikacyjnych** – należy przez to rozumieć tereny komunikacji publicznej, wewnętrznej, pieszej i parkingów publicznych.

## ROZDZIAŁ 2

### USTALENIA W ZAKRESIE ZASAD OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

§ 8. 1. Obszar objęty planem, znajduje się w całości na terenie podlegającym ochronie konserwatorskiej, jako układ urbanistyczny Suwałk, pochodzący z XVIII i połowy XIX wieku, wpisany do rejestru zabytków pod nr 31, decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 15 maja 1979 r.

2. Na wymienionym obszarze, zarówno na terenie zabudowanym jak i niezabudowanym pod współczesną powierzchnią gruntu znajdują się relikty budowli i innych procesów związanych z działalnością człowieka, które są wartościowe pod względem historycznym, naukowym i kulturowym; wymagają one ochrony konserwatorskiej.

5. Wszelkie inwestycje planowane w strefie ochrony konserwatorskiej podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z aktualnymi przepisami szczególnymi, dotyczącymi ochrony zabytków.

6. Inwestor ma obowiązek powiadomić Wojewódzki Oddział Ochrony Zabytków w Białymstoku, Delegatura w Suwałkach, o zamiarze rozpoczęcia robót ziemnych celem podjęcia nadzoru archeologicznego.

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem znajdują się obiekty prawnie chronione poprzez wpisanie do rejestru zabytków, objęte ścisłą ochroną konserwatorską, która polega na ich zachowaniu i konserwacji. Wszelkie prace przy obiektach i na terenach zabytkowych oraz w bezpośrednim ich otoczeniu mogą być prowadzone tylko za zgodą służb konserwatorskich.

2. Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków:

- 1) dom nr 31, murowany, XIX w. przy ulicy Noniewicza (obszar 20 MU)
  - nr rej 233, stan dostateczny;
- 2) dom nr 41, murowany, poł. XIX w. przy ulicy Noniewicza (obszar 16 MU)
  - nr rej 234, stan dostateczny;
- 3) dom nr 43, murowany, poł. XIX w. przy ulicy Noniewicza (obszar 16 MU)
  - nr rej 235, stan dostateczny;
- 4) dom nr 4, murowany, XIX/XX w. przy ulicy Waryńskiego (obszar 3 KZ)
  - nr rej 100, stan dostateczny;
- 5) dom nr 2, murowany, 2 poł. XIX w. przy ulicy Wesołej (obszar 24 MU)
  - nr rej 246;
- 6) dom nr 6, drewniany, XIX w. przy ulicy Wesołej (obszar 23 MN)
  - nr rej 310, stan zły;
- 7) dom nr 12, drewniany, poł. XIX w. przy ulicy Wesołej (obszar 19 MN)
  - nr rej 312, zagrożony;
- 8) dom nr 28, murowany, 2 poł. XIX w. przy ulicy Wesołej (obszar 15 MN)
  - nr rej 247, zagrożony;
- 9) dom nr 32, drewniany, poł. XIX w. przy ulicy Wesołej (obszar 13 U)
  - nr rej 70, zagrożony;
- 10) dom nr 9 (oficyna), murowany, pocz. XX w. przy ulicy Wigierskiej (obszar 25 MU)
  - nr rej A-849, zły;
- 11) dom nr 11, murowany, pocz. XX w. przy ulicy Wigierskiej (obszar 25 MU)
  - nr rej A-849, stan dostateczny.

7. Wykaz obiektów ujętych w ewidencji dóbr kultury:

- 1) dom nr 25, drewniany, piętrowy, pocz. XX w. przy ulicy Noniewicza.

§ 10. 1. W celu ochrony układu urbanistycznego należy:

- 1) zachować prostokątny układ kwartałów zabudowy;

- 2) zachować tradycyjną zasadę parcelacji kwartałów, szczególnie wzdłuż istniejących ulic;
- 3) zachować zasadę zwartych pierzei ulicznych i zachowane narożniki pierzei;
- 4) należy dążyć do zamykania poszczególnych posesji, dopuszczając możliwość ich grodzenia;
- 5) planowane przestrzenie publiczne utrzymać w charakterze historycznym poprzez uzupełnianie pierzei ulicznych;
- 6) usuwać budynki zdekapitalizowane, nie posiadające wartości architektonicznych psujące kompozycje wewnątrz urbanistycznych, lub kolidujące z planowanym przeznaczeniem i zagospodarowaniem;
- 7) przekształcać zaplecza gospodarcze, wprowadzając komunikację dojazdową i wewnętrzną z zachowaniem wyżej wymienionych zasad.

2. Planowane przekształcenia układu urbanistycznego mają na celu zapewnienie zrównoważonego rozwoju miasta, stosownie do jego współczesnych potrzeb społeczno-gospodarczych i estetycznych z jednoczesnym zachowaniem jego walorów historycznych, zgodnie z naturalnymi przemianami dziejowymi; istotą tych przekształceń są:

- 1) poprawa funkcjonowania podstawowego układu komunikacyjnego Śródmieścia zgodnie z wytycznymi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk zatwierdzonego uchwałą nr XLVII/378/98 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 18.06.1998r.;
- 8) sukcesywna wymiana parterowej zabudowy drewnianej na murowaną dostosowaną do współczesnych potrzeb i standardów, zgodnie z historycznym przekazem dotyczącym przepisów policji budowlanej z dnia 7 maja 1817 r. o przymusowej rozbiórce grożących zawaleniem domów drewnianych oraz z dnia 26 września 1820 r. zakazujących stawiania domów drewnianych w ważniejszych miastach Królestwa Polskiego;
- 9) dostosowanie funkcji terenu i wysokości zabudowy do potrzeb Śródmieścia, poprzez wprowadzenie usług, zwłaszcza w parterach budynków zgodnie z wytycznymi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk;
- 10) zapewnienie wewnętrznej obsługi komunikacyjnej zabudowy, zgodnie z wymogami przepisów budowlanych.

3. Realizacja planowanych przekształceń urbanistycznych wymaga docelowo:

- 11) skreślenia z rejestru zabytków budynków drewnianych o nr 6, 12, 32 położonych przy ulicy Wesolej, których zły stan techniczny nie pozwala na ich wieloletnie utrzymanie w formie autentycznej;
- 12) skreślenia z ewidencji dóbr kultury budynku drewnianego nr 25 położonego przy ulicy Noniewiczza.

§ 11. 1. W celu ochrony budynków zabytkowych należy:

- 1) utrzymać odpowiedni stan techniczny i zachować historyczny charakter, wysokość i detale architektoniczne poprzez konserwację;
- 13) w miarę możliwości przywracać dawny wygląd budynków;
- 14) dopuszcza się zmiany funkcji budynków, w szczególności w parterach;

- 15) zmiana funkcji budynku musi honorować historyczny charakter budynku oraz tradycyjne formy architektoniczne;
- 16) w przypadku przekształceń parterów budynków mieszkalnych na potrzeby usług, nie wolno dopuścić do sytuacji, w której udostępnienie parterów wiązałoby się z koniecznością ingerencji w tereny komunikacji publicznej (konieczność budowy schodów i pochylni na chodnikach, pogarszająca warunki komunikacji);
- 17) chronić więźby dachowe przed przekształceniem, poprzez utrzymanie nieużytkowych poddaszy;
- 18) dopuścić rozbudowę w poziomie na warunkach określonych w § 11 ust. 2;
- 19) utrzymać kolorystykę budynków w jasnych barwach z zaleceniem stosowania żółci, szarości i ugrów, zgodnie z zasadą narzuconą w XIXw.;
- 20) stosować pokrycie dachowe z blachy płaskiej miedzianej lub innych materiałów pokryciowych w kolorze utlenionej miedzi;
- 21) przy budowlanych pracach konserwatorskich należy stosować materiały odpowiadające stosowanym pierwotnie;
- 22) wszelkie prace projektowe lub rozbiórkowe przy budynkach zabytkowych należy poprzedzić wykonaniem inwentaryzacji architektonicznej, o zakresie ustalonym z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

2. Nowoprojektowane i modernizowane obiekty winne spełniać wymagania:

- 1) dostosować wysokością i formami architektonicznymi do zabudowy istniejącej w ich sąsiedztwie;
- 23) budynki dobudowywane do obiektów zabytkowych dostosować wysokością i formami architektonicznymi do zabudowy zabytkowej istniejącej w ich sąsiedztwie;
- 24) kompozycja fasady: prosta bryła o rytmicznie rozstawionych oknach z zaakcentowaną częścią środkową elewacji, umożliwiającą czytelność układu działek budowlanych;
- 25) zabudowa zwarta winna eksponować historyczne linie podziału geodezyjnego oraz maskować linie podziału geodezyjnego dokonane wtórnie;
- 26) stosować dachy o kącie nachylenia głównych połaci 60-85 %;
- 27) projektować kalenice dachowe równoległe do obowiązujących linii zabudowy;
- 28) zaleca się stosowanie kontynuacji;
- 29) stosować współczesne technologie i materiały budowlane;
- 30) pokrycia dachowe z blachy miedzianej lub innych materiałów pokryciowych w kolorze utlenionej miedzi;
- 31) zakazuje się realizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych;
- 32) funkcje gospodarczo-garażowe należy zapewnić w projektowanych budynkach mieszkalno-usługowych;
- 33) zakazuje się wieńczenia elewacji frontowych okapem dachu wychodzącym poza lico elewacji lub linię gzymsu wieńczącego (nie dotyczy rynny dachowej).



### ROZDZIAŁ 3

#### USTALENIA W ZAKRESIE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

§ 12. 1. Podstawą ustaleń miejscowego planu jest zasada zrównoważonego rozwoju, przez którą rozumie się taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

2. Zasadę zrównoważonego rozwoju należy realizować poprzez następujące działania:

- 1) zakazuje się realizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska;
- 2) zakazuje się działalności gospodarczej wpływającej szkodliwie na środowisko przyrodnicze w aspekcie dopuszczalnych norm;
- 3) zakazuje się stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska;
- 4) zakazuje się realizacji jakichkolwiek kotłowni na opał stały;
- 5) ustala się dla całego obszaru objętego planem, dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku, a w godzinach 600-2200 (pora dnia) w wysokości 45 dB, a w godzinach 2200-600 (pora nocy) w wysokości 40 dB;
- 6) zakazuje się gromadzenia i składowania wszelkich odpadów;
- 7) zakazuje się stosowania napowietrznych przyłączy energetycznych niskiego napięcia;
- 8) zakazuje się zrzutu do wód powierzchniowych i gruntu nieoczyszczonych wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych (ulice, parkingi, place);
- 9) dopuszcza się bezpośredni zrzut do wód powierzchniowych i gruntu wód deszczowych pochodzących z powierzchni dachowych oraz terenów zielonych;
- 10) ustala się iż odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych odbywać się będzie systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej.

3. Decyzją OSGK-II-6226-1/3/00 z dnia 26.04.2000 r. dla ujęcia wody podziemnej Browaru Północnego Sp. z o.o. w Suwałkach, ustanowiono strefy ochrony pośredniej wewnętrznej i zewnętrznej. Teren objęty granicami opracowania planu zawiera się w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej; w strefie tej obowiązują następujące zakazy:

- 1) bezpośredniego wprowadzania ścieków do ziemi i wód powierzchniowych;
- 2) rolniczego wykorzystywania ścieków;
- 3) przechowywania i składowania wszelkiego rodzaju odpadów;
- 4) przechowywania, przesyłania, magazynowania i składowania odpadów promieniotwórczych, produktów ropopochodnych, nawozów sztucznych i innych substancji chemicznych bez odpowiedniego zabezpieczenia wymaganego stosownymi wytycznymi i przepisami budowlanymi, przeciw pożarowymi i ochrony środowiska;
- 5) intensywnego stosowania nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin;

- 6) wydobywania kopalin poniżej zwierciadła wód gruntowych;
- 7) lokalizowania ferm chowu zwierząt;
- 8) lokalizowania wysypisk komunalnych i przemysłowych;
- 9) lokalizowania cmentarzy i grzebowisk zwierząt.

4. Na obszary budowlane należy wprowadzić zieleni towarzyszącą; wymóg ten dotyczy w szczególności obszarów mieszkaniowych, na których należy przewidywać powierzchnię biologicznie czynną minimum 20 %; utrzymać i uzupełniać zieleni izolacyjną wzdłuż dróg.

5. Ustala się obowiązek wykonywania koncepcji zieleni towarzyszącej jako integralną część projektu zagospodarowania terenu.

#### **ROZDZIAŁ 4**

### **USTALENIA W ZAKRESIE OBSŁUGI PRZEZ PROJEKTOWANĄ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ**

§ 13. 1. Zapotrzebowanie w energii elektryczną dla poszczególnych obszarów przewiduje się pokryć z istniejących stacji transformatorowych, z założeniem ewentualnej ich rozbudowy oraz planowanej stacji transformatorowej w obszarze 27 EE.

2. Zasilanie planowanej kontenerowej stacji transformatorowej 20/0,4 kV w obszarze 27EE przewiduje się linią kablową SN-20 kV prowadzoną w ciągu komunikacyjnym 6KP włączoną w istniejący kabel SN pomiędzy stacjami transformatorowymi nr 10-867 Waryńskiego i nr. 10-866 Urząd Wojewódzki.

3. Planuje się rozwój sieci niskiego napięcia nN-0,4 kV do zasilenia w energię elektryczną obszarów objętych planem z projektowanej stacji transformatorowej.

4. Doprowadzenie energii do poszczególnych obiektów i urządzeń przewiduje się przeprowadzając podziemne linie kablowe niskiego napięcia w wyznaczonych ciągach komunikacyjnych.

5. Istniejące linie kablowe SN i nN na skrzyżowaniu z projektowanymi ciągami komunikacyjnymi oraz uzbrojeniem terenu należy osłonić poprzez założenie przepustów dwudzielnych ochronnych.

6. Przy skrzyżowaniach dróg zaprojektować rezerwowe przepusty ochronne.

7. Podziemne linie kablowe należy chronić przed uszkodzeniami, oraz zapewnić ich dostępność eksploatacyjną poprzez sadzenie drzew w odległości 2 m i krzewów w odległości 1 m.

§ 14. 1. Zaopatrzenie w wodę poszczególnych obszarów przewiduje się pokryć z miejskiego systemu wodociągowego w oparciu o ujęcie miejskie.

2. Ustala się, że woda dostarczana będzie:

- 1) na potrzeby socjalno-bytowe mieszkańców w gospodarstwach domowych;
- 2) dla obiektów i urządzeń użyteczności publicznej i usług;
- 3) do utrzymania czystości ulic, podlewania terenów zielonych;
- 4) dla celów ochrony przeciwpożarowej.

3. Zaopatrzenie w wodę terenów budowlanych objętych planem przewiduje się z istniejącej sieci wodociągowej w ulicach: Noniewicza 1KZ, 2KZ i Wesołej 4KL. W celu poprawy obsługi przewiduje się realizację rozdzielczej sieci wodociągowej wzdłuż planowanej drogi 5 KD.

4. Do budowy przewodów rozdzielczych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjnych.

5. W ulicach lokalnych i dojazdowych sieć wodociągowa winna być wyposażona w hydranty uliczne spełniające wymagania według przepisów szczególnych.

§ 15. 1. Odprowadzenie ścieków sanitarnych z poszczególnych obszarów przewiduje się wyłącznie w oparciu o system kanalizacji miejskiej; odbiornikiem ścieków jest oczyszczalnia miejska, skąd po oczyszczeniu ścieki kierowane są do rzeki Czarna Hańcza.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych z obszaru objętego planem zapewniają istniejące kanały sanitarne w ulicach: Noniewicza 1 KZ, 2 KZ i Wesołej 4 KL; w celu poprawy obsługi przewiduje się realizację rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej wzdłuż planowanej drogi 5 KD.

3. Jakość oczyszczonych ścieków odprowadzonych do odbiorników musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych.

4. Kanały sanitarne jak również przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność.

5. Kanały sanitarne należy usytuować w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne. Wskazane jest ich ułożenie pod jezdniami i miejscami postojowymi.

§ 16. 1. Odprowadzenie ścieków deszczowych z poszczególnych obszarów przewiduje się w oparciu o system kanalizacji miejskiej. Odbiornikiem ścieków jest rzeka Czarna Hańcza.

2. Jakość odprowadzanych ścieków do odbiorników musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych.

3. Kanały deszczowe należy usytuować w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne.

4. Ustala się, że obsługa planowanego programu urbanistycznego powinna być poprzedzona realizacją:

- 1) kanalizacji deszczowej w planowanej drodze 5 KD i 6 KP w połączeniu z istniejącym kanałem deszczowym w ulicy Noniewicza 1 KZ;
- 2) kanalizacji deszczowej w planowanych ciągach komunikacji wewnętrznej 8 KW, 9 KW i 10 KW.
- 3) Kanały i przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, a tym samym uniemożliwienia oddziaływania na wody gruntowe.

§ 17. 1. Zaopatrzenie w gaz poszczególnych obszarów przewiduje się docelowo z miejskiego systemu sieci gazowej.

2. Ustala się, że gaz dostarczany będzie do celów przygotowania posiłków, przygotowania ciepłej wody oraz do celów grzewczych.

3. Sieci gazowe przewiduje się głównie w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne.

§ 18. 1. Zaopatrzenie w ciepło poszczególnych obszarów przewiduje się z miejskiej sieci ciepłowniczej, działającego w oparciu o kotłownię miejską.

2. Ustala się, że energia cieplna będzie dostarczana na potrzeby ogrzewania pomieszczeń, ciepłej wody użytkowej, wentylacji i klimatyzacji.

3. Zaopatrzenie w ciepło terenów budowlanych objętych planem przewiduje się w oparciu o istniejący kanał ciepłowniczy znajdujący się na terenie opracowania z ewentualną jego rozbudową w drodze 5 KD; planowane zagospodarowanie terenu wymaga likwidacji odcinka istniejącej sieci ciepłowniczej, przebiegającego przez obszar 17 MU i odtworzenia go w obszarze 26 K.

4. Dopuszcza się realizację indywidualnych źródeł ciepła, funkcjonujących w oparciu o paliwo ekologiczne, w tym gaz przewodowy, z wyłączeniem paliw węglowych, spełniających wymagania określone w przepisach szczególnych.

§ 19. 1. Obsługa telekomunikacyjna obszaru objętego planem opiera się o istniejącą centralę abonencką mieszczącą się przy ulicy Noniewicza, podziemne kable magistralne biegnące w ulicach Noniewicza, Wigierskiej i Kościuszki oraz podziemną sieć rozdzielczą.

2. Sieci telekomunikacyjne przewiduje się głównie w pasach ciągów komunikacyjnych oraz na innych terenach publicznych. Dopuszcza się przeprowadzenie sieci telekomunikacyjnych przez tereny budowlane za zgodą właścicieli.

3. Nie ogranicza się ilości operatorów sieci telekomunikacyjnych (telefonicznych, komputerowych, telewizyjnych, itp.).

4. Zakazuje się lokalizacji masztów telefonii komórkowej.

5. Podłączenie do sieci jest możliwe na warunkach operatora.

6. Parametry sieci lokalnej uwzględniającej docelowe zaspokojenie potrzeb na przedmiotowym terenie należy ustalić w projekcie budowlanym.

§ 20. 1. System zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejącej sieci, co obrazują orientacyjnie rysunki ideogramów sieciowych.

2. Budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu, w oparciu o rysunki ideogramów sieciowych oraz o warunki techniczne wydane przez administratora sieci.

3. Przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. Dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należyтым stanie techniczno - użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył.

5. Dopuszcza się lokalizację krótkich odcinków miejskich sieci infrastruktury technicznej poza terenami publicznymi, w miejscach wskazanych orientacyjnie na ideogramach sieciowych.

6. Dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych nie wymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych odpowiednich przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu.

§ 21. 1. W zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem przewiduje się:

- 1) utrzymanie klasy techniczno – użytkowej ulicy Noniewicza jako zbiorczej – „Z”;
- 2) docelowo przyjęcie klasy techniczno - użytkowej ulicy Waryńskiego jako zbiorczej „Z”;
- 3) docelowo przyjęcie klasy techniczno - użytkowej ulicy Wigierskiej jako lokalnej „L” w parametrach ulicy zbiorczej;
- 4) utrzymanie klasy techniczno – użytkowej ulicy Wesołej jako lokalnej „L”;
- 5) ograniczenie bezpośredniej obsługi nieruchomości położonych w pierzei ulicy Noniewicza.

2. Obsługa komunikacyjna wnętrza kwartału opiera się na ulicy Noniewicza i ulicy Wesołej poprzez planowaną drogę dojazdową „D” oraz system dróg wewnętrznych.

3. Potrzeby w zakresie parkowania samochodów należy zabezpieczyć:

- 1) na terenie nieruchomości z zabudową mieszkaniową, minimum 1 miejsce postojowe na 2 mieszkania;
- 2) na terenie nieruchomości z usługami zapewnić miejsca postojowe w ilości stosownej do potrzeb obsługi obiektu, lecz nie mniej niż 2 stanowiska, łącznie z ewentualnymi garażami, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) na wyznaczonych terenach publicznych tj. w liniach rozgraniczających dróg i na placach parkingowych KP.

4. Zapewnić dostępność komunikacyjną terenów publicznych i usług dla osób niepełnosprawnych; na parkingu na każde 20 stanowisk należy zapewnić przynajmniej jedno stanowisko dla osób niepełnosprawnych.

§ 22. Zasady usuwania odpadów określa miejski plan gospodarki odpadami, sporządzony na podstawie przepisów ustawy o odpadach.

## ROZDZIAŁ 5

### USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 23. 1. Odcinek drogi publicznej (ul. Noniewicza) w istniejących liniach rozgraniczających (o powierzchni ok. 0,41ha), oznaczony na rysunku planu symbolem...1 KZ

2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe ulicy w klasie Z – zbiorczej:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 20m;
- 2) szerokość jezdni minimum 7,0m;
- 3) obsługa terenów przyległych ograniczona;
- 4) odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni uwarunkowana istniejącymi liniami zabudowy.

3. W wyznaczonym pasie przewiduje się:

- 1) zieleń towarzyszącą;
- 2) uzbrojenie techniczne;

- 3) obustronne chodniki;
- 4) zatoki parkingowe.

§ 24. 1. Odcinek drogi publicznej (ul. Noniewicza) w projektowanych liniach rozgraniczających (o powierzchni ok. 0,19 ha), oznaczony na rysunku planu symbolem. **2 KZ**

2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe ulicy w klasie Z – zbiorczej:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 20 do 25 m;
- 2) szerokość jezdni minimum 7,0 m;
- 3) obsługa terenów przyległych ograniczona;
- 4) odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni uwarunkowana istniejącymi budynkami, docelową linię zabudowy ustalono na rysunku planu.

3. W wyznaczonym pasie przewiduje się:

- 1) zieleń towarzyszącą;
- 2) uzbrojenie techniczne;
- 3) obustronne chodniki;
- 4) zatoka parkingowa.

§ 25. 1. Ustala się linie rozgraniczające teren komunikacji pieszej, wyznaczające pas o szerokości 10m (o powierzchni ok. 0,04ha), oznaczony na rysunku planu symbolem.....**3 K**

2. Wyznaczony pas komunikacyjny docelowo przeznaczony jest pod poszerzenie pasa drogowego ulicy Waryńskiego, a tym samym umożliwieniu realizacji pasa wyłączenia.

3. Obowiązują ustalenia § 10 ust.1 pkt. 6 i 7.

§ 26. 1. Droga publiczna (ul. Wesola) w istniejących liniach rozgraniczających (o powierzchni ok. 0,40 ha), oznaczona na rysunku planu symbolem .....**4 KL**

2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe ulicy w klasie L – lokalnej:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10m;
- 2) szerokość jezdni minimum 6m;
- 3) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
- 4) odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni uwarunkowana istniejącymi liniami zabudowy.

3. W wyznaczonym pasie przewiduje się:

- 1) uzbrojenie techniczne;
- 2) obustronne chodniki.

§ 27. 1. Ustala się linie rozgraniczające drogi publicznej wyznaczające pas o zróżnicowanej szerokości od 10,0 do 18,0 m (o powierzchni ok. 0,24ha), oznaczony na rysunku planu symbolem .....**5 KD**

2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe ulicy w klasie D – dojazdowej:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10m;
- 2) szerokość jezdni minimum 5,0m;
- 3) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
- 4) odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni według wyznaczonych linii zabudowy.

3. W wyznaczonym pasie drogowym przewiduje się:

- 1) jednostronny chodnik;
- 2) miejsca parkingowe;
- 3) place do nawracania;
- 4) pełne uzbrojenie techniczne wynikające z potrzeb przyległych terenów budowlanych.

4. Obowiązują ustalenia § 10 ust.1 pkt. 6 i 7.

§ 28. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren parkingu publicznego (o powierzchni ok. 0,08 ha), oznaczony na rysunku planu symbolem .....**6 KP**

2. Dojazd do parkingu przewiduje się z obszarów komunikacji publicznej 1KZ i 5KD.

3. W wyznaczonym obszarze przewiduje:

- 1) parking na ok. 20 miejsc postojowych;
- 2) ciąg pieszo-jezdny szerokości minimum 5,0 m;
- 3) uzbrojenie techniczne.

4. Obowiązują ustalenia § 10 ust.1 pkt 6 i 7.

§ 29. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny komunikacji wewnętrznej wyznaczające pasy o zróżnicowanej szerokości, oznaczone na rysunku planu symbolami.....**7 KW** (0,05ha), **8 KW** (0,07ha), **9 KW** (0,03ha), **10 KW** (0,03ha)

2. Wyznaczona komunikacja wewnętrzna dostępna jest z drogi publicznej 3KL.

3. W wyznaczonym obszarze należy przewidywać:

- 1) ciąg pieszo-jezdny o szerokości minimum 5m o charakterze sięgaczowym;
- 2) place do nawracania samochodów osobowych;
- 3) uzbrojenie techniczne wynikające z potrzeb przyległych terenów budowlanych;
- 4) bezpośrednią obsługę terenów przyległych;
- 5) odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni wg wyznaczonych linii zabudowy.

4. Obowiązują ustalenia § 10 ust.1 pkt 6 i 7.

§ 30. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny komunikacji pieszej wyznaczające pasy o szerokości 3,0 m, oznaczone na rysunku planu symbolami.....**11 K (0,01ha), 26 K (0,01ha)**

2. W wyznaczonym pasie komunikacyjnym przewiduje:

- 1) ciąg pieszy o charakterze publicznym;
- 2) uzbrojenie techniczne.

3. Obowiązują ustalenia § 10 ust.1 pkt. 6 i 7.

§ 31. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren urządzeń komunalnych i technicznych (o powierzchni ok. 0,01ha), oznaczony na rysunku planu symbolem .....**12 EE**

2. W wyznaczonym obszarze przewiduje się stację transformatorową.

3. Dojazd przewiduje się z wyznaczonego obszaru komunikacji publicznej 5 KD.

§ 32. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej (o powierzchni ok. 0,14 ha), oznaczony na rysunku planu symbolem .....**13 U**

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 13U planuje się funkcję usługową nieuciążliwą.

3. Dojazd przewiduje się z obszaru 4 KL i 7 KW.

4. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) za główny kierunek działań w obszarze 13 U przyjąć konserwację istniejących budynków zabytkowych: nr 32 przy ulicy Wesołej i nr 4 przy ulicy Waryńskiego;
- 2) zabudowa zwarta;
- 3) obowiązują ustalenia § 11.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują ustalenia § 10;
- 2) zapewnić dojazd do budynków z możliwością parkowania samochodów osobowych zgodnie z zasadami określonymi w § 21;
- 3) zapewnić dojścia do budynków;
- 4) zapewnić zieleń towarzyszącą zajmującą minimum 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) realizować trwałe ogrodzenia wysokości 150cm w części zapleczonej obiektu.

6. Zakazuje się podziałów geodezyjnych, naruszających tradycyjną zasadę parcelacji oraz ustaloną w planie zasadę obsługi komunikacyjnej działek budowlanych.

§ 33. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej (o powierzchni ok. 0,16 ha), oznaczony na rysunku planu symbolem .....**14 U**



2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w obszarze 14 U planuje się funkcję usługową z zakresu administracji.

3. Dojazd przewiduje się z obszaru 1KZ.

4. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) istniejący budynek biurowy uznaje się za nie harmonizujący formą z zabytkowym charakterem śródmieścia, wymagający przekształceń architektonicznych;
- 2) za główny kierunek działań w obszarze 14 U przyjąć kontynuację i integrację z budynkiem zabytkowym o nr 4, położonym przy ulicy Waryńskiego;
- 3) docelowa wysokość III kondygnacje, łącznie z użytkowym poddaszem;
- 4) zastosować formy dachowe;
- 5) obowiązuja ustalenia § 11, ust. 2.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuja ustalenia § 10;
- 2) zapewnić dojazd do budynku z możliwością parkowania lub garażowania samochodów osobowych zgodnie z zasadami określonymi w § 21;
- 3) zapewnić dojścia do budynku;
- 4) zapewnić zieleni towarzyszącą zajmującą minimum 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) realizować trwałe ogrodzenia wysokości 150 cm;
- 7) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń od strony drogi 1KZ.

6. Zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych, naruszających ustaloną w planie zasadę obsługi komunikacyjnej działek budowlanych.

§ 34. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej (o powierzchni ok. 0,25 ha), oznaczony na rysunku planu symbolem .....**15 M**

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 15M planuje się funkcję mieszkalną.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest lokalizacja funkcji usługowych nieuciążliwych pod warunkiem respektowania poniższych ustaleń.

4. Dojazd przewiduje się z obszarów 4 KL i 5 KD.

5. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) uznać wartość architektoniczne budynku zabytkowego o nr 28 w pierzei ulicy Wesołej;
- 2) za główne kierunki działań w obszarze 15 M przyjąć konserwację i integrację istniejącej zabudowy wewnątrz kwartału;
- 3) obowiązuja ustalenia § 11, pkt.1;
- 4) wysokość zabudowy do II kondygnacji, łącznie z użytkowym poddaszem;

5) zachować istniejącą linię i charakter zwartej zabudowy.

6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuja ustalenia § 10;
- 2) zapewnić dojazdy do budynków z możliwością parkowania lub garażowania samochodów osobowych zgodnie z zasadami określonymi w § 21;
- 3) zapewnić dojścia do budynków;
- 4) zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) zapewnić zieleni towarzyszącą zajmującą minimum 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) realizować trwałe ogrodzenia wysokości 150 cm.

7. Zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych, naruszających tradycyjną zasadę parcelacji oraz ustaloną w planie zasadę obsługi komunikacyjnej działek budowlanych.

§ 35. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej (o powierzchni ok. 0,16 ha), oznaczony na rysunku planu symbolem .....**16 M**

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 16M planuje się funkcję mieszkalną.

3. Dojazd przewiduje się z obszarów 1 KZ, 5 KD i 7 KW.

4. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) uznać wartość architektoniczną budynków zabytkowych o nr 41 i 43 w pierzei ulicy Noniewiczza;
- 2) za główne kierunki działań w obszarze 16 M przyjąć konserwację i integrację istniejącej zabudowy wewnątrz kwartału;
- 3) zachować istniejącą linię i charakter zabudowy;
- 4) wysokość zabudowy do III kondygnacji, łącznie z użytkowym poddaszem;
- 5) obowiązuja ustalenia § 11.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuja ustalenia § 10;
- 2) zapewnić dojazdy do budynków z możliwością parkowania lub garażowania samochodów osobowych zgodnie z zasadami określonymi w § 21;
- 3) zapewnić dojścia do budynków;
- 4) zapewnić zieleni towarzyszącą zajmującą minimum 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) realizować trwałe ogrodzenia wysokości 150 cm;
- 6) zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku.

6. Zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych, naruszających tradycyjną zasadę parcelacji oraz ustaloną w planie zasadę obsługi komunikacyjnej działek budowlanych.

§ 36. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkalno – usługowej (o powierzchni ok. 0,17ha), oznaczony na rysunku planu symbolem .....**17 MU**

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 17MU planuje się funkcję mieszkalno-usługową.

3. Dojazd przewiduje się z obszaru 5KD.

4. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) za główny kierunek działań w obszarze 17MU przyjąć integrację zabudowy wewnątrz kwartału;
- 2) zabudowa zwarta;
- 3) wysokość do III kondygnacji, łącznie z użytkowym poddaszem;
- 4) obowiązują ustalenia § 11, ust.2.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują ustalenia § 10;
- 2) zapewnić dojazdy do budynków z możliwością parkowania samochodów osobowych zgodnie z zasadami określonymi w § 21;
- 3) zapewnić dojście do budynków;
- 4) zapewnić zieleń rekreacyjną i towarzyszącą zajmującą minimum 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) realizować trwałe ogrodzenia wysokości 150 cm;
- 6) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń od strony frontowej budynków;
- 7) zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 8) zakazuje się wznoszenia i utrzymywania budynków gospodarczych i garażowych.

6. Zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych, naruszających tradycyjną zasadę parcelacji oraz ustaloną w planie zasadę obsługi komunikacyjnej działek budowlanych.

§ 37. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkalno – usługowej (o powierzchni ok. 0,40ha), oznaczony na rysunku planu symbolem .....**18 MU**

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 18MU planuje się funkcję mieszkalno-usługową.

3. Dojazd przewiduje się z obszarów 4 KL i 5 KD.

4. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) za główny kierunek działań w obszarze 18 MU przyjąć integrację zabudowy wewnątrz kwartału;
- 2) zabudowa zwarta;
- 3) wysokość do III kondygnacji, łącznie z użytkowym poddaszem;

4) obowiązują ustalenia § 11, ust.2.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują ustalenia § 10;
- 2) zapewnić dojazdy do budynków z możliwością parkowania samochodów osobowych zgodnie z zasadami określonymi w § 21;
- 3) zapewnić dojście do budynków;
- 4) zapewnić zielen rekreacyjną i towarzyszącą zajmującą minimum 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) realizować trwałe ogrodzenia wysokości 150 cm;
- 6) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń od strony frontowej budynków;
- 7) zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 8) zakazuje się wznoszenia i utrzymywania budynków gospodarczych i garażowych.

6. Zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych, naruszających tradycyjną zasadę parcelacji oraz ustaloną w planie zasadę obsługi komunikacyjnej działek budowlanych.

§ 38. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej (o powierzchni ok. 0,10ha), oznaczony na rysunku planu symbolem .....**19M**

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 19M planuje się funkcję mieszkalną.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest lokalizacja funkcji usługowych nieuciążliwych pod warunkiem respektowania poniższych ustaleń.

4. Dojazd przewiduje się z obszarów 4KL i 8KW.

5. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) za główne kierunki działań w obszarze 19 M przyjąć konserwację istniejącego budynku zabytkowego nr 12 przy ulicy Wesołej, a docelowo integrację z istniejącą zabudową w obszarze 18MU;
- 2) zabudowa zwarta, eksponująca historyczne linie podziału geodezyjnego;
- 3) wysokość do III kondygnacji, łącznie z użytkowym poddaszem;
- 4) obowiązują ustalenia § 11.

6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują ustalenia § 10;
- 2) zapewnić dojazdy do budynków z możliwością parkowania lub garażowania samochodów osobowych zgodnie z zasadami określonymi w § 21;
- 3) zapewnić dojścia do budynków;
- 4) zapewnić zielen towarzyszącą zajmującą minimum 20 % powierzchni działki budowlanej;

- 5) realizować trwałe ogrodzenia wysokości 150 cm;
- 6) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń od strony frontowej budynków;
- 7) zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku.

7. Zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych, naruszających tradycyjną zasadę parcelacji oraz ustaloną w planie zasadę obsługi komunikacyjnej działek budowlanych.

§ 39. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkalno – usługowej (o powierzchni ok. 0,18ha), oznaczony na rysunku planu symbolem .....**20 MU**

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 20 MU planuje się funkcję mieszkalno-usługową.

3. Dojazd przewiduje się z obszarów 1 KZ, 5 KD i 8 KW.

4. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) uznać wartość architektoniczną budynku zabytkowego o nr 31 w pierzei ulicy Noniewicza;
- 2) za główne kierunki działań w obszarze 20 MU przyjąć konserwację, integrację istniejącej zabudowy wewnątrz kwartału;
- 3) zabudowa zwarta;
- 4) wysokość do III kondygnacji, łącznie z użytkowym poddaszem.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuja ustalenia § 10;
- 2) zapewnić dojazdy do budynków z możliwością parkowania lub garażowania samochodów osobowych zgodnie z zasadami określonymi w § 21;
- 3) zapewnić dojścia do budynków;
- 4) zapewnić zieleni towarzyszącą zajmującą minimum 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) realizować trwałe ogrodzenia wysokości 150 cm;
- 6) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń od strony frontowej budynków;
- 7) zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku.

6. Zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych, naruszających tradycyjną zasadę parcelacji oraz ustaloną w planie zasadę obsługi komunikacyjnej działek budowlanych.

§ 40. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkalno – usługowej (o powierzchni ok. 0,46ha), oznaczony na rysunku planu symbolem.....**21 MU**

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 21 MU planuje się funkcję mieszkalno-usługową.

3. Dojazd przewiduje się z obszarów 8 KW, 9 KW i 10 KW.

4. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) za główne kierunki działań w obszarze 21MU przyjąć kontynuację i integrację z zabudową zabytkową w obszarze 25M i wewnątrz obszaru 21MU;
- 2) zabudowa zwarta;
- 3) wysokość III kondygnacje, łącznie z użytkowym poddaszem;
- 4) obowiązują ustalenia § 11, pkt.2;
- 5) poziom posadowienia parteru do 30 cm nad poziom terenu.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują ustalenia § 10;
- 2) zapewnić dojazdy do budynków z możliwością parkowania lub garażowania samochodów osobowych zgodnie z zasadami określonymi w § 21;
- 3) zapewnić dojścia do budynków;
- 4) zapewnić zieleni towarzyszącą zajmującą minimum 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) realizować trwałe ogrodzenia wysokości 150 cm;
- 6) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń od strony frontowej budynków;
- 7) zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 8) istniejące zabudowania, kolidujące z planowanym zagospodarowaniem docelowo przeznaczone są do rozbiórki, celem umożliwienia nowej zabudowy w wyznaczonych liniach zabudowy.

6. Zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych, naruszających tradycyjną zasadę parcelacji oraz ustaloną w planie zasadę obsługi komunikacyjnej działek budowlanych.

§ 41. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej (o powierzchni ok. 0,17 ha), oznaczony na rysunku planu symbolem .....**22 M**

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 22 M planuje się funkcję mieszkaniową.

3. Dojazd przewiduje się z obszaru 4 KL.

4. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) istniejące budynki w obszarze 22 M uznaje się za nie harmonizujące formą i skalą z zabytkowym charakterem śródmieścia ani otaczającą zabudową, toteż wymagają przekształceń architektonicznych i urbanistycznych;
- 2) za główny kierunek działań w obszarze 22 M należy przyjąć integrację z istniejącą zabudową w obszarze 18 MU;
- 3) zachować istniejące linie zabudowy;
- 4) wysokość zabudowy III kondygnacje;
- 5) zastosować formy dachowe;
- 6) obowiązują ustalenia § 11.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują ustalenia § 10;
- 2) zapewnić dojazdy do budynków z możliwością parkowania lub garażowania samochodów osobowych zgodnie z zasadami określonymi w § 21;
- 3) zapewnić dojścia do budynków;
- 4) zapewnić zieleni towarzyszącą zajmującą minimum 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) realizować trwałe ogrodzenia wysokości 150 cm;
- 7) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń od drogi 4 KL;
- 8) zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku.

6. Zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych naruszających przyjętą zasadę obsługi komunikacyjnej działek budowlanych.

§ 42. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej (o powierzchni ok. 0,06 ha), oznaczony na rysunku planu symbolem .....**23 M**

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 23 M planuje się funkcję mieszkalną.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest lokalizacja funkcji usługowej nieuciążliwej pod warunkiem respektowania poniższych ustaleń.

4. Dojazd przewiduje się z obszaru 4 KL.

5. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) za główne kierunki działań w obszarze 23 M przyjąć konserwację istniejącego budynku zabytkowego, a docelowo kontynuację i integrację z zabudową zabytkową w obszarze 24 MU;
- 2) zachować istniejącą linię zabudowy;
- 3) wysokość zabudowy II-III kondygnacje, łącznie z użytkowym poddaszem;
- 4) obowiązują ustalenia § 11.

6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują ustalenia § 10;
- 2) zapewnić dojazd do budynku z możliwością parkowania lub garażowania samochodów osobowych zgodnie z zasadami określonymi w § 21;
- 3) zapewnić dojście do budynku;
- 4) zapewnić zieleni towarzyszącą zajmującą minimum 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) realizować trwałe ogrodzenia wysokości 150 cm.

7. Zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych, naruszających tradycyjną zasadę parcelacji oraz ustaloną w planie zasadę obsługi komunikacyjnej działek budowlanych.

§ 43. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkalno – usługowej (o powierzchni ok. 0,18ha), oznaczony na rysunku planu symbolem .....**24 MU**

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 24 MU planuje się funkcję mieszkalno-usługową.

3. Dojazd przewiduje się z obszaru 4KL.

4. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) uznać wartość architektoniczną budynku zabytkowego o nr 2 w pierzei ulicy Wesołej;
- 2) za główny kierunek działań w obszarze 12MU przyjąć konserwację i integrację istniejącej zabudowy wewnątrz kwartału;
- 3) zachować istniejącą linię i charakter zabudowy;
- 4) wysokość zabudowy do III kondygnacji, łącznie z użytkowym poddaszem;
- 5) w odniesieniu do obiektów zabytkowych obowiązują ustalenia § 11, pkt.1;
- 6) zabudowa zwarta.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują ustalenia § 10;
- 2) zapewnić dojazd do budynku z możliwością parkowania lub garażowania samochodów osobowych zgodnie z zasadami określonymi w § 21;
- 3) zapewnić dojście do budynku;
- 4) zapewnić zieleni towarzyszącą zajmującą minimum 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) realizować trwałe ogrodzenia wysokości 150 cm.

6. Zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych, naruszających tradycyjną zasadę parcelacji oraz ustaloną w planie zasadę obsługi komunikacyjnej działek budowlanych.

§ 44. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej (o powierzchni ok. 0,08 ha), oznaczony na rysunku planu symbolem .....**25 M**

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 25 M planuje się funkcję mieszkalną.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest lokalizacja funkcji usługowej nieuciążliwej pod warunkiem respektowania poniższych ustaleń.

4. Dojazd przewiduje się z ul. Wigierskiej.



5. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) uznać wartość architektoniczną budynków zabytkowych o nr 9 i 11 w pierzei ulicy Wigierskiej;
- 2) za główny kierunek działań w obszarze 25 M przyjąć konserwację;
- 3) obowiązuja ustalenia § 11.

6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuja ustalenia § 10;
- 2) zapewnić dojazd do budynków z możliwością parkowania lub garażowania samochodów osobowych zgodnie z zasadami określonymi w § 21;
- 3) zapewnić dojście do budynków;
- 4) zapewnić zieleni towarzyszącą zajmującą minimum 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku.

7. Zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych, naruszających tradycyjną zasadę parcelacji oraz ustaloną w planie zasadę obsługi komunikacyjnej działek budowlanych.

§ 45. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren urządzeń komunalnych i technicznych (o powierzchni ok. 0,02 ha), oznaczony na rysunku planu symbolem.....**27 EE**

2. W wyznaczonym obszarze przewiduje się stację transformatorową.

3. Dojazd przewiduje się z wyznaczonego obszaru komunikacji publicznej 5 KD.

## **ROZDZIAŁ 6**

### **USTALENIA W ZAKRESIE OBRONY CYWILNEJ**

§ 46. Na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 września 1993 r. w sprawie obrony cywilnej, działalność planistyczną w zakresie obrony cywilnej wykonują w czasie pokoju wszystkie organy, jednostki organizacyjne, instytucje i podmioty gospodarcze, na których spoczywa obowiązek przygotowania budowli ochronnych dla ludności.

§ 47. Wszystkie projektowane obiekty budowlane mieszkalne wielorodzinne i usługowe, przeznaczone do zamieszkiwania lub pracy dla więcej niż 15 osób, winne mieć opracowany projekt adaptacji piwnic na ukrycia ochronne stanowiący integralną część projektu budowlanego.

§ 48. Projekty budowlane, o których mowa w § 47 podlegają uzgodnieniu z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego, który na wniosek inwestora określi szczegółowe wymagania, stosownie do projektowanego obiektu budowlanego.

§ 49. Oświetlenie zewnętrzne ulic i budynków należy przystosować do zaciemniania i wygaszania.

§ 50. Projekty adaptacji piwnic na ukrycia ochronne przechowuje właściciel obiektu budowlanego oraz Prezydent Miasta Suwałk.

**ROZDZIAŁ 7**  
**PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 51. W stosunku do terenu objętego niniejszym planem tracą moc uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach nr XXVII/147/92 z dnia 10 czerwca 1992 roku (Dz. Urz. Woj. Suwalskiego Nr 32, poz. 207) oraz nr VI/38/94 z dnia 14 grudnia 1994 roku (Dz. Urz. Woj. Suwalskiego Nr 43, poz. 327), w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, oraz uchwała Miejskiej Rady Narodowej w Suwałkach z dnia 7 grudnia 1988 r. (Dz. Urz. Woj. Suwalskiego Nr 40, poz. 876 i Nr 31, poz. 316) w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego i rewaloryzacji śródmieścia Suwałk.

§ 52. Ustala się jednorazową stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0 %.

§ 53. Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

**Przewodniczący Rady**  
**Mieczysław Jurewicz**