

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

z dnia ..... 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu  
ograniczonego ulicami: Wesołą, T. Noniewicza, Wigierską oraz od strony  
północnej granicą działki nr 11136 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, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 21, poz. 113) oraz art. 15, ust. 2 i art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) w związku z uchwałą Nr XLIX/454/2010 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 23 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Suwałk ograniczonego ulicami: Wesołą, L. Waryńskiego, T. Noniewicza i Wigierską w Suwałkach - Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Po stwierdzeniu zgodności ustaleń ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk” uchwalonym uchwałą Nr XLVII-378/98 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 18 czerwca 1998 r., zmienionym uchwałą Nr XXXVI/342/2001 z dnia 31 stycznia 2001 r., uchwałą Nr XVI/135/07 z dnia 31 października 2007 r., uchwałą Nr XXIV/220/08 z dnia 27 maja 2008 r. i uchwałą Nr XXI/294/08 z dnia 30 grudnia 2008 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Wesołą, T. Noniewicza, Wigierską, od strony północnej granicą działki nr 11136 w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 2,96 ha.

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

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym 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.

2. Dokumentacja planu składa się z następujących elementów niepodlegających uchwaleniu:

- 1) opracowania ekofizjograficznego;
- 2) prognozy skutków oddziaływania planu na środowisko przyrodnicze;
- 3) prognozy skutków finansowych uchwalenia planu;
- 4) ideogramu uzbrojenia terenu w skali 1:1000.

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

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

- 1) przeznaczenie terenów na zaspokojenie funkcji usługowych, mieszkaniowych oraz komunikacyjnych;
- 2) porządkowanie istniejącego zagospodarowania w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego i własnościowego oraz wymogów ochrony krajobrazu kulturowego;
- 3) określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów oraz form i zasad ochrony konserwatorskiej;
- 4) ustalenie zasad inwestowania, skomunikowania, rozbudowy i uporządkowania terenów śródmiejskich;
- 5) ustalenie terenów publicznych w związku z koniecznością zapewnienia obsługi komunikacyjnej kwartału;
- 6) poprawa warunków estetycznych i krajobrazowych.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenu;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) linie zabudowy obowiązujące;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 6) klasyfikacja techniczno - funkcjonalna ulic.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny i postulowany

3. Przebieg linii rozgraniczającej może być uściślony z tolerancją do 5 metrów w przypadku uzasadnionym rozwiązaniem urbanistycznym zgodnym z ideą planu;

4. Lokalizacje wjazdów są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych korygowane;

5. Ustalenia dotyczące wysokości budynków podawane są z tolerancją do jednego metra.

**§ 5.** Rysunek planu zawiera oznaczenie informacyjne, nie będące ustaleniem planu, określające granicę terenu strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych Browaru Północnego Sp.z o.o.

**§ 6. 1.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny komunikacji publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 2) tereny komunikacji pieszej i rowerowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KCp;
- 3) tereny parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolem KP;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
- 5) teren zabudowy wielorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem MW,U;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem MNU;
- 7) tereny zabudowy usługowej i mieszkalno – usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U,MNU;
- 8) tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,U;
- 9) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 10) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem E.

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 odrębnych przepisach;

**§ 7.** Plan dopuszcza korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób; dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektów istniejących, pod warunkiem, że zmiany powstałe w wyniku tych przedsięwzięć nie uniemożliwią realizacji określonego planem przeznaczenia terenu;

**§ 8.** Plan wyznacza na cele publiczne tereny określone symbolami: 1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KCp, 6KCp, 7KP, 10KP, 15E.

**§ 9.** Na obszarze objętym planem, nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 10.** Na terenie objętym niniejszym planem nie zachodzi potrzeba przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 11. 1.** W strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych Browaru Północnego Sp. z o.o., pokazanej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia wynikające z decyzji Prezydenta Miasta Suwałk nr OSGK-II-6226-1/3/00 z dnia 26 kwietnia 2000 r.

2. Ograniczenia, o których mowa w ustępie 1, są ważne do czasu obowiązywania decyzji o ustanowieniu strefy; zmiana decyzji przez właściwy rzeczowo organ pociąga za sobą zmianę ograniczeń na terenie objętym strefą ochronną bez potrzeby zmiany ustaleń niniejszego planu.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Wesołą, T. Noniewicza, Wigierską oraz od strony północnej granicą działki nr 11136 w Suwałkach wraz z rysunkiem planu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem opisanym w tekście planu;
- 5) symbolu przeznaczenia terenu – należy przez to rozumieć cyfrowe i literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające;
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana (lico) budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki z zastrzeżeniem § 17 pkt. 18, 19;
- 8) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której należy usytuować zewnętrzne lico ściany budynku w poziomie parteru;
- 9) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje lub przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 10) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają i wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 11) przeznaczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może występować w wyznaczonym terenie w ograniczonym czasie, określonym w decyzji administracyjnej, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych;
- 12) powierzchni zabudowanej działki – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy budynku lub budynków łącznie z nawierzchniami utwardzonymi dojeżdż i dojazdów, parkingów i placów gospodarczych;
- 13) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, w tym również pochylni, schodów, tarasów, balkonów, loggi itp.;
- 14) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, lub usługową, których ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez tą działalność nie może wykroczać poza granice obiektu lub

- działki, a tym samym powodować konieczności ustanowienia stref ochronnych lub stref ograniczonego użytkowania na terenach osób trzecich, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) urządzeniach służących utrzymaniu porządku - należy przez to rozumieć śmietniki, trzepak, ogrodzenia i osłony wraz z zielenią izolacyjną;
  - 16) urządzeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć: wyposażenie techniczne dróg, oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie, monitoringu, a także ogólnodostępny automat telefoniczny;
  - 17) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup> oraz wodę powierzchniową na tym terenie; do powierzchni terenu biologicznie czynnego nie wlicza się powierzchni dojazdów i dojazdów;
  - 18) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń oraz umożliwiają jej zabudowę zgodnie z ustaleniami planu;
  - 19) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, za wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
  - 20) zieleni towarzyszącej – należy przez to rozumieć zieleni urządzoną, towarzyszącą zabudowie lub ciągom komunikacyjnym i parkingom, spełniającą funkcje estetyczne;
  - 21) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleni komponowaną pod kątem izolacji akustycznej, widokowej oraz kształtowania krajobrazu;
  - 22) infrastrukturze technicznej i urządzeniach sieciowych – należy przez to rozumieć urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną i ciepłą, łączność, wodę oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe;
  - 23) pierzejowej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której stoi ściana frontowa budynku oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
  - 24) elewacjach uprzywilejowanych – należy przez to rozumieć elewacje wymagające szczególnie starannego i atrakcyjnego traktowania w zakresie projektowanych rozwiązań architektonicznych i materiałowych;
  - 25) dominancie przestrzennej – należy przez to rozumieć obiekt lub jego część o wyróżniającej architekturze;
  - 26) tradycyjnej zasadzie parcelacji – należy przez to rozumieć podział geodezyjny oparty o historyczne linie podziału geodezyjnego, wyznaczone przed 1939 rokiem;
  - 27) konserwacji – należy przez to rozumieć działania zmierzające do utrzymania zabytku w niezmięnionej postaci; działania takie nie wyklucza w uzasadnionych przypadkach możliwości usunięcia niektórych elementów w celu odsłonięcia lub uczytelnienia elementów autentycznych, dopuszcza się działania dotyczące wzmocnienia konstrukcji (fundamentów, ścian, stropów i dachu) oraz utrzymania budynku w należytym stanie technicznym i użytkowym w celu uratowania zabytku;
  - 28) rekonstrukcji – należy przez to rozumieć działania mające na celu przywrócenie zabytku, który w wyniku zniszczeń utracił pewne elementy lub całe części, a ich

postać nie jest bliżej znana; dokończonywanie nowych elementów odbywać się powinno głównie na zasadzie analogii lub prawdopodobieństwa;

- 29) integracji – należy przez to rozumieć działanie mające na celu lokalne zharmonizowanie nowej zabudowy z zabytkiem i wyeksponowanie go, przy równoczesnym nie naruszaniu oryginalnej formy i substancji, z dopuszczeniem rekonstrukcji lub rekonstrukcji;
- 30) rekonstrukcji – należy przez to rozumieć odtworzenie zniszczonego zabytku o znanej i udokumentowanej postaci;
- 31) kontynuacji – należy przez to rozumieć zastosowanie tradycyjnych form architektonicznych w wersji uproszczonej stylizacji, odpowiedniej dla zastosowanych współczesnych technologii budowlanych;
- 32) rewaloryzacji – należy przez to rozumieć całokształt działań na rzecz konserwacji, rekonstrukcji, rekonstrukcji, integracji i kontynuacji architektonicznej.

2. Ustalone w planie wskaźniki powierzchni zabudowy i powierzchni terenów biologicznie czynnych odnoszą się do inwestycji objętych jednym pozwoleniem na budowę.

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**

**§ 13.** 1. W celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz powstawania obiektów budowlanych nie spełniających wymogów zawartych w niniejszych przepisach;
- 2) zakaz realizacji stacji paliw płynnych i gazowych, warsztatów obsługi technicznej pojazdów oraz innych warsztatów, zakładów produkcyjnych i rzemieślniczych;
- 3) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem elementów małej architektury oraz obiektów sezonowych związanych z plenerową formą wystawienniczą i prowadzeniem działalności usługowej, o ile szczegółowe zapisy planu nie stanowią inaczej i na okres nie dłuższy niż 120 dni zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 4) zakaz stosowania napowietrznych linii i przyłączy energetycznych;
- 5) zaleca się wprowadzenie zieleni wokół nowo powstałych obiektów, tworzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych i parkingów;
- 6) tereny niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć pod zieleń.

2. W celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się następujące zasady:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej oraz infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizowania magazynów substancji chemicznych, w tym produktów ropopochodnych;
- 3) nakaz ograniczenia emisji pyłów i gazów poprzez podłączenie budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej;

- 4) zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska;
- 5) zakaz składowania wszelkich odpadów;
- 6) zakaz budowy studni kopanych i szamb;
- 7) zakaz wydobywania kopaliny;
- 8) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 9) zakaz zrzutu do wód powierzchniowych i gruntu nieoczyszczonych wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych (place, parkingi, ulice);
- 10) nakaz podłączenia do miejskich sieci wodociągowych;
- 11) nakaz odprowadzania ścieków socjalno - bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej;
- 12) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach szczególnych;
- 13) nakaz wykonywania placów manewrowych i parkingów jako powierzchni szczelnych z odprowadzeniem wód opadowych do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 14) nakazuje się przestrzeganie ograniczeń wynikających z ustanowionej decyzją administracyjną Prezydenta Miasta Suwałk Nr OSGK.-II-6226-1/3/00 z dnia 26 kwietnia 2000 r., strefy ochrony pośredniej zewnętrznej dla ujęcia wody Browaru Północnego w Suwałkach, do czasu obowiązywania decyzji lub jej zmiany.

### **Rozdział 3.**

#### **USTALENIA DOTYCZĄCE ZACHOWANIA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

§ 14. 1. Teren objęty granicami opracowania planu położony jest w granicach układu urbanistycznego miasta Suwałk wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-31 decyzją nr KL.WKZ-534/31/d/79 z dnia 15.05.1979 r.

2. Teren, o którym mowa w ustępie 1, objęty jest programami rewitalizacji oraz ochrony i waloryzacji obiektów zabytkowych śródmieścia miasta Suwałk:

- 1) Programem rewitalizacji zabytkowych kamienic w śródmieściu Suwałk, stanowiących własność komunalną” – zatwierdzonym Uchwałą Nr XX/234/04 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 marca 2004 r.;
- 2) „Programem rewitalizacji zabytkowego śródmieścia miasta Suwałk” – zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXVII/410/05 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 22 czerwca 2005 r.

3. Na obszarze objętym planem, występują niżej wymienione obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegające ochronie konserwatorskiej:

- 1) dom nr 31, murowany, XIX w. przy ulicy T. Noniewicza, wpis do rejestru zabytków nr A-233;
- 2) dom nr 41, murowany, poł. XIX w. przy ulicy T. Noniewicza, wpis do rejestru zabytków nr A-234;
- 3) dom nr 43, murowany, poł. XIX w. przy ulicy T. Noniewicza, wpis do rejestru zabytków nr A-235;
- 4) dom nr 2, murowany, XIX w. przy ulicy Wesolej, wpis do rejestru zabytków nr A-246;

- 5) dom nr 6, drewniany, poł. XIX w. przy ulicy Wesołej, wpis do rejestru zabytków nr A-310;
- 6) dom nr 28, murowany, 2 poł. XIX w. przy ulicy Wesołej, wpis do rejestru zabytków nr A-247;
- 7) dom nr 11, murowany, pocz. XX w. przy ulicy Wigierskiej 9, (wpis obejmuje budynek główny i oficynę), wpis do rejestru zabytków nr A-849.

4. W granicach planu znajdują się następujące obiekty objęte wojewódzką i gminną ewidencją zabytków:

- 1) ul. T. Noniewicza 15;
- 2) ul. T. Noniewicza 25;
- 3) ul. T. Noniewicza 45.

**§ 15.** 1. Obiekty ujęte w ewidencji zabytków, po uchwaleniu planu, podlegają ochronie konserwatorskiej na podstawie art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późniejszymi zmianami);

2. Na wniosek właściciela lub posiadacza zabytku wojewódzki konserwator zabytków przedstawia, w formie pisemnej, zalecenia konserwatorskie, określające sposób korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich, a także zakres dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone w tym zabytku;

3. Wszelkie prace prowadzone na obszarze objętym planem oraz przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków wymagają zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków na podstawie art. 36 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

4. Wszelka działalność inwestycyjna, obejmująca między innymi: budowę, modernizację, remonty, zmiany sposobu użytkowania, czy ewentualnie rozbiórki, może być prowadzona tylko za zgodą wojewódzkiego konserwatora zabytków i podlega uzgodnieniu na podstawie obowiązujących przepisów związanych z ochroną zabytków;

5. W przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy:

- 1) wstrzymać wszelkie prace mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym fakcie wojewódzkiego konserwatora zabytków.

6. W celu ochrony układu urbanistycznego i obiektów zabytkowych ustala się:

- 1) zachować historycznie ukształtowane istniejące linie zabudowy tworzące zwarte pierzeje ulic: Wesołej, T. Noniewicza i Wigierskiej oraz narożniki pierzei;
- 2) nowa zabudowa powinna być kształtowana w sposób podkreślający i zachowujący pierzeje uliczne;
- 3) utrzymać odpowiedni stan techniczny i zachować historyczny charakter, wysokość i detale architektoniczne poprzez rewaloryzację i konserwację;
- 4) usunięcie z otoczenia budynków zabytkowych szpecącej i bezwartościowej z użytkowego i technicznego punktu widzenia zabudowy oraz uciążliwych funkcji użytkowych;
- 5) wysokość budynku zabytkowego, wystrój elewacji, zmiana kąta nachylenia połaci dachowej, przekształcenia więźby dachowej (podwyższanie połaci dachowych lub

nadbudowa), mogą zostać zmienione jedynie na warunkach i za zgodą służb konserwatorskich;

- 6) w przypadku zmiany funkcji budynku honorować jego historyczny charakter oraz tradycyjne formy architektoniczne;
- 7) dopuszcza się zmiany funkcji budynków, w szczególności w parterach, na warunkach konserwatorskich;
- 8) budynki dobudowane do obiektów zabytkowych powinny w sposób czytelny wyróżniać się od zabytków poprzez współczesne nawiązanie do tradycyjnych form architektonicznych.

7. W celu ochrony elewacji istniejących i projektowanych obiektów oraz zachowania ładu przestrzennego ustala się wymienione poniżej zasady realizacji reklam, szyldów i tablic informacyjnych:

- 1) zakazuje się:
  - a) wieszania reklam, w tym wielkogabarytowych, powyżej poziomu parteru na budynkach zabytkowych;
  - b) podwieszania reklam do balkonów i wykuszy na budynkach zabytkowych;
  - c) wieszania reklam niezwiązanych z funkcją lokali na budynkach zabytkowych;
  - d) montowania reklam trójwymiarowych;
  - e) wieszania i malowania reklam na płotach.
- 2) nakazuje się wykonanie projektów reklam i szyldów jako projektów budowlanych, winny one być zaprojektowane dla każdego zabytkowego i współczesnego budynku, projekt taki powinien obejmować całą elewację, na której będą zamontowane reklamy lub szyldy oraz przewidywać miejsca ich umieszczenia, gabaryty, ilość i barwy;
- 3) reklamy instalowane na elewacjach budynków nie mogą zajmować łącznie więcej niż 20% powierzchni elewacji budynków zabytkowych i 30% powierzchni elewacji budynków współczesnych.

**§ 16.** Rozbudowywane, przebudowywane i nowoprojektowane obiekty nie wpisane do rejestru zabytków oraz wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków, położone w granicach obszaru objętego planem, powinny spełniać następujące wymagania:

- 1) nowa zabudowa winna być zrealizowana we współczesnej formie architektonicznej, harmonijnie nawiązującej do skali istniejących budynków na sąsiednich terenach;
- 2) dachy dwuspadowe, główne kalenice równoległe do obowiązujących linii zabudowy, kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 60% do 85%;
- 3) stosować pokrycia dachowe z blachy płaskiej miedzianej lub innych materiałów pokryciowych w kolorze utlenionej miedzi, odcieni zieleni, grafitu i szarości, zakazuje się stosowania niepowlekanej blachy ocynkowanej;
- 4) utrzymać kolorystykę budynków w jasnych barwach z zaleceniem stosowania żółcieni, jasnych zieleni, szarości, ugrów i różów z dopuszczeniem wykorzystania cegły klinkierowej żółtej;
- 5) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych, w przypadku ich realizacji od strony pierzei ulicznych, obowiązuje ich rozmieszczenie w rytmie nawiązującym do rytmu otworów na elewacjach;

- 6) zakaz stosowania lukarn o łącznej szerokości przekraczającej 30% szerokości elewacji frontowej i spadku zaczynającym się od kalenicy dachu, nakazuje się rozmieszczenie lukarn w połaci dachowej w rytmie nawiązującym do rytmu otworów w elewacjach;
- 7) zakaz budowy schodów zewnętrznych od strony ulic: Wesołej, T. Noniewcza, Wigierskiej poza licem budynku, (z tolerancją do 45 cm i pod warunkiem, że zostanie zachowana szerokość chodnika nie mniejsza niż 2,0 m);
- 8) zakaz budowy zejść (schodów lub pochylni) do piwnic od strony ulic: Wesołej, T. Noniewcza, Wigierskiej;
- 9) w pierzejach ulic: Wesołej, T. Noniewcza, Wigierskiej zakazuje się lokalizowania na elewacjach uprzywilejowanych budynków urządzeń technicznych takich jak: anteny satelitarne, klimatyzatory, skrzynki elektroenergetyczne i telefoniczne;
- 10) zakaz stosowania na elewacjach elementów winylowych i blaszanych (za wyjątkiem parapetów i rynien spustowych) oraz prefabrykowanego detalu typu tralki, czy figury;
- 11) zakaz stosowania okapów na elewacjach uprzywilejowanych, rynna powinna być oparta na gzymsie;
- 12) zakaz realizacji dachów o kalenicy przesuniętej w pionie;
- 13) w przypadku montowania krat zabezpieczających witryny lub drzwi wejściowe, ustala się obowiązek ich założenia od strony wewnętrznej otworów, wskazane stosowanie rolet i krat składanych lub zwijanych, montowanych w grubości ściany.

#### **Rozdział 4.**

#### **USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

§ 17. Ustala się następujące ogólne warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) projektowaną inwestycję realizować zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych;
- 2) projektowana inwestycja nie może kolidować z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenów sąsiednich, w szczególności z istniejącą infrastrukturą podziemną;
- 3) wprowadza się obowiązek przestrzegania i zachowania zasad i wymogów ochrony konserwatorskiej i środowiska przyrodniczego ustalonych w niniejszej uchwale;
- 4) zasięg przestrzennej uciążliwości działalności związanej z lokalizacją inwestycji nie może wykraczać poza granice własnej działki;
- 5) zakaz naruszania tradycyjnych zasad parcelacji oraz ustalonej w planie zasady obsługi komunikacyjnej działek budowlanych;
- 6) zakaz sytuowania obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu;
- 7) zakaz stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekananej;
- 8) nakaz wydzielenia miejsc na odpady komunalne w granicach działki, z dostępem do drogi;
- 9) nakaz usytuowania kalenicy projektowanych obiektów równoległe do linii zabudowy;

- 10) dopuszcza się inne, niż ustalone w pkt. 9, usytuowanie kalenicy w przypadku uzasadnionym warunkami sąsiedniej zabudowy i uzyskanie zgody architekta miejskiego i konserwatora zabytków;
- 11) dopuszcza się lokalizowanie obiektów na granicy działek, pod warunkiem sąsiedowania z podobnym obiektem istniejącym lub projektowanym na działce przyległej i za zgodą właściciela tych działek;
- 12) dopuszcza się adaptacje lokali mieszkalnych na piętrach i poddaszy nieużytkowych budynków na funkcję administracyjno – usługowo – hotelową, po dostosowaniu do potrzeb osób niepełnosprawnych i zapewnienia miejsc postojowych w granicy działki;
- 13) elewacje od strony ulicy Wesolej, Wigierskiej i T. Noniewicza należy traktować jako elewacje uprzywilejowane, obowiązek zapewnienia wysokiego standardu wykończenia elewacji uprzywilejowanych;
- 14) poziom posadowienia parterów budynków na wysokości umożliwiającej zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych, nie wyżej niż 0,9 m nad poziomem terenu przy wejściu;
- 15) należy zagospodarować zielenią tereny nieprzeznaczone pod komunikację i wolne od zabudowy, zapewnić zieleń towarzyszącą stosownie do powierzchni działki budowlanej i ustaleń planu;
- 16) należy uporządkować teren wewnątrz kwartałów oznaczony na rysunku planu symbolami 8MW, 9MN,U, 10KP, 7KP, 16MW, 17MW, 18MN,U, 19U, 20MW,U zgodnie ze sposobem zagospodarowania pokazanym na rysunku planu i poprzez niżej podane warunki:
  - a) poddać modernizacji istniejące obiekty garażowo - gospodarcze nie kolidujące z projektowanym sposobem zagospodarowania wewnątrz kwartałów lub budową nowych;
  - b) zlikwidować degradującą i szpecącą krajobraz kulturowy miasta zabudowę garażowo-gospodarczą oraz obiekty kolidujące z planowanym przeznaczeniem i zagospodarowaniem wskazane na rysunku planu do rozbiórki;
  - c) wprowadzić zieleń urządzoną;
  - d) zapewnić miejsca postojowe i dojazdy;
  - e) zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku;
  - f) zapewnić oświetlenie terenu.
- 17) lokalizację wrysowanych na rysunku planu w obszarze 9MN,U, 12U,MNU, 13MNU, 18MN,U, 19U, projektowanych obiektów kubaturowych, miejsc postojowych, dojazdów należy traktować jako postulowaną nieobowiązującą do uściślenia w projektach technicznych inwestycji;
- 18) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
  - a) dociepleń istniejących budynków;
  - b) urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, urządzeń telekomunikacyjnych, urządzeń pomocniczych;
  - c) przedsionków, wiatrołapów, zadaszeń;
  - d) nadbudowy budynków oraz przebudowy poddaszy wykraczających poza linię zabudowy w kierunku ulicy;

- e) elementów zewnętrznych budynków takich jak: tarasy, balkony, wykusze, loggie, gzymsy, podpory i słupy, schody wyrównawcze, pochylnie, podesty, okapy, żaluzje zewnętrzne;
  - f) obiektów małej architektury, parkingów, istniejących obiektów;
- 19) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszą się do nowych i rozbudowanych inwestycji, poza wymienionymi w pkt 18, obiekty istniejące niekolidujące z planowanym zagospodarowaniem mogą funkcjonować, być remontowane i modernizowane w dotychczasowych granicach;
- 20) powierzchnię biologicznie czynną zagospodarować zielenią urządzoną i izolacyjną z elementami małej architektury;
- 21) nakaz zapewnienia w granicach działek miejsc parkingowych związanych z zamieszkaniem i z działalnością usługową dla potrzeb użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsc postojowych dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, z uwzględnieniem przepisów szczególnych i wg wskaźnika wymienionego w § 18 pkt. 8 niniejszej uchwały.

**§ 18.** Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji systemu komunikacyjnego i parkowania:

- 1) parametry techniczne ulic takie jak szerokości: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych korygowane w granicach pasa drogowego;
- 2) nawierzchnie dojazdów, parkingów, chodników i placów, należy projektować w technologii umożliwiającej w razie konieczności szybki demontaż i dostęp do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) przy realizacji układu drogowego należy przyjąć rozwiązanie umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych (obniżenia krawężników przy przejściach pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne);
- 4) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych związanych z działalnością usługową, handlową dla pracowników i klientów w granicach działek inwestora, z uwzględnieniem przepisów szczególnych;
- 5) z parkingów należy wydzielić teren na cele parkowania rowerów i wyposażyć w niezbędne do tego urządzenia;
- 6) dopuszcza się wyznaczenie miejsc postojowych w pasach dróg ulic i na terenach wydzielonych działek za zgodą zarządcy terenu, lecz nie więcej niż 50% wynikających z bilansu inwestycji;
- 7) dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań technicznych, niż określone w planie, zgodnie z przepisami szczególnymi, na warunkach zarządcy drogi.
- 8) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy przewidywać według poniższych wskaźników:
  - a) 1 miejsce postojowe /1 lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej;
  - b) 2 miejsca postojowe na terenie nieruchomości z zabudową jednorodzinną;
  - c) 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej obiektu usługowo – handlowego, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na lokal użytkowy;
  - d) 1 miejsce postojowe na 15 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii, kawiarni;
  - e) 1 miejsce postojowe na 2 pokoje hotelowe.

- 9) rozwiązania skrzyżowań ulic, określonych w planie mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą dróg.

## **Rozdział 5.** **USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ**

**§ 19.** Ustala się następujące zasady zasilania w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną planowanych terenów budowlanych realizować w oparciu o istniejące stacje transformatorowe zlokalizowane na planowanym terenie (15E) oraz istniejące i projektowane stacje transformatorowe zlokalizowane na terenach sąsiednich;
- 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nn na wszystkich terenach;
- 3) projektowane stacje transformatorowe winny być realizowane zgodnie z potrzebami inwestora z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej, dokładną lokalizację stacji transformatorowych należy określić w projekcie budowlanym;
- 4) stacje transformatorowe zasilające jednego odbiorcę należy lokalizować na jego działce, natomiast stacje służące do zasilania kilku odbiorców – na działkach wydzielonych, powyższe należy uwzględnić przy opracowywaniu projektów zagospodarowania działek;
- 5) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z warunkami wydanymi przez administratora sieci;
- 6) projektowane oświetlenie zewnętrzne terenu realizować jako wydzieloną sieć kablową zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 7) nowe linie elektroenergetyczne i przyłącza realizować jako kablowe;
- 8) 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;
- 9) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;
- 10) trasy adaptowanych w planie istniejących urządzeń mogą ulec zmianie w wyniku ich modernizacji zgodnie z warunkami administratora sieci;
- 11) należy stosować stylizowane słupy i oprawy oświetleniowe, nawiązując charakterem do zastosowanych w ulicy T. Kościuszki;
- 12) zakaz stosowania elektrowni wiatrowych.

**§ 20.** Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne w zakresie wynikającym z potrzeb potencjalnych odbiorców;
- 2) sieci telefoniczne realizować w oparciu o linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne;

- 3) przyłącza do poszczególnych budynków wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;
- 4) urządzenia telekomunikacyjne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami wydanymi przez administratora sieci.

**§ 21.** Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb socjalno - bytowych i przeciwpożarowych należy realizować z istniejących miejskich sieci wodociągowych;
- 2) do budowy przewodów rozdzielczych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjnych;
- 3) w ulicach lokalnych i dojazdowych sieć wodociągową wyposażyc w hydranty uliczne spełniające wymagania według przepisów szczególnych;
- 4) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;

**§ 22.** Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji kanalizacji sanitarnej:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych z projektowanej i istniejącej zabudowy planuje się wyłącznie do istniejącej kanalizacji miejskiej;
- 2) kanały sanitarne jak również przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 3) kanały sanitarne należy układać w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych;
- 4) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci;

**§ 23.** Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji kanalizacji deszczowej:

- 1) z dróg i placów utwardzonych oraz z elewacji w pierzei ulic wody opadowe należy odprowadzać do kanalizacji deszczowej;
- 2) przed wprowadzeniem ścieków do odbiornika, rzeki Czarnej Hańczy należy je oczyścić;
- 3) kanały deszczowe należy usytuować w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
- 4) kanały i przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, a tym samym uniemożliwienie oddziaływania na wody gruntowe;
- 5) jakość odprowadzanych ścieków do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych;
- 6) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci;

**§ 24.** Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) jako rozwiązanie podstawowe dla terenów zabudowy usługowej U, mieszkaniowej z usługami - MN,U i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - MW przyjmuje się zaopatrzenie w ciepło wszystkich budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej, dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła, nie emitujących zanieczyszczeń (np. energia elektryczna, słoneczna);

- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejącego sposobu ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła i lokalne systemy grzewcze;
- 3) po doprowadzeniu do miasta gazu ziemnego dopuszcza się realizację kotłowni gazowych;
- 4) na całym terenie zakazuje się instalowania zbiorników z gazem;
- 5) zaopatrzenie w ciepło terenów budowlanych wskazanych do zasilania przewiduje się z miejskiej sieci ciepłej;
- 6) zakazuje się zabudowy sieci ciepłych oraz terenów w odległości do 2,0 m od krawędzi sieci preizolowanej lub kanału ciepłowniczego;
- 7) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci.

**§ 25.** Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się z miejskiego systemu sieci gazowej, po doprowadzeniu gazu ziemnego do miasta Suwałk;
- 2) w ciągach projektowanych ulic, w chodnikach lub pasie zieleni należy pozostawić rezerwę terenu pod lokalizację przyszłych gazociągów, z uwzględnieniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych;
- 3) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci;

**§ 26.** Ustala się następujące zasady dotyczące gospodarki odpadami:

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

**§ 27.** Ustala się następujące ogólne zasady w zakresie realizacji systemu zaopatrzenia w media:

- 1) realizacje sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;
- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratorów sieci;
- 4) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należytych stanie techniczno - użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;

- 6) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych nie wymienionych w tekście uchwały w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne bez konieczności wprowadzania zmian w planie;
- 7) zakazuje się zabudowy terenów przeznaczonych pod lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 8) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 6.**

### **USTALENIA SZCZEGÓLNE DLA TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE**

**§ 28.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren przeznaczony pod poszerzenie ulicy T. Noniewicza, o powierzchni ok. 0,027 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD.

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

- 1) zakaz budowy schodów zewnętrznych, poza licem budynku, (z tolerancją do 45 cm);
- 2) zakaz budowy zejść (schodów lub pochylni) do piwnic;
- 3) obowiązek zachowania szerokości chodnika min. 2,50 m;
- 4) korzystanie z miejsc postojowych dla terenów sąsiednich jest możliwe na warunkach zarządcy drogi.

**§ 29.** 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Wesołej, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” o szerokości w liniach rozgraniczających 10,00 m, o powierzchni ok. 0,31 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 2KD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości min. 6,00 m;
- 2) obustronne chodniki o szerokości min. 2,00 m;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) zatoki postojowe;
- 5) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 2KD klasy „L” ustala się następujące parametry:

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 3KD projektuje się jako zwykłe;
- 3) zakazuje się realizacji w pasie drogowym schodów zewnętrznych, pochylni, studzienek przy oknach piwnic.

**§ 30.** 1. Ustala się linie rozgraniczające teren wyznaczające pas drogi publicznej klasy „D” – dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających 9,00 ÷ 24,00 m, o powierzchni ok. 0,06 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 3KD, należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości min. 5,00 m;

- 2) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 3) wjazdy do poszczególnych działek;
- 4) chodniki o szerokości min. 1,50 m;
- 5) uzbrojenie techniczne.

3. Dla pasa drogowego 3KD klasy „D” – ustala się następujące parametry:

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 2KD projektuje się jako zwykłe;
- 3) istniejące zabudowania, kolidujące z planowanym przeznaczeniem i zagospodarowaniem wskazane na rysunku planu przeznacza się do rozbiórki;
- 4) dopuszcza się poszerzenie pasa drogowego poprzez cofnięcie ogrodzenia celem polepszenia warunków dojazdu do poszczególnych działek;
- 5) dopuszcza się wykonanie jednakowej nawierzchni jezdni i chodników;
- 6) zakaz parkowania w granicach pasa drogowego, parkowanie należy realizować w granicach własnych działek.

**§ 31.** 1. Ustala się linie rozgraniczające teren wyznaczające pas drogi publicznej klasy „D” – dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających 9,00 – 11,0 m, o powierzchni ok. 0,09 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 4KD, należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości min. 5,00 m;
- 2) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 3) plac manewrowy do zawracania o wymiarach min. 15,00 x 15,00 m;
- 4) wjazdy do poszczególnych działek;
- 5) chodniki o szerokości min. 1,50 m;
- 6) uzbrojenie techniczne.

3. Dla pasa drogowego 4KD klasy „D” – ustala się następujące parametry:

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą T. Noniewicza projektuje się jako zwykłe;
- 3) dopuszcza się poszerzenie pasa drogowego poprzez cofnięcie ogrodzenia celem polepszenia warunków dojazdu do poszczególnych działek;
- 4) dopuszcza się wykonanie jednakowej nawierzchni jezdni i chodników;
- 5) zakaz parkowania w granicach pasa drogowego, parkowanie należy zapewnić w granicach własnych działek.

**§ 32.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas publicznego ciągu pieszo-rowerowego, o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m, o powierzchni ok. 0,01 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KCp.

2. W granicach ciągu pieszo - rowerowego 5KCp, należy zrealizować docelowo:

- 1) ciąg pieszo - rowerowy o nawierzchni rozbieralnej, o szerokości 5,00 m;
- 2) obiekty i urządzenia małej architektury;

3) urządzenia służące utrzymaniu porządku;

4) uzbrojenie techniczne.

3. Linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4. Zakaz parkowania i wykonywania wjazdów na sąsiednie działki.

**§ 33.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas publicznego ciągu pieszo - rowerowego, o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m, o powierzchni ok. 0,02 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem 6KCp.

2. W granicach ciągu pieszo - rowerowego 6KCp, należy zrealizować docelowo:

1) ciąg pieszo - rowerowy o nawierzchni rozbieralnej, o szerokości 6,00 m;

2) obiekty i urządzenia małej architektury;

3) urządzenia służące utrzymaniu porządku;

4) uzbrojenie techniczne;

3. Linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4. Zakaz parkowania i wykonywania wjazdów na sąsiednie działki;

5. Istniejące zabudowania, kolidujące z planowanym przeznaczeniem i zagospodarowaniem wskazane na rysunku planu przeznaczają się do rozbiórki.

**§ 34.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren parkingu publicznego, o powierzchni ok. 0,14 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 7KP.

2. W granicach terenu 7KP należy zrealizować docelowo:

1) jezdnie manewrowe o szerokości nie mniejszej niż 5,00 m;

2) chodniki o szerokości nie mniejszej niż 1,50 m;

3) miejsca postojowe dla samochodów osobowych w układzie parkowania prostopadłym do dróg manewrowych;

4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;

5) wjazdy do sąsiednich działek;

6) zieleni urządzoną i izolacyjną;

7) oświetlenia terenu, urządzeń reklamowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń pomocniczych.

3. Dla terenu 7KP ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) istniejące zabudowania, kolidujące z planowanym przeznaczeniem i zagospodarowaniem wskazane na rysunku planu przeznaczają się do rozbiórki;

2) podłączenie do ulicy T. Noniewicza w oparciu o projektowane skrzyżowanie zwykłe;

3) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej;

4) zakaz odprowadzania wód opadowych do gruntu;

5) zakaz powstawania tymczasowych obiektów budowlanych;

6) zakaz lokalizacji garaży i wiat garażowych;

- 7) dopuszcza się wiaty nad miejscami postojowymi rowerowymi i jako osłony śmietników;
- 8) należy przewidzieć min. 2 miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne;
- 9) zapewnić miejsca postojowe dla rowerów w ilości stosownej do potrzeb.

**§ 35.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o łącznej powierzchni 0,25 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) 8MW o powierzchni ok. 0,09 ha;
- 2) 16MW o powierzchni ok. 0,06 ha;
- 3) 17MW o powierzchni ok. 0,10 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 8MW, 16MW, 17MW ustala się:

- 1) utrzymanie funkcji mieszkalnej wielorodzinnej jako wiodącej;
- 2) możliwość modernizacji, przebudowy, nadbudowy, rozbudowy istniejących obiektów budowlanych.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja:

- 1) usług nieuciążliwych;
- 2) zieleni urządzonej i izolacyjnej, placów zabaw dla dzieci;
- 3) miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 4) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 5) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 6) oświetlenia terenu, urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) istniejące zabudowania, kolidujące z planowanym przeznaczeniem i zagospodarowaniem wskazane na rysunku planu przeznacza się do rozbioru;
- 3) obsługa komunikacyjna z obszarów ulic 2KD i terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7KP;
- 4) zakaz lokalizacji garaży, wiat garażowych i budynków gospodarczych;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 6) zakaz grodzenia terenów od strony dróg publicznych;
- 7) ustala się wysokość budynków od dwóch do trzech kondygnacji, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym, lecz nie wyżej niż 12,0 m od poziomu terenu do atyki lub do najwyższej krawędzi dachu;
- 8) łącznie powierzchnia zabudowana i utwardzona nie może być większa niż:
  - a) 70% powierzchni terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8MW, w tym powierzchni zabudowy do 60 % powierzchni całej działki, a udział terenów zieleni (powierzchnia biologicznie czynna) nie mniejszy niż 30%;

- b) 80% powierzchni terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16MW, w tym powierzchni zabudowy do 65 % powierzchni całej działki, a udział terenów zieleni (powierzchnia biologicznie czynna) nie mniejszy niż 20%;
- c) 70% powierzchni terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 17MW, w tym powierzchni zabudowy do 50 % powierzchni całej działki, a udział terenów zieleni (powierzchnia biologicznie czynna) nie mniejszy niż 30%.

5. Obowiązują ustalenia: rozdziału II § 13, rozdziału III § 14, § 15, § 16, rozdziału IV § 17 i § 18 niniejszej uchwały.

**§ 36.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 9MN,U o powierzchni ok. 0,34 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 9MN,U ustala się:

- 1) utrzymanie funkcji mieszkalno – usługowej jako wiodącej;
- 2) możliwość modernizacji, przebudowy, rozbudowy istniejących obiektów budowlanych.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest:

- 1) rozbudowa i adaptacja budynków na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej nieuciążliwej;
- 2) zmiana funkcji usług towarzyszących na inne usługi nieuciążliwe lub wprowadzenie nowych nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) uzupełnienie terenów nowymi budynkami i urządzeniami związanymi z funkcją podstawową;
- 4) realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

- 1) miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 2) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 3) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 4) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 5) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obsługa komunikacyjna z obszarów ulic: 2KD, 3KD, T. Noniewiczza i poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem 10KP;
- 3) istniejące zabudowania, kolidujące z planowanym przeznaczeniem i zagospodarowaniem wskazane na rysunku planu przeznacza się do rozbiórki;
- 4) zakaz lokalizacji garaży, wiat garażowych i budynków gospodarczych;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 6) zakaz grodzenia terenów od strony ulicy T. Noniewiczza i Wesołej;

- 7) ustala się wysokość budynków od dwóch do trzech kondygnacji, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym, lecz nie wyżej niż 12,0 m od poziomu terenu do atyki lub do najwyższej krawędzi dachu;
- 8) łącznie powierzchnia zabudowana i utwardzona nie może być większa niż 80% powierzchni zabudowy, w tym obiektu kubaturowego do 60 % powierzchni całej działki; a udział terenów zieleni (powierzchnia biologicznie czynna) nie mniejsza niż 20%.

6. Obowiązują ustalenia: rozdziału II § 13, rozdziału III § 14, § 15, § 16, rozdziału IV § 17 i § 18 niniejszej uchwały.

**§ 37.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren parkingu publicznego, o powierzchni ok. 0,09 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 10KP.

2. W granicach terenu 10KP należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 5,00 m;
- 2) miejsca postojowe dla samochodów osobowych w układzie parkowania prostopadłym do dróg manewrowych;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) wjazdy do sąsiednich działek;
- 5) zieleni urządzoną i izolacyjną;
- 6) oświetlenia terenu, urządzeń reklamowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń pomocniczych.

3. Dla terenu 10KP ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) istniejące zabudowania, kolidujące z planowanym przeznaczeniem i zagospodarowaniem wskazane na rysunku planu przeznacza się do rozbioru;
- 2) dojazd do parkingu przewiduje się z obszarów ulic 2KD i T. Noniewicza poprzez istniejący ciąg pieszo - jezdny znajdujący się poza granicą obszaru objętego opracowaniem;
- 3) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) zakaz odprowadzania wód opadowych do gruntu;
- 5) zakaz powstawania tymczasowych obiektów budowlanych;
- 6) zakaz lokalizacji garaży i wiat garażowych;
- 7) dopuszcza się wiaty nad miejscami postojowymi rowerowymi i jako osłony śmietników;
- 8) należy przewidzieć min. 2 miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne;
- 9) zapewnić miejsca postojowe dla rowerów w ilości stosownej do potrzeb.

**§ 38.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 11U o powierzchni ok. 0,10 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 11U ustala się:

1) utrzymanie funkcji usługowo - administracyjnej i dotychczasowy sposób użytkowania terenu na cele Stowarzyszenia Euroregionu Niemen i Centrum Edukacyjno-Informatycznego Euroregionu;

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest:

- 1) modernizacja, przebudowa i rozbudowa istniejącego obiektu;
- 2) zmiana funkcji na inne usługi, w tym handlowej o powierzchni sprzedażowej do 400 m<sup>2</sup>;
- 3) realizacja funkcji mieszkaniowej powyżej kondygnacji parteru.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z ulicy 2KD i 3KD;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem małej architektury oraz obiektów sezonowych związanych z plenerową formą wystawienniczą i prowadzeniem działalności usługowej;
- 4) ustala się wysokość budynków od dwóch do trzech kondygnacji, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym, lecz nie wyżej niż 14,0 m od poziomu terenu do atyki lub do najwyższej krawędzi dachu;
- 5) łącznie powierzchnia zabudowana i utwardzona nie może być większa niż 80% powierzchni zabudowy, w tym obiektu kubaturowego do 40 % powierzchni całej działki; a udział terenów zieleni (powierzchnia biologicznie czynna) nie mniejsza niż 20%;
- 6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 60 - 85° i pokrycie z blachy płaskiej miedzianej lub innych materiałów pokryciowych w kolorach utlenionej miedzi, stonowanej zieleni, grafitu lub szarości z zakazem stosowania pokryć z blach ocynkowanych, niepowlekanych.

5. Obowiązują ustalenia: rozdziału II § 13, rozdziału III § 14, § 15, § 16, rozdziału IV § 17 i § 18 niniejszej uchwały.

**§ 39.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej i mieszkalno - usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 12U,MNU o powierzchni ok. 0,17 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 12U,MNU ustala się funkcję usługową i usługowo – mieszkalną jako wiodącą;

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest:

- 1) modernizacja, przebudowa i nadbudowa istniejących obiektów budowlanych;
- 2) zmiana funkcji istniejących usług na inne usługi nieuciążliwe nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) budowa nowych budynków i urządzeń niekolidującymi z funkcją podstawową;
- 4) realizacja funkcji hotelowej i gastronomicznej;
- 5) uzupełnienie funkcji handlowej do 400 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

- 1) obiektów i urządzeń małej architektury;

- 2) miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 3) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 4) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 6) urządzeń reklamowych, urządzeń pomocniczych.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obsługa komunikacyjna z obszarów ulic 3KD, 4KD, T. Noniewicza;
- 3) architekturę obiektów projektować w sposób zapewniający właściwą ekspozycję od strony ulicy T. Noniewicza, zastosować formy nowoczesne z wykorzystaniem najnowszych materiałów i technologii;
- 4) funkcje gospodarczo-garażowe należy zapewnić w projektowanych budynkach;
- 5) obiekty nowoprojektowane powinny stanowić dominantę w przestrzeni miejskiej;
- 6) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 7) zakaz grodzenia terenów od strony ulicy T. Noniewicza;
- 8) funkcję mieszkaniową należy lokalizować powyżej parteru;
- 9) łącznie powierzchnia zabudowana i utwardzona nie może być większa niż 70% powierzchni zabudowy w tym obiekcie kubaturowego do 60 % powierzchni całej działki; a udział terenów zieleni (powierzchnia biologicznie czynna) nie mniejsza niż 5%;
- 10) maksymalną wysokość zabudowy ustala się od III do IV kondygnacji, w tym dwie ostatnie kondygnacje w poddaszu, z kalenicami równoległymi do elewacji frontowych, lecz nie wyżej niż 16,20 m od poziomu terenu do attyki lub do najwyższej krawędzi dachu;

6. Obowiązują ustalenia: rozdziału II § 13, rozdziału III § 14, § 15, § 16, rozdziału IV § 17 i § 18 niniejszej uchwały.

**§ 40.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, o łącznej powierzchni 0,46 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) 13MNU o powierzchni ok. 0,37 ha;
- 2) 14MNU o powierzchni ok. 0,09 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 13MN,U i 14MN,U ustala się funkcję mieszkalno – usługową jako wiodącą;

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest:

- 1) modernizacja, przebudowa i rozbudowa obiektów;
- 2) rozbudowa i adaptacja budynków mieszkalnych na cele związane z prowadzoną nieuciążliwą działalnością gospodarczą;
- 3) zmiana funkcji usług na inne usługi nieuciążliwe niekolidujące z przeznaczeniem podstawowym;

- 4) realizacja funkcji mieszkalnej wielorodzinnej przy zapewnieniu odpowiedniej ilości miejsc parkingowych;
- 5) uzupełnienie terenów nowymi budynkami i urządzeniami niekolidującymi z funkcją podstawową.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- 1) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 2) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 3) miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 4) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 5) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obsługa komunikacyjna z obszaru ulicy 4KD i z obszaru 7KP;
- 3) funkcje gospodarczo - garażowe należy zapewnić w budynkach mieszkalno-usługowych;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 5) zakaz grodzenia terenów od strony ulic Wesolej i T. Noniewicza;
- 6) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w granicach nieruchomości;
- 7) dopuszcza się grodzenie terenów od strony ulicy 4KD;
- 8) dopuszcza się cofnięcie ogrodzeń w głąb działek celem wykonania miejsc parkingowych;
- 9) zapewnić dostęp komunikacyjny do terenu stacji transformatorowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 15E od strony ulicy T. Noniewicza;
- 10) ustala się wysokość budynków od dwóch do trzech kondygnacji, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym, lecz nie wyżej niż 14,0 m od poziomu terenu do atyki lub do najwyższej krawędzi dachu, dla konturu oznaczonego symbolem 13MNU;
- 11) ustala się wysokość budynków od dwóch do trzech kondygnacji, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym, lecz nie wyżej niż 12,0 m od poziomu terenu do atyki lub do najwyższej krawędzi dachu, dla konturu oznaczonego symbolem 14MNU;
- 12) łącznie powierzchnia zabudowana i utwardzona nie może być większa niż 90% powierzchni zabudowy, w tym obiektu kubaturowego do 65 % powierzchni całej działki, a udział terenów zieleni (powierzchnia biologicznie czynna) nie mniejsza niż 10%;
- 13) powierzchnia użytkowa części gospodarczo - garażowej i usługowej nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej budynku;

6. Obowiązują ustalenia: rozdziału II § 13, rozdziału III § 14, § 15, § 16, rozdziału IV § 17 i § 18 niniejszej uchwały.

**§ 41. 1.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem 15E, o powierzchni ok. 0,005 ha.

2. W wyznaczonym terenie przewiduje się stację transformatorową;

3. Dojazd przewiduje się z ulicy 4KD.

§ 42. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 18MN,U o powierzchni ok. 0,63 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 18MN,U ustala się:

- 1) utrzymanie funkcji mieszkalno – usługowej jako wiodącej;
- 2) możliwość modernizacji, przebudowy, rozbudowy istniejących obiektów budowlanych.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest:

- 1) rozbudowa i adaptacja budynków na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej nieuciążliwej;
- 2) zmiana funkcji usług na inne usługi nieuciążliwe niekolidujące z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) uzupełnienie terenu nowymi budynkami, parkingami i urządzeniami związanymi z funkcją podstawową.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- 1) usług nieuciążliwych w parterach budynków mieszkalnych lub wbudowanych w budynki mieszkalne lub w budynki gospodarcze związanych z funkcją mieszkaniową;
- 2) budynków usługowych, pod warunkiem zapewnienia miejsc postojowych w granicach działki, wielkość obiektów usługowych ogranicza się do powierzchni i gabarytów budynków mieszkalnych usytuowanych w granicach poszczególnych nieruchomości;
- 3) budynków gospodarczo – garażowych;
- 4) miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
- 5) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 6) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 7) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 8) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obsługa komunikacyjna z obszarów ulic: 2KD, T. Noniewicza i poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7KP;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej przy zapewnieniu odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenach mieszkaniowych;
- 5) nowe obiekty mieszkalne i obiekty gospodarcze w obrębie działki inwestora powinny być zharmonizowane pod względem architektonicznym, w szczególności w zakresie zachowania kąta nachylenia połaci dachowych, ich kolorystyki i pokrycia;

- 6) dopuszcza się przemieszczenie drewnianego budynku zabytkowego zlokalizowanego przy ul. Wesołej, działka nr 11166, na zasadach konserwatorskich;
- 7) łącznie powierzchnia zabudowana i utwardzona nie może być większa niż 80% powierzchni zabudowy, w tym obiektu kubaturowego do 65% powierzchni całej działki, a udział terenów zieleni (powierzchnia biologicznie czynna) nie mniejsza niż 20%;
- 8) ustala się wysokość budynków mieszkalnych od II do III kondygnacji, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym, lecz nie wyżej niż 12,0 m od poziomu terenu do attyki lub do najwyższej krawędzi dachu;

6. Obowiązują ustalenia: rozdziału II § 13, rozdziału III § 14, § 15, § 16, rozdziału IV § 17 i § 18 niniejszej uchwały.

**§ 43.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 19U o powierzchni ok. 0,10 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 19U ustala się funkcję usługową jako wiodącą;

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest:

- 1) modernizacja, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa obiektów;
- 2) zmiana funkcji usług towarzyszących na inne usługi nieuciążliwe lub wprowadzenie nowych nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) uzupełnienie terenu nowymi budynkami i urządzeniami nie kolidującymi z funkcją podstawową;
- 4) realizacja funkcji mieszkalnej powyżej parteru.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

- 1) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 2) miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 3) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 4) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) urządzeń służących utrzymaniu porządku.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obsługa komunikacyjna z ulicy Wesołej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 4) ustala się wysokość budynków do III kondygnacji, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym, lecz nie wyżej niż 12,0 m od poziomu terenu do attyki lub do najwyższej krawędzi dachu;
- 5) łącznie powierzchnia zabudowana i utwardzona nie może być większa niż 90% powierzchni zabudowy, w tym obiektów kubaturowych do 65 % powierzchni całej działki, a udział terenów zieleni (powierzchnia biologicznie czynna) nie mniejsza niż 5%;

6. Obowiązują ustalenia: rozdziału II § 13, rozdziału III § 14, § 15, § 16, rozdziału IV § 17 i § 18 niniejszej uchwały.

**§ 44.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, oznaczony na rysunku planu symbolem 20MW,U o powierzchni ok. 0,08 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 20MW,U ustala się funkcję mieszkalną wielorodzinną z usługami nieuciążliwymi.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest:

- 1) modernizacja, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejących obiektów budowlanych;
- 2) rozbudowa i adaptacja na cele związane z prowadzoną nieuciążliwą działalnością gospodarczą.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obsługa komunikacyjna z obszaru ulicy T. Noniewicza;
- 3) ustala się wysokość budynków od dwóch do trzech kondygnacji, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym, lecz nie wyżej niż 12,0 m od poziomu terenu do atyki lub do najwyższej krawędzi dachu;
- 4) łącznie powierzchnia zabudowana i utwardzona nie może być większa niż 90% powierzchni zabudowy, w tym obiektów kubaturowych do 65 % powierzchni całej działki; a udział terenów zieleni (powierzchnia biologicznie czynna) nie mniejsza niż 10%.

5. Nakaz uzupełnienia pierzei ulicy Wigierskiej obiektem lub ogrodzeniem;

6. Obowiązują ustalenia: rozdziału II § 13, rozdziału III § 14, § 15, § 16, rozdziału IV § 17 i § 18 niniejszej uchwały.

## **Rozdział 7.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE OBRONY CYWILNEJ**

**§ 45.** Ustala się następujące przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej:

- 1) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych powyżej 20 mieszkań, zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób, handlowych, usługowych z zakresu użyteczności publicznej i produkcyjnych, w których jest zatrudnionych powyżej 15 pracowników należy przewidzieć możliwość wykonania ukryć w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP;
- 2) na etapie opracowania projektów budowlanych, dokumentację, o której mowa w punkcie 1 należy uzgodnić z Szefem Obrony Cywilnej Województwa;
- 3) stacje transformatorowe dostosować do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 4) należy przewidzieć lokalizację awaryjnych studni wody pitnej spełniających normę 7,5 l wody na osobo-dobę;
- 5) istniejące studnie należy zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych;
- 6) należy uwzględnić system alarmowania mieszkańców poprzez syreny alarmowe o promieniu słyszalności do 600 m;

- 7) układ projektowanych oraz modernizowanych dróg i ulic powinien spełniać następujące warunki:
- a) odpowiednią szerokość uniemożliwiającą zagruzowanie;
  - b) połączenie z traktami przelotowymi zapewniające sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia;
  - c) wyznaczenie bezpiecznych tras przejazdu dla pojazdów z niebezpiecznymi środkami chemicznymi.

### **Rozdział 8.**

#### **USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPÓŻAROWEJ**

**§ 46.** Ustala się następujące przedsięwzięcia z zakresu ochrony przeciwpożarowej:

- 1) zabudowę należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) należy zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków;
- 3) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe;
- 4) projektowana komunikacja powinna umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnej.

### **Rozdział 9.**

#### **USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 47.** W stosunku do terenu objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia uchwały Nr X/105/03 z dnia 25 czerwca 2003 r. Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk ograniczonego ulicami: Wesołą, L. Waryńskiego, T. Noniewicza i Wigierską w Suwałkach, opublikowanej w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 71 z dnia 16 lipca 2003 r., poz. 1437.

**§ 48.** Ustala się jednorazową opłatę w związku ze wzrostem wartości nieruchomości wynikającej z opracowania planu w wysokości 5% ( słownie: pięć procent).

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

**§ 50.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr

.....

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia ..... 2011 r.

[Zalacznik1.pdf](#)

### **Rysunek planu**

**Lista nieuwzględnionych uwag**

wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Wesolą, T. Noniewiczza, Wigierską oraz od strony północnej granicą działki nr 11136 w Suwałkach

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga
1	2	3	4	5	6
1.	2011.06.06	Bożena Banczer-Janiak	Kwestionuje przeznaczenie działki pod ciąg pieszo - rowerowy, oznaczony na rysunku planu symbolem 6KCp. Uważa, że zapisy projektu planu dotyczące terenu 6KCp nie służą celowi publicznemu, tylko poprawie warunków sąsiedniej prywatnej działki, na której realizowany jest budynek mieszkalno-usługowy.	11158/1	6KCp
2.	2011.06.08	Barbara Józefa Banczer	Kwestionuje przeznaczenie działki pod ciąg pieszo - rowerowy, oznaczony na rysunku planu symbolem 6KCp. Uważa, że zapisy projektu planu dotyczące terenu 6KCp nie służą celowi publicznemu, tylko poprawie warunków sąsiedniej prywatnej działki, na której realizowany jest budynek mieszkalno-usługowy.	11158/1	6KCp
3.	2011.06.15	Ewa Starońska	Kwestionuje przeznaczenie działki pod ciąg pieszo - rowerowy, oznaczony na rysunku planu symbolem 6KCp. Uważa, że zapisy projektu planu dotyczące terenu 6KCp nie służą celowi publicznemu, tylko poprawie warunków sąsiedniej prywatnej działki, na której realizowany jest budynek mieszkalno-usługowy.	11158/1	6KCp

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

.....

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia ..... 2011 r.

**Sposób realizacji oraz zasad finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Wesolą, T. Noniewiczza, Wigierską oraz od strony północnej granicą działki nr 11136 w Suwałkach inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871, z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr. 153, poz. 901) stwierdza się, że na terenie objętym planem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy będą realizowane zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi miasta Suwałki.