

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami
Tadeusza Kościuszki, Ludwika Waryńskiego, Wesolą i Wigierską
w Suwałkach.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz.594 i poz.645, z 2014 r. poz. 379 i poz.1072) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz.21, poz.405, poz. 1238, poz. 1446, z 2014 r. poz. 379, poz. 768 i poz. 1133), w związku uchwałą Nr XLVI/504/2014 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Tadeusza Kościuszki, Ludwika Waryńskiego, Wesolą i Wigierską w Suwałkach – Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1.1. Po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Suwałki”, uchwalonego uchwałą Nr XXII/238/2012 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 maja 2012 r, rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu i rozstrzygnięciu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Tadeusza Kościuszki, Ludwika Waryńskiego, Wesolą i Wigierską w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 5,33 ha., w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

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

- 1) ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

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

- 1) opracowania ekofizjograficznego;

wyłożenie do publicznego wglądu od 8.04.2015r. do 8.05.2015r.

- 2) prognozy skutków oddziaływania planu na środowisko przyrodnicze;
- 3) prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

ROZDZIAŁ I

USTALENIA OGÓLNE

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

- 1) przekształcenie i rewitalizacja terenu śródmiejskiego objętego ochroną konserwatorską;
- 2) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie zasad ich zagospodarowania;
- 3) określenie zasad zabudowy;
- 4) ustalenie zasad i sposobu skomunikowania terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) określenie zadań publicznych, w szczególności wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym terenów komunikacji publicznej oraz wyposażenia w infrastrukturę społeczną i techniczną;
- 6) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w granicach objętych planem.

§ 4. 1. W niniejszym planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalną i maksymalną wysokość zabudowy, liczbę miejsc parkingowych i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 7) obiekty przewidziane do rozbiórki, bez prawa ich odbudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i zagospodarowywania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, poza terenami wymienionymi w rozdziale 3 tekstu niniejszej uchwały;

2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-Z i KD-L, w których końcowe litery określają klasę danej ulicy zgodnie z obowiązującą klasyfikacją dróg i ulic (Z – zbiorcza, L- lokalna);
- 2) tereny przestrzeni publicznych – dróg, parkingów, placów i zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-P/ZP;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem MU;
- 4) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 5) tereny usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem UO;
- 6) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem E;

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

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

4. Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do momentu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.

5. W granicach opracowania planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

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

- 1) granice terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) klasyfikacja techniczno - funkcjonalna ulic.

2. Ustalone w planie wskaźniki powierzchni zabudowy należy łączyć do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę.

3. Ustalone w planie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę.

4. Ustaloną w planie wysokość zabudowy należy odnosić od naturalnego poziomu terenu przy wejściach do budynku do górnej krawędzi elewacji, gzymsu, attyki lub kalenicy, o ile z ustaleń szczegółowych planu nie wynika inaczej.

§ 7. Następujące elementy graficzne na rysunku planu, dotyczące lokalnych wymagań szczególnych dla inwestora i zagospodarowania terenu, są oznaczeniami wynikającymi z dokumentów i decyzji według przepisów odrębnych:

- 1) pomniki przyrody;
- 2) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 3) obiekty wpisane do ewidencji zabytków;

2. Następujące elementy graficzne na rysunku planu są oznaczeniami postulowanymi:

- 1) linie podziałów wewnętrznych terenu;
- 2) trasy głównych ciągów pieszo - rowerowych
- 3) obiekty do rozbiórki.

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

- 1) 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;
- 2) elewacjach uprzywilejowanych – należy przez to rozumieć wskazane na rysunku planu elewacje, których wygląd powinien wyróżnić budynek z otoczenia, podkreślać jego rangę i położenie w przestrzeni; elewacje te powinny zamykać perspektywy ciągów komunikacyjnych, zaznaczać ważne narożniki pierzei, kształtować pierzeje placów i innych przestrzeni publicznych i wewnętrznych istotnych dla wizerunku miasta; zakaz montażu na elewacjach uprzywilejowanych skrzynek elektroenergetycznych, wentylatorów, klimatyzatorów, itp urządzeń.
- 3) infrastrukturze technicznej i urządzeniach sieciowych – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody i urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną i ciepłą, gaz, łączność, wodę oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe, z wyłączeniem przyłączy do budynków;

- 4) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku w rozumieniu przepisów budowlanych;
- 5) liniach rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linie wydzielające tereny o różnym sposobie użytkowania;
- 6) maksymalnej (minimalnej) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny największy (najmniejszy) wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych) do najwyższej górnej krawędzi elewacji frontu budynku, attyki lub gzymsu; wysokość zabudowy może być też określona liczbą kondygnacji nadziemnych; podana definicja wysokości zabudowy nie dotyczy infrastruktury technicznej (masztów, wież itp.);
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków mieszkalnych lub usługowych oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu i której nie mogą przekroczyć kondygnacje nadziemne (powyżej parteru) budynku mieszkalnego lub usługowego oraz budowli; linia ta nie dotyczy:
- a) dociepleń budynków,
 - b) elementów zewnętrznych budynków takich, jak: balkon, zadaszenie, markiza, reklama – o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku i nie wykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - c) elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich, jak np.: pilaster, gzyms, ryzalit, żaluzja zewnętrzna,
 - d) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, tarasów, ramp oraz podestów i nie wykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - e) stacji transformatorowych, budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;
- 8) obiektach małej architektury - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, o których mowa w przepisach budowlanych;
- 9) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której musi stanąć ściana frontowa budynków mieszkaniowych, bądź usługowych, a w określonych planem przypadkach ściana frontowa parteru, oraz określonych w ustaleniach planu budowli

naziemnych nie będących liniami przesyłowymi oraz sieciami kablowego brojenia terenu; linia ta nie dotyczy:

- a) dociepleń budynków,
 - b) bram i podcieni, nisz, cofnięć ścian związanych z rozrzeźbieniem elewacji poszczególnych elementów budynku – o maksymalnej głębokości do 2,0 m od obowiązującej linii zabudowy i na nie więcej niż 30% powierzchni elewacji budynku,
 - c) elementów zewnętrznych budynku takich, jak: balkon, zadaszenie, markiza – o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - d) elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich, jak np.: pilaster, gzyms, ryzalit, żaluzja zewnętrzna,
 - e) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, tarasów, ramp oraz podestów i nie wykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących);
- 10) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Tadeusza Kościuszki, Ludwika Waryńskiego, Wesołą i Wigierską w Suwałkach, wraz z rysunkiem planu;
- 11) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wody powierzchniowe na działce budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki, na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²; do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się dojazdów i dojść;
- 12) powierzchni sprzedażowej – należy przez to rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnię magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.);
- 13) powierzchni użytkowej podstawowej – należy przez to rozumieć, zgodnie z PN-ISO 9836:1997, część powierzchni netto odpowiadającą celom i przeznaczeniu budynków, klasyfikuje się ją zgodnie z celem i przeznaczeniem budynków, w których są wznoszone;
- 14) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkiem, wiatami oraz nadwieszeniami;
- 15) przebudowie budynku – należy przez to rozumieć działania, którym jest poddawany budynek, w rozumieniu przepisów budowlanych;

- 16) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, z których wynikają bardziej szczegółowe wymagania dotyczące planowania przestrzennego lub zasady i ograniczenia wpływające na możliwości zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 17) przestrzeniach publicznych – należy przez to rozumieć ogólnodostępne przestrzenie o szczególnym znaczeniu dla zaspokajania potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno – przestrzenne;
- 18) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, przeważające na danym terenie, w sposób określony w szczegółowych ustaleniach planu;
- 19) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje lub przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, w sposób określony w szczegółowych ustaleniach planu;
- 20) przeznaczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może występować w wyznaczonym obszarze, w sposób określony w szczegółowych ustaleniach planu, w ograniczonym czasie, określonym w decyzji administracyjnej, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych i odrębnych;
- 21) reklamie – należy przez to rozumieć informację wizualną w jakiegokolwiek formie, wraz z elementami konstrukcyjnymi, nie będącą znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, elementem systemu informacji miejskiej lub pojazdem samobieżnym;
- 22) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń i informacji, wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 23) tekście planu – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 24) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym; teren może stanowić jednorodną całość lub być podzielony na mniejsze działki budowlane w sposób określony w rozdziale 5. oraz w ustaleniach szczegółowych tekstu niniejszej uchwały;
- 25) tymczasowych obiektach budowlanych – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, o których mowa w przepisach budowlanych;
- 26) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszy akt prawa miejscowego, uchwalony przez Radę Miejską w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 27) urządzeniach budowlanych – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, o których mowa w przepisach budowlanych;

- 28) urządzeniach pomocniczych – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, oznakowania służące organizacji ruchu drogowego
- 29) urządzeniach służących utrzymaniu porządku – należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia i osłony wraz z zielenią izolacyjną.
- 30) usługach – należy przez to rozumieć działalność w zakresie usług dla ludności, której ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska nie może wykraczać 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;

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

Rozdział 2.

USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KRAJOBRAZOWEGO

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

2. Ustala się priorytet wymagań ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu poprzez:
- 1) zakaz realizacji obiektów budowlanych niespełniających wymogów zawartych w niniejszych przepisach;
 - 2) 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, infrastruktury technicznej w tym z zakresu łączności oraz dróg;
 - 3) zakaz tworzenia składowisk wszelkich rodzajów odpadów, w tym prowadzenia skupu złomu, metali i makulatury, placów składowych i ekspozycyjnych itp.;
 - 4) zrzut do wód powierzchniowych i gruntu nieoczyszczonych wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych, zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 5) nakaz podłączenia do miejskich sieci wodociągowych;

- 6) nakaz wykonywania placów manewrowych i parkingów, jako powierzchni szczelnych z odprowadzeniem wód opadowych do kanalizacji deszczowej lub do ziemi po spełnieniu wymagań określonych w przepisach szczególnych;
 - 7) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
 - 8) nakaz odprowadzania ścieków socjalno - bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej;
 - 9) zakaz wydobywania kopalin;
3. Na obszarze objętym planem występują dwa pomniki przyrody:
- 1) lipa drobnolistna – oznaczona na rysunku planu symbolem „A” –zarejestrowana jako pomnik przyrody nr 587 S na podstawie Rozporządzenia Nr 222/98 Wojewody Suwalskiego z dnia 14 cgrudnia 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Suw. Nr 74, poz. 510);
 - 2) klon zwyczajny – oznaczony na rysunku planu symbolem „B” – zarejestrowany jako pomnik przyrody nr 588 S na podstawie Rozporządzenia Nr 222/98 Wojewody Suwalskiego z dnia 14 grudnia 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Suw. Nr 74, poz. 510).
4. Ustala się obowiązek utrzymywania i uzupełniania zieleni na działkach budowlanych oraz zieleni pełniącej funkcję izolacyjną wzdłuż dróg i parkingów.

Rozdział 3.

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

§10.1. Teren objęty planem znajduje się w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego miasta Suwałk, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-31 decyzją KL.WKZ 534/31/d/79 z dnia 15 maja 1979 r.

2. W granicach ochrony zabytkowego obszaru urbanistycznego, o którym mowa w §10 ust. 1, obowiązują przepisy odrębne oraz następujące ustalenia:

- 1) należy zachować tradycyjną zasadę parcelacji działek pomiędzy istniejącymi ulicami, a projektowaną komunikacją 4KD-P/ZP i 5KD-P/ZP;
- 2) obowiązuje nienaruszalność pierzei istniejących od strony ulic 1KD-Z, 2KD-L i 3KD-L oraz od strony ulicy T. Kościuszki;
- 3) nową zabudowę należy kształtować wzdłuż istniejących i projektowanych ulic publicznych w sposób, tworzący pierzeję lub zabudowę w granicy działek, jako oficyny do budynków głównych; obowiązek zabudowy pierzejowej wzdłuż ulic T. Kościuszki, L. Waryńskiego i Wesolej i Wigierskiej; zakaz budowy obiektów wolno stojących;

- 4) należy zachować budynki wpisane do rejestru zabytków oraz budynki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Suwałk objęte ochroną na podstawie ustaleń planu;
- 5) położone w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego budynki o elewacjach:
 - a) murowanych otynkowanych - utrzymać w kolorystyce pastelowej, ze stopniowaniem kolorów, w tym z ciemniejszym parterem i wyodrębnieniem kolorystycznym opasek okiennych i drzwiowych, gzymsów, pilastrów, itp.,
 - b) z cegły licowej – utrzymać jako licowane cegłą o kolorystyce ugrów i czerwieni;
- 6) dopuszcza się adaptację wyłącznie na cele usługowe parterów budynków położonych w pierzejach ulic publicznych z zachowaniem charakteru elewacji, bez możliwości realizacji nowych otworów drzwiowych i okiennych oraz powiększania istniejących; funkcja mieszkalna dopuszczalna jest jedynie powyżej parteru;
- 7) zakazuje się ingerencji w elewacje budynków zabytkowych polegającej na realizacji nowych otworów drzwiowych i okiennych;
- 8) reklamy i szyldy należy umieszczać zgodnie z zasadami określonymi w § 30 tekstu niniejszej uchwały;
- 9) dopuszcza się adaptację poddaszy i doświetlenia ich wyłącznie oknami połaciowymi;
- 10) zakazuje się wykonywania zewnętrznych dociepleń zabytkowych budynków murowanych z dekoracją architektoniczną na elewacjach;
- 11) zakazuje się montażu na elewacjach frontowych i wzdłuż dróg publicznych skrzynek elektroenergetycznych, anten, klimatyzatorów i tym podobnych urządzeń;
- 12) na obiektach zabytkowych i położonych w pierzei ulic T. Kościuszki, L. Waryńskiego, Wesolej i Wigierskiej, zakazuje się realizacji masztów telekomunikacyjnych i radiowych, na pozostałych obiektach ogranicza się ich wysokość do 3,0 m.;
- 13) zakaz ogrodzeń pełnych i stosowania sztachet drewnianych, blach trapezowych i innych oraz okładzin z kamienia polnego; ogrodzenia terenów realizować jako metalowe, o wysokości do 1,5 m, dopuszcza się podmurówki i słupki pomiędzy przęsłami betonowe lub murowane z cegły; zakaz realizacji ogrodzeń przed frontami zabudowy usługowej, gdzie front oznacza elewację od strony terenów dróg publicznych oraz od strony, gdzie znajduje się wejście do usług;
- 14) w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków, o ile z ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały nie wynika inaczej, obowiązuje ponadto pełna ochrona konserwatorska, polegająca na:

- a) nienaruszalności brył budynków, w tym w szczególności ich obrysów zewnętrznych, podziałów architektonicznych, sposobu rozplanowania elewacji budynków, w tym zachowanie usytuowania wejść głównych do budynku oraz otworów okiennych i drzwiowych, ważniejszych podziałów architektonicznych elewacji, detalu architektonicznego oraz takich elementów jak balkony, ganki, werandy itp., a także zachowanie wysokości i kształtów dachów,
 - b) zachowaniu klatek schodowych, zabytkowych ścian konstrukcyjnych, a także zabytkowych stropów, sklepień i wieżby,
 - c) zachowaniu materiałów elewacyjnych i wykończeniowych charakterystycznych dla obiektów,
 - d) zachowaniu zabytkowych stolarek okiennych i drzwiowych, z dopuszczeniem ich konserwacji,
 - e) nakazie ujednolicenia formy i kolorystyki oraz materiału stolarki w całym obiekcie,
 - f) zakazie stosowania materiałów elewacyjnych imitujących drewniany szalunek oraz cegłę licową,
 - g) dopuszczeniu dobudowy do istniejących budynków, przy zachowaniu wysokości i kształtu dachu jak w budynku głównym;
- 15) w odniesieniu do budynków wpisanych do ewidencji zabytków i objętych ochroną na podstawie ustaleń planu, obowiązują następujące ustalenia:
- a) obowiązuje zachowanie kształtu brył budynków, z dopuszczeniem rozbudowy budynków od strony elewacji podwórzowych, do wielkości nie przekraczającej 10% obecnej powierzchni,
 - b) obowiązuje zachowanie wysokości budynków i kształtów dachów,
 - c) w przypadku rozbudowy należy zachować wysokość i kształt dachu jak w budynku głównym,
 - d) obowiązuje zachowanie rozplanowania elewacji frontowych budynków, w tym zachowanie usytuowania wejść głównych do budynku oraz otworów okiennych i drzwiowych, podziałów architektonicznych elewacji, detalu architektonicznego oraz takich elementów jak balkony, ganki, werandy itp.,
 - e) obowiązuje zachowanie materiałów elewacyjnych i wykończeniowych charakterystycznych dla obiektów,
 - f) obowiązuje stosowanie stolarki drzwiowej i okiennej drewnianej o podziałach oryginalnych lub zbliżonych do oryginału; dopuszcza się stolarkę plastikową w okleinach drewnopodobnych o podziałach oryginalnych lub zbliżonych do oryginału,

- g) obowiązuje nakaz ujednolicenia formy i kolorystyki elewacji oraz stolarki w całym obiekcie,
- h) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach materiałów imitujących drewniany szalunek oraz cegłę licową,
- i) obowiązuje zakaz docieplania z zewnątrz zabytkowych obiektów murowanych z dekoracją architektoniczną na elewacjach.

§11.1. Na obszarze objętym planem, występują niżej wymienione obiekty wpisane do rejestru zabytków:

- 1) dom ul. T. Kościuszki nr 16, murowany, poł. XIX w., nr rej. 248, karta;
- 2) dom ul. T. Kościuszki nr 18, murowany, 1 poł. XIX w., nr rej. 152, karta;
- 3) dom ul. T. Kościuszki nr 20, murowany, 1 poł. XIX w., nr rej. 150, karta;
- 4) dom ul. T. Kościuszki nr 22, murowany, II ćw. XIX w., nr rej. 149, karta;
- 5) dom ul. T. Kościuszki nr 26, murowany, poł. XIX w., nr rej. 148, karta;
- 6) dom ul. T. Kościuszki nr 32, murowany, 1 poł. XIX w., nr rej. 146, karta;
- 7) dom ul. T. Kościuszki nr 36, murowany, XIX/XX w., nr rej. 230, karta;
- 8) dom ul. T. Kościuszki nr 38, murowany, 1 poł. XIX w., nr rej. 145, karta;
- 9) dom ul. T. Kościuszki nr 40, murowany, 1 poł. XIX w., przed 1839 nr rej. 143, karta;
- 10) dom ul. T. Kościuszki nr 42, murowany, 1 poł. XIX w., nr rej. 142, karta;
- 11) dom ul. T. Kościuszki nr 44, murowany, 1 poł. XIX w., nr rej. 140, karta;
- 12) dom ul. T. Kościuszki nr 46, murowany, poł. XIX w., nr rej. 139, karta;
- 13) dom ul. T. Kościuszki nr 48, murowany, 1 poł. XIX w., nr rej. 138, karta;
- 14) dom ul. T. Kościuszki nr 50, murowany, 1 poł. XIX w., nr rej. 137, karta;
- 15) dom ul. T. Kościuszki nr 52, murowany, 2 poł. XIX w., nr rej. 136, karta;
- 16) dom ul. T. Kościuszki nr 54, murowany, 2 poł. XIX w., nr rej. A-1043, karta;
- 17) dom ul. Wigierska nr 1, murowany, poł. XIX w., nr rej. 208, karta;
- 18) dom ul. Wigierska nr 3, murowany, koniec XIX w., nr rej. A-851, karta;
- 19) dom ul. Wigierska nr 5, murowano-drewniany, 1 poł. XIX w., nr rej 209, karta.

§12.1. Na obszarze objętym planem występują niżej wymienione obiekty wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków Miasta Suwałk:

- 1) dom ul. T. Kościuszki nr 34, murowany, XIX/XX w., karta;
- 2) dom ul. L. Waryńskiego 2, murowany, XIX/XX w., karta;
- 3) dom ul. Wesoła 15, murowany, XIX/XX w., karta;
- 4) dom ul. Wesoła 17, murowany, XIX/XX w., karta;

2. Obiekty wymienione w §12 ust. 1 obejmuje się ochroną na podstawie ustaleń planu.

§13. W celu ochrony elewacji obiektów wymienionych w §11 ust. 1 i §12 ust. 1 oraz zachowania ładunku przestrzennego w przestrzeniach publicznych i znajdujących się w strefie zabytkowego obszaru urbanistycznego pierzejach ulicznych, na obszarze objętym planem należy dodatkowo stosować ustalenia zawarte w rozdziale 5. tekstu niniejszej uchwały.

§14. Dopuszcza się zmiany funkcji budynków wymienionych w §11 ust. 1 i §12 ust. 1 w szczególności w parterach, z dostępem do usługi przez istniejące otwory drzwiowe lub z bram oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§15. Prowadzenie robót budowlanych i innych działań przy zabytkach wpisanych do rejestru zabytków i objętych ochroną na podstawie ustaleń planu oraz na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, o ile dotyczy to zmiany zagospodarowania terenu i wyglądu budynku, wymaga pozwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub dokonaniu zgłoszenia.

§16.1. W przypadku odkrycia podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na terenie objętym planem przedmiotów, które mogą być zabytkami, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Wszelkie prace przy obiektach znajdujących się w rejestrze zabytków i na obszarze planu, wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

3. Pozwolenia, o których mowa w pkt. 2 nie wymaga przekształcenie obiektów współczesnych i wewnątrz budynków znajdujących się w ewidencji zabytków.

Rozdział 4.

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

§ 17. Ustala się następujące ogólne zasady w zakresie realizacji systemu komunikacyjnego i zasad parkowania:

- 1) utrzymanie klasy techniczno – użytkowej ulicy Wigierskiej 1KD-Z, jako zbiorczej – „Z”;
- 2) utrzymanie klasy techniczno – użytkowej ulicy Waryńskiego 2KD-L, jako lokalnej – „L”;
- 3) utrzymanie klasy techniczno - użytkowej ulicy Wesołej 3KD-L, jako lokalnej – „L”;
- 4) budowa dróg wewnętrznych, parkingów i placów zieleni, będących przestrzeniami publicznymi 4KD-P/ZP i 5KD-P/ZP;
- 5) zabezpieczenie potrzeb w zakresie parkowania samochodów:

- a) w liniach rozgraniczających ulic i przestrzeni publicznych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- b) na parkingach położonych na terenach zabudowy usługowej, mieszkaniowej i usługowo-mieszkaniowej;
- c) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, dla nowych inwestycji należy przewidywać w granicach terenów objętych jedną inwestycją, według poniższych wskaźników:
- 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej,
 - 1 miejsce postojowe na 60 m² powierzchni sprzedażowej lub użytkowej podstawowej obiektu usługowego, lecz nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal użytkowy,
 - 1 miejsce postojowe na 20 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii,
 - 1 miejsce postojowe na 4 pokoje hotelowe,
 - 1 miejsce postojowe na 20 zatrudnionych dla obiektów oświatowych, w tym przedszkoli,
 - 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach służby zdrowia;
- 6) w granicach wydzielonych parkingów należy przewidzieć miejsca przeznaczone do parkowania rowerów, w wielkości minimum 5% każdego parkingu i wyposażyć je w niezbędne do tego urządzenia;
- 7) na terenach parkingów na każde 20 stanowisk należy przewidzieć przynajmniej jedno stanowisko dla osób niepełnosprawnych;
- 8) do bilansu miejsc postojowych realizowanych dla nowej zabudowy nie wlicza się istniejących miejsc postojowych;
- 9) do bilansu miejsc postojowych, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, można przyjąć miejsca postojowe na terenach publicznych do 50% wymaganej ilości; zasada ta nie dotyczy miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej; prawo korzystania z miejsc postojowych na terenach sąsiednich musi wynikać wprost z przepisów prawa, czynności prawnych, orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej;
- 10) nakazuje się zapewnienie dostępności komunikacyjnej do terenów publicznych i usług dla osób niepełnosprawnych;
- 11) dopuszcza się w granicach wyznaczonych pasów drogowych, o ile nie wynika to z ustaleń szczegółowych niniejszego planu, realizację obiektów i urządzeń nie wymienionych w uchwale, służących obsłudze ruchu oraz kiosków, o powierzchni całkowitej nie większej niż 20,00 m² i wysokości do 4,00 m, stacji transformatorowych oraz reklam za zgodą zarządcy drogi;

- 12) dopuszcza się parkingi podziemne lub wbudowane w bryłę budynku, przy założeniu zapewnienia minimum 20% niezbędnych miejsc parkingowych na poziomie terenu;
- 13) zakaz wykonywania zjazdów do parkingów podziemnych z dróg publicznych, dopuszcza się przejazdy bramne i zjazdy rozpoczynające się w linii zabudowy;
- 14) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych związanych z działalnością usługową, handlową i produkcyjną dla potrzeb użytkowników i klientów w granicach działek, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 15) układ projektowanych oraz modernizowanych dróg powinien spełniać następujące warunki:
- a) ulice i drogi powinny posiadać szerokość uniemożliwiającą zagruzowanie,
 - b) połączenia z traktami przelotowymi powinny zapewniać sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia;
- 16) podane w ustaleniach szczegółowych parametry techniczne ulic oraz elementy funkcjonalne, wymienione do realizacji w granicach linii rozgraniczających ulic i rozwiązania skrzyżowań należy traktować jako postulowane; mogą być one zmieniane na etapie projektów realizacyjnych, uzupełniane o nowe elementy lub zastąpione innymi rozwiązaniami, w zależności od potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi i bez konieczności zmiany planu;
- 17) dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań technicznych w zakresie komunikacji publicznej, niż określone w planie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) dopuszcza się etapowanie infrastruktury drogowej w sposób zgodny z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi miasta.

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

- 1) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 2) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu;
- 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 należytych stanie techniczno – użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;
- 5) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych, które nie są wymienione w tekście uchwały, bez konieczności wprowadzania zmian w planie, pod

warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleniach niniejszego planu;

- 6) sieci, jako inwestycje celu publicznego, nakazuje się chronić przed zabudową;
- 7) sieci infrastruktury technicznej, o ile nie wynika to z warunków technicznych, powinny być projektowane i prowadzone poza jezdniami ulic;
- 8) dojazdy do urządzeń technicznych przewiduje się z istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego;
- 9) przy łączeniu lub podziale działek przewidzieć dostęp do infrastruktury.

§ 19. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb bytowych należy realizować z miejskich sieci wodociągowych istniejących lub po ich rozbudowie;
- 2) pobór wody do celów przeciwpożarowych z miejskich sieci wodociągowych lub zbiorników ppoż., realizowanych przez inwestorów;
- 3) do budowy przewodów rozdzielczych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych i o ile jest to możliwe, poza jezdnią;
- 4) dopuszcza się sieci wodociągowe poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 5) w ulicach lokalnych i dojazdowych sieć wodociągową wyposażać w hydranty uliczne spełniające wymagania według przepisów odrębnych.

§ 20. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych z projektowanej i istniejącej zabudowy planuje się do kanalizacji miejskiej istniejącej lub po jej rozbudowie;
- 2) kanały sanitarne jak również przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 3) do budowy kanałów sanitarnych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych i o ile jest to możliwe, poza jezdnią;
- 4) dopuszcza się lokalizację kanałów sanitarnych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

§ 21. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód i ścieków opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe z ulic i parkingów należy odprowadzić do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, lub do gruntu;
- 2) przed odprowadzeniem ścieków do odbiornika, należy je oczyścić w stopniu określonym w przepisach szczególnych;
- 3) zasadą jest odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów

bezpośrednio do gruntu, za wyjątkiem zabudowy pierzejowej, lokalizowanej w granicach pasów drogowych dróg publicznych;

- 4) zasadą jest odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych wokół budynków mieszkalnych do gruntu;
- 5) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do miejskiej kanalizacji deszczowej w przypadku braku możliwości odprowadzenia ich do gruntu, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) do budowy kanałów deszczowych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych i o ile jest to możliwe, poza jezdnią;
- 7) dopuszcza się lokalizację kanałów deszczowych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 8) kanały i przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, uniemożliwiającej oddziaływanie na wody gruntowe; nie dotyczy to rurociągów służących do wprowadzenia ścieków do gruntu.

§ 22. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) nakaz realizacji zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub gazowej wszystkich nowych budynków,

2) na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej, w tym z wbudowaną funkcją usługową, oznaczonych na rysunku planu symbolem MU, dopuszcza się utrzymanie indywidualnego źródła ciepła, spełniającego wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;

3) zakaz instalowania naziemnych zbiorników z gazem;

4) ustala się, że energia ciepła będzie dostarczana na potrzeby ogrzewania pomieszczeń, ciepłej wody użytkowej, wentylacji i klimatyzacji;

5) zaopatrzenie w ciepło terenów budowlanych objętych planem przewiduje się z istniejących kanałów ciepłowniczych i projektowanych sieci gazowych;

6) dopuszcza się montaż na dachach budynków ogniw do konwersji fotowoltaicznej, jak i fototermicznej na następujących warunkach:

a) ogniwa nie mogą być montowane na dachach obiektów zabytkowych oraz na połaciach dachowych pozostałych budynków od strony dróg publicznych,

b) ogniwa nie mogą pokrywać więcej niż 30% połaci dachowej.

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

1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się docelowo z systemu sieci gazowej;

2) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych w chodnikach lub pasach zieleni należy pozostawić rezerwę terenu pod lokalizację przyszłych gazociągów z uwzględnieniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych;

3) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;

4) dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe powinny być lokalizowane w linii ogrodzeń i otwierane na zewnątrz ogrodzenia, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami szczególnymi;

5) przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

§ 24. Ustala się następujące zasady dotyczące gospodarki odpadami:

1) nakaz składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów, stosownie do ich charakteru, 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.

§ 25. Ustala się następujące zasady w zakresie zasilania w energię elektryczną:

1) nakaz realizacji zasilania w energię elektryczną planowanych terenów budowlanych w oparciu o istniejące w granicach opracowania stacje transformatorowe oraz projektowane stacje transformatorowe;

2) nakaz podłączenia do sieci elektroenergetycznej wszystkich obiektów i wyposażenia ich w przyłącza umożliwiające pobór energii elektrycznej, w stopniu wystarczającym do obsługi funkcji i sposobów zagospodarowania terenów;

3) nakaz stosowania zasilania rezerwowego dla obiektów wymagających zwiększonej pewności zasilania w energię elektryczną;

4) nakaz dostosowania i przebudowy urządzeń elektrycznych kolidujących z projektowaną zabudową do projektowanego zagospodarowania przestrzennego;

5) nakaz projektowania i realizacji oświetlenia ulicznego jako wydzielonej sieci kablowej, zintegrowanej z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym, przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;

6) nakaz realizowania linii elektroenergetycznych jako kablowych, z dopuszczeniem napowietrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) dopuszcza się budowę nowych stacji na wszystkich terenach i jako wbudowane w budynki;

- 8) na terenach publicznych nakaz stosowania stylizowanych lamp oświetleniowych;
- 9) nakaz budowy nowych linii kablowych w pasach technicznych dróg, pod chodnikami lub w pasach zieleni, o ile jest to możliwe, poza jezdniami ulic;
- 10) zakaz realizacji elektrowni wiatrowych.

§ 26. Ustala się następujące zasady w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne;
- 2) sieci telefoniczne należy realizować, jako linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne;
- 3) nie ogranicza się ilości operatorów sieci telefonicznych;
- 4) nakaz budowy nowych linii kablowych w pasach technicznych dróg, pod chodnikami lub w pasach zieleni, poza jezdniami ulic.

Rozdział 5.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD, OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH, PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 27. Elementami kształtującymi ład przestrzenny na obszarze objętym planem są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania i zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) istniejący i projektowany układ komunikacyjny;
- 5) istniejące podziały katastralne;
- 6) ustalenia tekstu niniejszej uchwały.

§ 28.1. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb ochrony i kształtowania ład przestrzenny dla całego obszaru objętego planem:

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z położenia terenu objętego planem w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego miasta Suwałk, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-31 decyzją KL.WKZ 534/31/d/79 z dnia 15 maja 1979 r. zawarte w rozdziale 3 tekstu niniejszej uchwały
- 2) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 6 tekstu niniejszej uchwały;
- 3) obowiązuje nakaz zapewnienia urządzeń umożliwiających utrzymanie porządku.
2. Dla terenów dróg publicznych należy:

- 2) zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w pasach drogowych ulic i przestrzeni publicznych;
- 3) w pasach wydzielonych przestrzeni publicznych 4KD-D/ZP i 5KD-D/ZP stosować zieleni urządzoną w formie skwerów, nasadzeń pomiędzy miejscami parkingowymi oraz lokalizować małą architekturę i elementy wzbogacające przestrzeń publiczną, np.: pomniki, rzeźby, instalacje przestrzenne, itp;
- 4) nawierzchnie w pasach wydzielonych przestrzeni publicznych 4KD-D/ZP i 5KD-D/ZP realizować jako rozbieralne, z elementów drobnowymiarowych, np. kostki granitowej, płyt chodnikowych, polbruk;
- 5) stosować stylizowane lampy oświetleniowe;
- 6) dostosować przestrzeń dróg publicznych i parkingów do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:
 - a) obniżenie poziomu krawężnika chodnika w rejonie skrzyżowań na całej szerokości przejść dla pieszych oraz w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobom poruszającym się na wózkach,
 - b) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku, na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni,
 - c) lokalizowanie i dostosowanie ławek, kiosków, tablic i słupów informacyjnych, latarni, i znaków drogowych do potrzeb osób niepełnosprawnych, z zastrzeżeniem, że ich lokalizacja powinna umożliwiać przejazd wózka inwalidzkiego i nie powinna kolidować z pasami dla ruchu pieszego i rowerowego.
3. Na terenach przeznaczonych pod usługi, oznaczonych symbolami 12U, 14U i 8UO:
 - 1) ustala się realizację zabudowy usługowej na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych tekstu niniejszej uchwały;
 - 2) obowiązuje zakaz realizacji budynków gospodarczych, garaży;
 - 3) dopuszcza się garaże podziemne i wbudowane w bryłę budynków, skomunikowane od strony ulicy 4KD-P/ZP;
 - 4) obowiązuje nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 tekstu niniejszej uchwały;
 - 5) należy zapewnić:
 - a) powierzchnię biologicznie czynną w wielkości określonej w szczegółowych ustaleniach planu,
 - b) dojazdy do budynków oraz powiązania z drogami publicznymi.

4. Na terenach zabudowy zabudowy mieszkalno – usługowej MU:

- 1) obowiązuje nakaz utrzymania szerokości frontu działki zgodnie z historycznie ukształtowanym podziałem katastralnym i rysunkiem planu, szerokość frontu działki powinna mieć swoje odbicie w podziale i rozplanowaniu elewacji frontowych budynków;
- 2) przy wydzielaniu nowych działek budowlanych ustala się minimalną szerokość frontu działki na 14,5 m, a głębokość odpowiednio dla terenu:
 - a) 9MU i 10MU – 49,0 m,
 - b) 11MU, 12U i 13MU – 43,0 m,
 - c) 16MU – 62,0 m,
- 3) zakaz realizowania wolno stojących garaży i budynków gospodarczych, dla zabudowy realizowanej od strony przestrzeni 4KD-P/ZP i 5KD-P/ZP; dopuszcza się garaże i budynki gospodarcze zbliżniaczone w granicach działek, dobudowane do budynków głównych;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną należy zapewnić zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 29. Ustala się następujące wymagania architektoniczne dla wszystkich budynków:

- 1) budynki współczesne zlokalizowane w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego mogą podlegać przekształceniom i rozbudowie na zasadach podanych poniżej oraz w ustaleniach szczegółowych;
- 2) dopuszcza się przekształcanie parterów budynków istniejących na potrzeby usług;
- 3) budynki położone w pierzejach ulic 1KD-Z i 2KD-L i 3KD-L oraz w pierzei zachodniej kwartału objętego planem, mogą być przekształcane pod warunkiem budowy schodów i pochylni w grubości ściany frontowej, a w przypadku budynków zabytkowych, również w grubości ściany bramnej;
- 4) dopuszcza się zmiany funkcji budynków na nie sprzeczne z ustaleniami planu, a w przypadku budynków zabytkowych, również pod warunkiem, honorowania historycznego charakteru budynków, na który składają się:
 - a) podziały katastralne,
 - b) podziały elewacyjne,
 - c) wielkości i charakter otworów okiennych i drzwiowych,
 - d) zdobienia elewacji,
 - e) kształt i nachylenie dachu,
 - f) wysokość budynku;
- 5) zakaz przekształcania funkcji usługowej w mieszkaniową w parterach budynków położonych w pierzejach dróg publicznych;
- 6) nową zabudowę należy projektować w powiązaniu z istniejącymi budynkami, nawiązując do elementów historycznych takich, jak:

- a) podziały elewacyjne,
 - b) wielkość i charakter otworów elewacyjnych,
 - c) zdobienia elewacji,
 - d) kształt i nachylenie dachu,
 - e) wysokość budynku;
- 7) dla budynków nowo projektowanych, usytuowanych przy wspólnej granicy z budynkami zabytkowymi i tworzącymi z nimi pierzeję, dopuszcza się różnicę wysokości maksimum 1 m ścian frontowych oraz kalenic dachów; w przypadku uzupełnienia zabudowy między budynkami o różnych wysokościach, obowiązuje zasada nie przekraczania wysokości budynku najwyższego;
- 8) długość elewacji frontowej, w przypadku tzw. zabudowy plombowej, musi odpowiadać wielkości narzuconej przez układ katastralny; kompozycja fasady: prosta bryła o rytmicznie rozstawionych oknach z zaakcentowaną częścią środkową elewacji, umożliwiająca czytelność układu działek budowlanych, przejazdy bramowe o parametrach umożliwiających dostęp do wnętrza działki;
- 9) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych o kącie nachylenia połaci dachowych od 17° do 40° w zabudowie zwartej, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej; kąt nachylenia połaci dachowych dla całego kompleksu w zabudowie pierzejowej od strony ulicy powinien być jednorodny; dopuszcza się różnicę nachylenia połaci na poszczególnych budynkach do 5° ; dopuszcza się różnicę wysokości kalenicy do 1,0 m;
- 10) dopuszcza się przebudowę istniejących dachów przy bezwzględnym zachowaniu wysokości kalenicy i kąta nachylenia połaci dachowych na obiektach zabytkowych od strony ulic; dopuszcza się zmianę kąta nachylenia połaci dachu od strony podwórek w celu poprawy funkcjonalności obiektu;
- 11) przy realizacji inwestycji na granicy z istniejącym obiektem obowiązuje zasada przyległości i kontynuacji nachylenia połaci dachu, z tolerancją nachylenia połaci do 5° i różnicy wysokości do 1,0 m, a w przypadku budynku zabytkowego obowiązuje zasada przyległości i kontynuacji nachylenia połaci dachu z możliwością jedynie obniżenia wysokości budynku;
- 12) przy realizacji oficyn dobudowanych do budynków zabytkowych, obowiązuje zasada nieprzekraczania wysokości obiektu zabytkowego; bez ustalenia kąta nachylenia połaci dachowych, który powinien wynikać z przyjętych rozwiązań architektonicznych; dopuszcza się oficyny z dachem płaskim, przy zachowaniu zasady nieprzekraczania wysokości attyki okalającej ten dach, wysokości gzymsu budynku zabytkowego,

dopuszczenie nie dotyczy dachów płaskich oficyn usytuowanych w pierzejach ulic i od strony przestrzeni publicznych;

- 13) przy realizacji zabudowy w granicy działki bez istniejącego na przyległej działce obiektu, obowiązuje zasada nie przekraczania wysokości budynku frontowego przyległego do ulicy i położonego na sąsiedniej działce, do której przylegać ma zabudowa i przy zachowaniu przepisów szczególnych dotyczących nasłonecznienia pomieszczeń w sąsiednich budynkach;
- 14) obowiązuje zakaz realizacji dachów o kalenicy przesuniętej w pionie;
- 15) główne kalenice dachowe projektować należy równoległe do ulicy;
- 16) na budynkach zabytkowych obowiązuje zakaz stosowania lukarni;
- 17) dopuszcza się okna połaciowe na dachach wszystkich budynków; w wypadku realizacji okien połaciowych od strony pierzei ulicznych obowiązuje ich rozmieszczenie w rytmie nawiązującym do rytmu otworów na elewacji;
- 18) pokrycia dachowe na wszystkich budynkach w kolorze utlenionej miedzi, zieleni lub grafitu; pokrycia z blachy płaskiej na rąbek stojący lub z materiałów blachopodobnych; zakazuje się stosowania pokryć dachowych ocynkowanych, niepowlekanych;
- 19) zakazuje się wieńczenia elewacji frontowych okapem dachu wychodzącym poza lico elewacji lub linię gzymsu wieńczącego (nie dotyczy rynny dachowej);
- 20) należy stosować na elewacjach tynk zacierany na gładko; kolorystykę budynków murowanych utrzymywać w jasnych barwach, z zaleceniem stosowania żółcieni, szarości i ugrów, ze stopniowaniem kolorów, w tym z ciemniejszym parterem i wyodrębnieniem kolorystycznym opasek okiennych i drzwiowych, gzymsów, pilastrów, itp., zgodnie z zasadą narzuconą w XIX w., z zakazem stosowania kolorów z gamy fioletów i niebieskich;
- 21) zakazuje się stosowania na elewacjach elementów winylowych, blaszanych, za wyjątkiem parapetów i rynien spustowych;
- 22) 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.

§ 30. W celu ochrony elewacji obiektów oraz zachowania ładu przestrzennego w pierzejach ulicznych i przestrzeniach publicznych, na obszarze objętym planem ustala się niżej wymienione zasady realizacji nośników reklamy:

- 1) reklamy i szyldy należy umieszczać wyłącznie w parterach budynków;
- 2) zakazuje się umieszczania reklam na dachach budynków;
- 3) zakazuje się wieszania reklam niezwiązanych z funkcją lokali na budynkach zabytkowych,

- 4) zakazuje się montowania reklam trójwymiarowych;
- 5) zakazuje się wieszania i malowania reklam na ogrodzeniach;
- 6) zakazuje się przesłaniania szyldami i reklamami okien, drzwi i innych istotnych elementów budynku oraz detali ich wystroju architektonicznego (nie dotyczy reklam remontowo-budowlanych);
- 7) zakazuje się umieszczania reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych, w miejscach i w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego oraz w sposób powodujący przesłanianie charakterystycznych widoków na obiekty zabytkowe, pomniki i rzeźby;
- 8) reklamy instalowane na elewacjach budynków nie mogą zajmować więcej niż 15% powierzchni elewacji budynków zabytkowych i 25% elewacji pozostałych budynków;
- 9) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących – z wyjątkiem słupów ogłoszeniowo-reklamowych oraz reklam o powierzchni do 1m², wystawianych przed budynkami usługowymi w czasie godzin pracy;
- 10) nakazuje się wykonanie projektów reklam i szyldów, obejmujących całą elewację, na której będą montowane.

Rozdział 6.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW

§ 31.1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy „Z” – zbiorcza w ciągu ul. Wigierskiej o szerokości w liniach rozgraniczających w granicach planu ok. 31,5 m, o powierzchni ok. 0,42 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-Z.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 1KD-Z należy utrzymać lub zrealizować:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) parkingi przyuliczne;
- 4) ścieżki rowerowe;
- 5) uzbrojenie techniczne;
- 6) zielen izolacyjną;
- 7) obiekty małej architektury, urządzenia służące utrzymaniu porządku oraz instalacje przestrzenne promujące miasto, w tym słupy ogłoszeniowe.

3. Dla ulicy 1KD-Z ustala się:

- 1) linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych w linii rozgraniczającej ulicę, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowania z ulicą 2KD-L, zwykle;

- 3) wjazdy na tereny przyległe poprzez zatokę parkingową.
2. Zlokalizowany w pasie drogowym ulicy 1KD-Z dąb szypułkowy, będący pomnikiem przyrody, podlega ochronie prawnej.
3. Dla ulicy 1KD-Z obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 3., 4., 5. niniejszej uchwały.

§ 32.1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” – lokalna w ciągu ulicy Wesołej o szerokości w liniach rozgraniczających w granicach planu od 10,0 m do 12,5 m, o powierzchni ok. 0,39 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD-L.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 2KD-L należy utrzymać lub zrealizować:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) uzbrojenie techniczne;
- 4) obiekty małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku.

3. Dla ulicy 2KD-L ustala się:

- 1) linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych:

- a) w linii rozgraniczającej i w odległości 1,0 m od linii rozgraniczającej dla zabudowy na terenie 17MU, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) w linii rozgraniczającej dla zabudowy na terenie 7MU, 10MU i 18MU, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) w odległości 3,0 m \pm 0,2 m dla zabudowy na terenie 8UO i 9MU, zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) skrzyżowania z ulicami 1KD-Z i 3KD-L, jako zwykłe;
- 3) wjazdy na tereny przyległe poprzez tereny komunikacji publicznej 4KD-P/ZP i 5KD-P/ZP oraz z ulicy 2KD-L poprzez istniejące wjazdy bramne.

4. Dla ulicy 2KD-L obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 3., 4., 5. niniejszej uchwały.

§ 33.1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” – lokalna w ciągu ulicy L. Waryńskiego o szerokości w liniach rozgraniczających w granicach planu od 10,0 m do 15,0 m, o powierzchni ok. 0,17 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD-L.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 3KD-L należy utrzymać lub zrealizować:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) uzbrojenie techniczne;
- 4) obiekty małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku.

3. Dla ulicy 3KD-L ustala się:

- 1) linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych:

- a) dla zabudowy na terenie 16MU w linii rozgraniczającej i w linii zabudowy ustalonej dla zabudowy na terenie 17MU, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dla zabudowy na terenie 17MU w linii istniejącej na tym terenie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) skrzyżowanie z ulicą 2KD-L, jako zwykłe;
- 3) wjazd z ulicy 3KD-L dla części działki nr 11075/4 objętej terenem 16MU.
- 4. Dla ulicy 3KD-L obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 3., 4., 5. niniejszej uchwały.

§ 34.1. . Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny przestrzeni publicznych w formie dróg wewnętrznych, parkingów i zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) 4KD-P/ZP, o powierzchni ok. 0,25 ha;
- 2) 5KD-P/ZP, o powierzchni ok. 0,57 ha.
- 2. W granicach terenów 4KD-P/ZP i 5KD-P/ZP należy utrzymać lub zrealizować:
 - 1) jezdnię;
 - 2) chodniki i ścieżki rowerowe;
 - 3) parkingi;
 - 4) zieleni urządzoną w formie skwerów z obiektami i urządzeniami małej architektury służącej wypoczynkowi biernemu i czynnemu w wielkości minimum 30% powierzchni terenu 4KD-P/ZP i minimum 20% powierzchni terenu 5KD-P/ZP;
 - 5) uzbrojenie techniczne;
 - 6) urządzenia służące utrzymaniu porządku.
- 3. Dla terenu 4KD-P/ZP ustala się:
 - 1) linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych:
 - a) w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej dla zabudowy na terenach 8UO i 15MU, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w odległości 3,0 m i 4,0 m od linii rozgraniczającej dla zabudowy na terenie 9MU, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) w linii rozgraniczającej i w odległości 4,0 m dla zabudowy na terenie 10MU, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) w odległości 1,5 m dla zabudowy na terenach 11MU i 12U, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) w odległości 22,0 m dla zabudowy na terenie 13MU i 8,0 m dla zabudowy na terenie 14U, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) skrzyżowanie z ulicą 2KD-L oraz 1KD-Z, jako zwykłe;
 - 3) wjazdy na tereny przyległe;

- 4) nie mniej niż 30% powierzchni terenu należy przeznaczyć pod zieleń urządzoną w formie skwerów oraz nasadzeń wzdłuż jezdni i pomiędzy miejscami parkingowymi oraz należy zachować istniejącą na tym terenie zieleń wysoką; wycinka drzewostanu dopuszczalna jedynie w przypadku jego złego stanu lub kolizji z jezdniami.
4. Dla terenu 5KD-P/ZP ustala się:
- 1) linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych:
 - a) w linii rozgraniczającej i w linii istniejącej zabudowy na terenie 7MU i 18MU zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w linii rozgraniczającej, w linii istniejącej zabudowy i w odległości 7,0m dla zabudowy na terenie 17MU, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) w linii rozgraniczającej i w odległości 5,0 m dla zabudowy na terenie 16MU;
 - 2) skrzyżowania z ulicą 2KD-L, jako zwykłe;
 - 3) wjazdy na tereny przyległe;
 - 4) nie mniej niż 20% powierzchni terenu należy przeznaczyć pod zieleń urządzoną w formie skwerów oraz nasadzeń wzdłuż jezdni i pomiędzy miejscami parkingowymi.
5. Dla terenów 4KD-P/ZP i 5KD-P/ZP obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 3., 4., 5. niniejszej uchwały.

§ 35.1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki, o powierzchni ok. 0,009 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 6E.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się, dla terenu wymienionego w ust. 1, utrzymanie funkcji związanych z elektroenergetyką jej likwidację bądź zmianę lokalizacji.

3. Dopuszcza się budowę nowych stacji na wszystkich terenach poza pasami dróg publicznych. Zakaz ten nie dotyczy terenów 4KD-P/ZP i 5KD-P/ZP.

4. Uwalniane tereny powinny być włączane w zagospodarowanie terenów przyległych.

5. Dla terenu 6E nie ustala się linii zabudowy.

6. Dla terenów urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki położonych w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego miasta Suwałk obowiązują ustalenia rozdziału 3 tekstu niniejszej uchwały.

§ 36.1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkalno – usługowej o powierzchni ok. 0,15 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 7MU.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się utrzymanie istniejącej zabudowy oraz realizację nowej.

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu 7MU:

- 1) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 32 i § 34;

- 2) ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wielkości minimum 5% powierzchni konturu 7MU;
- 3) nie ustala się wskaźnika powierzchni zabudowy;
- 4) nową zabudowę mieszkalno - usługową od strony ulicy 2KD-L należy kształtować w formie pierzei na niżej wymienionych warunkach:
- a) obowiązuje zasada realizacji zabudowy pierzejowej w granicy działek, zgodnie z liniami zabudowy,
 - b) wysokość zabudowy na zasadzie kontynuacji do górnej krawędzi elewacji frontowej i kalenicy, lecz nie wyżej niż istniejące w granicy budynki, z dopuszczeniem obniżenia o 1,0 m,
 - c) dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia jak na istniejących budynkach, z tolerancją $\pm 5\%$
 - d) dopuszcza się facjaty, lukarny i okna połaciowe, zajmujące łącznie do 35% szerokości elewacji, a ich rozmieszczenie powinno być zgodne z rozmieszczeniem otworów okiennych na elewacji,
 - e) pokrycie z blachy płaskiej na rąbek stojący w kolorze grafitu, zieleni lub utlenionej miedzi,
 - f) różnica wysokości kalenicy lub górnej krawędzi elewacji frontowej poszczególnych segmentów zabudowy dopuszczalna jest jedynie na dylatacjach i nie może być większa niż 1,0 m,
 - g) wyniesienie poziomu parteru do 50 cm ponad poziom chodnika ulicznego,
 - h) głębokość budynków od 10,0 m do 15,0 m,
 - i) nie dopuszcza się przejazdów bramnych i zjazdów do garaży podziemnych od strony dróg publicznych;
- 5) nie ustala się wskaźnika miejsc postojowych dla zabudowy usługowej, dla której należy zapewnić parkowanie w pasie drogi publicznej 5KD-P/ZP, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) nie dopuszcza się rozbudowy i nadbudowy istniejących w obrębie konturu 7MU budynków magazynowo – gospodarczych i usługowych;
- 7) zakazuje się realizacji nowych budynków gospodarczych, garażowych i magazynowych;
- 8) wjazd na teren poprzez istniejący wjazd z ulicy 2KD-L i z terenu 5KD-P/ZP.

§ 37.1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren usług publicznych o powierzchni ok. 0,77 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 8UO.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję usług oświaty.

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu 8UO:

- 1) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 32 i § 34 i rysunkiem planu;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 20%;
- 3) nie ustala się wskaźnika powierzchni zabudowy;
- 4) w stosunku do obiektów objętych ochroną konserwatorską nakaz przestrzegania zapisów rozdziału 3 tekstu niniejszej uchwały;
- 5) obiekty nie podlegające ochronie konserwatorskiej mogą być przekształcane na zasadach określonych w rozdziale 5 tekstu niniejszej uchwały;
- 6) rozbudowa i przebudowa istniejących budynków dopuszczalna jest w ustalonych liniach zabudowy;
- 7) dopuszcza się realizację infrastruktury sportowej – boisk, placów do gier zespołowych, itp.;
- 8) nie ustala się wskaźnika miejsc postojowych; dopuszcza się parkowanie w pasie drogi publicznej 4KD-P/ZP, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 38.1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkalnej o powierzchni ok. 0,08 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 9MU.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej przekształcenia.

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu 9MU:

- 1) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 32 i § 34 i rysunkiem planu;
- 2) ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wielkości minimum 20% powierzchni konturu 9MU;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy do 40%;
- 4) dopuszcza się zmianę funkcji na usługową, w tym handlową; zakaz funkcji mieszkaniowej w parterach budynków położonych w pierzejach dróg publicznych;
- 5) nie dopuszcza się realizacji wolno stojących budynków;
- 6) nową zabudowę należy kształtować na niżej wymienionych warunkach:
 - a) wysokość zabudowy do górnej krawędzi elewacji lub gzymsu od 7,5 m do 8,5 m,
 - b) wysokość do kalenicy od 9,5 m do 12,5 m,
 - c) dachy dwuspadowe, równopółciowe o kącie nachylenia od 20° do 35°,
 - d) dopuszcza się facjaty, lukarny i okna półciowe, zajmujące łącznie do 35% szerokości elewacji, a ich rozmieszczenie powinno być zgodnie z rozmieszczeniem otworów okiennych na elewacji,
 - e) pokrycie z blachy płaskiej na rąbek stojący w kolorze grafitu, zieleni lub utlenionej miedzi,
 - f) wyniesienie poziomu parteru do 50 cm ponad poziom chodnika ulicznego,


- g) nie dopuszcza się zjazdów do garaży podziemnych od strony dróg publicznych;
- 7) ustala się wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z zapisami § 17 tekstu niniejszej uchwały.
4. Dopuszcza się włączenie terenu w obszar 8OU na warunkach jak dla § 37.

§ 39.1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkalno - usługowej o powierzchni ok. 0,59 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 10MU.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej przekształcenia.

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu 10MU:

- 1) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 31, § 32 i § 34 i rysunkiem planu;
- 2) ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wielkości minimum 20% powierzchni działki budowlanej dla działek o numerach geod. 11129, 11124/1 i 11124/2;
- 3) dla działek o nr geod. 11116, 11117, 11118, 11119, 11120, 11128/3 oraz części działki 11115/2 nie ustala się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej do 40%, za wyjątkiem działek o nr geod. 11116, 11117, 11118, 11119, 11120, oraz części działki 11115/2, dla których ustala się ten wskaźnik w wielkości do 70%;
- 5) dla działki o numerze geod. 11128/3 nie ustala się wskaźnika powierzchni zabudowy;
- 6) dopuszcza się realizację lokali usługowych wbudowanych w budynek podstawowy, w wielkości nie przekraczającej 50% powierzchni mieszkaniowej;
- 7) nie dopuszcza się realizacji wolno stojących budynków, w tym garażowych i gospodarczych;
- 8) nową zabudowę należy kształtować w formie pierzei wzdłuż ulicy 1KD-Z i 2KD-L, a od strony ulicy 4KD-P jako pierzeja lub zabudowa zbliżniaczona w granicy działek i na niżej wymienionych warunkach:
 - a) wysokość zabudowy do górnej krawędzi elewacji lub gzymsu od 7,5 m do 8,5 m,
 - b) wysokość do kalenicy od 9,5 m do 12,5 m,
 - c) dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia od 20° do 35°,
 - d) dopuszcza się dachy wielopłaciowe,
 - e) dopuszcza się facjaty, lukarny i okna płaciowe, zajmujące łącznie do 35% szerokości elewacji, a ich rozmieszczenie powinno być zgodnie z rozmieszczeniem otworów okiennych na elewacji,
 - f) pokrycie z blachy płaskiej na rąbek stojący w kolorze grafitu, zieleni lub utlenionej miedzi,
 - g) wyniesienie poziomu parteru do 30 cm ponad poziom chodnika ulicznego,
 - h) zakaz realizacji schodów i pochylni w pasie drogowym,

- i)  puszcza się przejazdy bramne od strony ulicy Wesołej i wjazdy do garaży rozpoczynające się poza licem budynku;
- 7) ustala się wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z zapisami § 17 tekstu niniejszej uchwały;
- 8) w stosunku do obiektów objętych ochroną konserwatorską i ochroną na podstawie ustaleń planu, nakaz przestrzegania zapisów rozdziału 3 tekstu niniejszej uchwały;
- 9) ustala się nakaz utrzymania w jak największym stopniu istniejącej na działkach zieleni wysokiej;
- 10) zlokalizowany na granicy działki nr 11124/1 klon zwyczajny, będący pomnikiem przyrody, podlega ochronie prawnej.

§ 40.1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkalno - usługowej o powierzchni ok. 0,36 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 11MU.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy.

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu 11MU:

- 1) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 31, i § 34 i rysunkiem planu;
- 2) nie ustala się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej do 70%;
- 4) dopuszcza się realizację lokali usługowych wbudowanych w budynek podstawowy, w wielkości nie przekraczającej 70% powierzchni mieszkaniowej, zakaz przekształcania funkcji usługowej w mieszkaniową w parterze;
- 5) nie dopuszcza się realizacji wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych;
- 6) nową zabudowę należy kształtować w formie oficyn dobudowanych do budynków głównych lub w formie pierzei, na warunkach ustalonych w rozdziale 3 i 5 tekstu niniejszej uchwały;
- 7) dopuszcza się facjaty, lukarny i okna połaciowe, zajmujące łącznie do 35% szerokości elewacji, a ich rozmieszczenie powinno być zgodnie z rozmieszczeniem otworów okiennych na elewacji,
- 8) pokrycie z blachy płaskiej na rąbek stojący w kolorze grafitu, zieleni lub utlenionej miedzi,
- 9) wyniesienie poziomu parteru do 50 cm ponad poziom chodnika ulicznego,
- 10) nie dopuszcza się zjazdów do garaży podziemnych od strony dróg publicznych;
- 11) miejsca postojowe dla usług należy realizować w pasie terenu 4KD-P/ZP zgodnie z zapisami § 17 tekstu niniejszej uchwały;
- 12) w stosunku do obiektów objętych ochroną konserwatorską, nakaz przestrzegania zapisów rozdziału 3 tekstu niniejszej uchwały;

13) ustala się nakaz utrzymania w jak największym stopniu istniejącej na działkach zieleni wysokiej.

§ 41.1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej o powierzchni ok. 0,07 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 12U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej przekształceń, w tym zmiany funkcji, za wyjątkiem rozbudowy.

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu 12U:

- 1) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 34 i rysunkiem planu;
- 2) nie ustala się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) nie ustala się wskaźnika powierzchni zabudowy;
- 4) nie ustala się wskaźnika miejsc postojowych; parkowanie należy zapewnić na terenie 4KD-P/ZP, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) dopuszcza się realizację do 2 lokali mieszkalnych w budynku głównym od strony ulicy T. Kościuszki, powyżej parteru.

4. Dla terenu 12U obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 3 i 5 tekstu niniejszej uchwały.

§ 42.1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkalno - usługowej o powierzchni ok. 0,21 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 13MU.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję mieszkalną, uzupełnioną funkcją usługową, w tym handlową.

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu 11MU:

- 1) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 34 i rysunkiem planu;
- 2) ustala się szerokość działki budowlanej zgodnie z istniejącym podziałem katastralnym;
- 3) ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wielkości minimum 20% powierzchni każdej działki budowlanej;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy każdej działki budowlanej do 40%;
- 5) dopuszcza się realizację funkcji wyłącznie usługowej, zakaz realizacji funkcji mieszkaniowej w parterze;
- 6) nie dopuszcza się realizacji wolno stojących budynków;
- 7) nową zabudowę należy realizować pomiędzy budynkami o nr policyjnych 26 i 32 i kształtować jako uzupełnienie pierzei na warunkach:
 - a) wysokość do górnej krawędzi gzymsu elewacji frontowej ustala się od 7,5 m do 8,5 m od poziomu terenu,
 - b) wysokość do górnej krawędzi gzymsu elewacji od strony podwórza ustala się od 7,5 m do 9,5 m od poziomu terenu,

- c) wysokość do najwyższego punktu kalenicy ustala się od 12,0 m do 13,0 m od poziomu terenu,
- d) kąt nachylenia połaci dachowych ustala się na $35^{\circ} (\pm 5^{\circ})$,
- e) od podwórza dopuszcza się podniesienie połaci na szerokości elewacji do 50%, za wyjątkiem styku z działką sąsiednią, gdzie obowiązuje zasada przyległości;
- 8) na działce o nr geod. 11110 należy zapewnić przejście bramne na cele publicznego ciągu pieszo-rowerowego o szerokości minimum 3,0 m, zgodnie z rysunkiem planu lub w innej lokalizacji, jeżeli jest to uzasadnione rozwiązaniami projektowymi;
- 9) wysokość zabudowy ustala się od 2 do 3 kondygnacji;
- 10) dopuszcza się współczesną stylistykę budynków, czytelnie wyróżniającą się od obiektów zabytkowych;
- 11) ustala się wjazdy do parkingów i garaży wbudowanych w budynki podstawowe od strony terenu 4KD-P, zakaz wjazdów od strony ulicy T. Kościuszki;
- 12) dopuszcza się stosowanie na elewacjach szkła elewacyjnego płaskiego, przezroczystego, bezbarwnego lub przebarwionego w masie szklanej na kolor brązowy, szary lub zielony i powlekanego tlenkami metalu, w wielkości nie przekraczającej 30% powierzchni elewacji;
- 13) dopuszcza się facjaty, lukarny i okna połaciowe, zajmujące łącznie do 35% szerokości elewacji, a ich rozmieszczenie powinno być zgodne z rozmieszczeniem otworów okiennych na elewacji,
- 14) pokrycie z blachy płaskiej na rąbek stojący w kolorze grafitu, zieleni lub utlenionej miedzi; dopuszcza się pokrycia dachów z blachy cynkowo – tytanowej;
- 15) wyniesienie poziomu parteru do 30 cm ponad poziom chodnika ulicznego, zakaz lokalizacji schodów i podjazdów, w tym dla niepełnosprawnych, poza licem budynku od strony ulicy T. Kościuszki;
- 16) nie dopuszcza się zjazdów do garaży podziemnych od strony dróg publicznych;
- 17) ustala się wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z zapisami § 17 tekstu niniejszej uchwały;
- 18) w stosunku do obiektów objętych ochroną konserwatorską, nakaz przestrzegania zapisów rozdziału 3 tekstu niniejszej uchwały;
- 19) ustala się nakaz utrzymania w jak największym stopniu istniejącej na działkach zieleni wysokiej;
- 20) na granicy z terenem 12U dopuszcza się zabudowę w formie oficyny dobudowanej do budynku podstawowego i przyległej do budynku na terenie 12U, z dachem jednospadowym, nie przekraczającym wysokością kalenicy dachu na budynku istniejącym i nawiązującym wysokością gzymsu do budynku zabytkowego.

§ 43.1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej o powierzchni ok. 0,06 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 14U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego utrzymuje się istniejącą zabudowę.

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu 14U:

- 1) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 34 i rysunkiem planu;
- 2) nie ustala się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy do 50%;
- 4) parkowanie należy zapewnić na terenie 4KD-P/ZP, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) ewentualna rozbudowa do wysokości nie przekraczającej gzymsu i kalenicy budynku istniejącego, tj. do 12,0 m.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego – funkcja mieszkalna do 30% powierzchni użytkowej budynku, powyżej parteru, przy zapewnieniu parkowania na terenie 14U w ilości 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny.

5. Dla obiektu objętego ochroną konserwatorską obowiązują ustalenia rozdziału 3 tekstu niniejszej uchwały.

6. Dla terenu 14U obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 3 i 5 tekstu niniejszej uchwały.

§ 44.1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkalno - usługowej o powierzchni ok. 0,1 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 15MU.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkalną uzupełnioną funkcją usługową w pierzei ulicy Kościuszki.

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu 15MU:

- 1) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 34 i rysunkiem planu;
- 2) nie ustala się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy do 70%;
- 6) nie dopuszcza się przekształcania dachów,
- 7) pokrycie dachów z blachy płaskiej na rąbek stojący w kolorze grafitu, zieleni lub utlenionej miedzi,
- 11) parkowanie na terenie 4KD-P/ZP, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 12) w stosunku do obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków oraz terenu 15MU, nakaz przestrzegania zapisów rozdziału 3 tekstu niniejszej uchwały;
- 13) dla terenu 15MU obowiązują ponadto zapisy rozdziału 5 tekstu niniejszej uchwały.

§ 45.1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkalno - usługowej o powierzchni ok. 0,91 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 16MU.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkalną uzupełnioną funkcją usługową, w tym handlową.

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu 16MU:

- 1) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 35 i rysunkiem planu;
- 2) ustala się szerokość działki budowlanej zgodnie z istniejącym podziałem katastralnym;
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla działek o nr geod. 11079/3, 11095/3 i 11096 min. 30%,
 - b) dla działek o nr geod. 11076, 11077, 11078, 11079/1, 11079/2, 11075/4, 11095/2, 11095/4 i 11095/5 – nie ustala się;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) dla działek o nr geod. 11079/3, 11095/3 i 11096 do 30%,
 - b) dla działek o nr geod. 11076, 11077, 11078, 11079/1, 11079/2, 11075/4, 11095/2, 11095/4 i 11095/5 do 80%;
- 5) dopuszcza się realizację funkcji wyłącznie usługowej, zakaz funkcji mieszkaniowej w parterze w pierzejach dróg publicznych;
- 6) nie dopuszcza się realizacji wolno stojących budynków;
- 7) wysokość zabudowy ustala się od 2 do 3 kondygnacji, z zastrzeżeniem, że wysokość do górnej krawędzi elewacji lub gzymsu nie może przekraczać 9,0 m i 14,0 m do kalenicy;
- 8) dopuszcza się współczesną stylistykę nowych budynków, czytelnie wyróżniającą się od obiektów zabytkowych;
- 9) dopuszcza się stosowanie na elewacjach szkła elewacyjnego płaskiego, przezroczystego, bezbarwnego lub przebarwionego w masie szklanej na kolor brązowy, szary lub zielony i powlekanego tlenkami metalu, w wielkości nie przekraczającej 30% powierzchni elewacji;
- 10) dopuszcza się facjaty, lukarny i okna połaciowe, zajmujące łącznie do 35% szerokości elewacji, a ich rozmieszczenie powinno być zgodne z rozmieszczeniem otworów okiennych na elewacji,
- 11) pokrycie z blachy płaskiej na rąbek stojący w kolorze grafitu, zieleni lub utlenionej miedzi; dopuszcza się pokrycia dachów z blachy cynkowo – tytanowej;
- 12) wyniesienie poziomu parteru do 50 cm ponad poziom chodnika ulicznego, zakaz schodów i pochylni, w tym dla niepełnosprawnych, poza licem budynku od strony ulicy T. Kościuszki i L. Waryńskiego;
- 13) obsługa komunikacyjna wyłącznie od strony terenu 5KD-P/ZP;
- 14) nie ustala się wskaźnika miejsc postojowych, dla funkcji usługowej, dla której parkowanie należy zapewnić na terenie 5KD-P/ZP, zgodnie z przepisami szczególnymi, miejsca postojowe dla lokali mieszkalnych należy zapewnić w granicach terenu 16MU;

15) w stosunku do obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz do gminnej ewidencji zabytków oraz obszaru 16MU obowiązuje nakaz przestrzegania zapisów rozdziału 3 tekstu niniejszej uchwały;

16) w stosunku do obszaru 16MU obowiązuje nakaz przestrzegania zapisów rozdziału 5 tekstu niniejszej uchwały;

17) ustala się nakaz utrzymania istniejącej zieleni wysokiej.

4. W ramach tymczasowego zagospodarowania dopuszcza się realizację sezonowych ogródków gastronomicznych, parkingów i zieleni, zakaz stawiania namiotów.

§ 46.1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren pierzejowej zabudowy mieszkalno - usługowej o powierzchni ok. 0,14 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 17MU.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkalną uzupełnioną funkcją usługową, w tym handlową.

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu 17MU:

1) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 33, § 35 i rysunkiem planu;

2) ustala się szerokość działki budowlanej zgodnie z istniejącym podziałem katastralnym;

3) nie ustala się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;

4) wskaźnik powierzchni zabudowy każdej działki budowlanej do 60%;

5) dopuszcza się realizację wyłącznie lokali usługowych, zakaz funkcji mieszkaniowej w parterze;

6) nie dopuszcza się realizacji wolno stojących budynków;

7) wysokość zabudowy ustala się na 3 kondygnacje, z zastrzeżeniem, że wysokość do górnej krawędzi elewacji lub gzymsu nie może przekraczać 9,0 m i 14,0 m do kalenicy oraz wysokości budynku sąsiedniego;

8) dopuszcza się współczesną stylistykę nowych budynków, czytelnie wyróżniającą się od obiektów zabytkowych, położonych w pierzei ulicy 3KD-L;

9) dopuszcza się stosowanie na elewacjach szkła elewacyjnego płaskiego, przezroczystego, bezbarwnego lub przebarwionego w masie szklanej na kolor brązowy, szary lub zielony i powlekanego tlenkami metalu, w wielkości nie przekraczającej 30% powierzchni elewacji;

10) dopuszcza się facjaty, lukarny i okna połaciowe, zajmujące łącznie do 35% szerokości elewacji, a ich rozmieszczenie powinno być zgodne z rozmieszczeniem otworów okiennych na elewacji,

11) pokrycie z blachy płaskiej na rąbek stojący w kolorze grafitu, zieleni lub utlenionej miedzi; dopuszcza się pokrycia dachów z blachy cynkowo – tytanowej;

12) wyniesienie poziomu parteru do 50 cm ponad poziom chodnika ulicznego,

13) obsługa komunikacyjna wyłącznie od strony terenu 5KD-P/ZP;

14) nie ustala się wskaźnika miejsc postojowych dla funkcji usługowej, dla której parkowanie należy zapewnić na terenie 5KD-P/ZP, zgodnie z przepisami szczególnymi, miejsca postojowe dla lokali mieszkalnych należy zapewnić w granicach terenu 17MU;

15) w stosunku do terenu 17MU obowiązuje nakaz przestrzegania zapisów rozdziału 3 i 5 tekstu niniejszej uchwały.

§ 47.1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkalno – usługowej o powierzchni ok. 0,09 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 18MU.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się utrzymanie istniejącej zabudowy oraz realizację nowej.

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu 18MU:

- 1) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 32 i § 35;
- 2) nie ustala się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) nie ustala się wskaźnika powierzchni zabudowy;
- 4) nową zabudowę mieszkalno - usługową od strony ulicy 2KD-L należy kształtować w formie pierzei na niżej wymienionych warunkach:
 - a) obowiązuje zasada realizacji zabudowy pierzejowej w granicy działek, zgodnie z liniami zabudowy,
 - b) wysokość zabudowy na zasadzie kontynuacji do górnej krawędzi elewacji frontowej i kalenicy, lecz nie wyżej niż istniejące w granicy budynki, z dopuszczeniem obniżenia o 1,0 m,
 - c) dopuszcza się realizację lokali usługowych wbudowanych w budynek podstawowy, w wielkości nie przekraczającej 50% powierzchni mieszkaniowej,
 - d) dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia jak na istniejących budynkach, z tolerancją $\pm 5\%$
 - e) dopuszcza się facjaty, lukarny i okna połaciowe, zajmujące łącznie do 35% szerokości elewacji, a ich rozmieszczenie powinno być zgodne z rozmieszczeniem otworów okiennych na elewacji,
 - f) pokrycie z blachy płaskiej na rąbek stojący w kolorze grafitu, zieleni lub utlenionej miedzi,
 - g) różnica wysokości kalenicy lub gzymsu poszczególnych segmentów zabudowy dopuszczalna jest jedynie na dylatacjach i nie może być większa niż 1,0 m,
 - h) wyniesienie poziomu parteru do 50 cm ponad poziom chodnika ulicznego,
 - i) głębokość budynków od 10,0 m do 15,0 m,
 - j) nie dopuszcza się zjazdów do garaży podziemnych od strony dróg publicznych;

- 5) nie ustala się wskaźnika miejsc postojowych; dopuszcza się parkowanie w pasie drogi publicznej 5KD-P/ZP, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych, garażowych i magazynowych;
- 7) wjazd z terenu 5KD-P/ZP od strony północnej i południowej.

Rozdział 7.

USTALENIA KOŃCOWE

§48. Zgodnie z art. 15, ust. 2, w związku z art. 36, ust.4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, nie ustala się stawkę procentową w wysokości 5%, obowiązującą przy zmianie dotychczasowego przeznaczenia terenów.

§49. W granicach objętych planem tracą moc ustalenia:

- 1) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk ograniczonego ulicami: Tadeusza Kościuszki, Ludwika Waryńskiego, Wesolą i Wigierską w Suwałkach (zatwierdzony Uchwałą XXVI/299/04 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 września 2004 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 159 z dnia 23 października 2004 r. poz. 2119);
- 2) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, Wigierską, T. Noniewicza oraz rzeką Czarną Hańczą (zatwierdzony Uchwałą Nr XLI/377/09 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 listopada 2009 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 23 grudnia 2009 r. Nr 238, poz. 2936).
- 3) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w ciągu ulicy Ludwika Waryńskiego na odcinku między ulicami Tadeusza Kościuszki i Teofila Noniewicza (zatwierdzony Uchwałą Nr L/555/2014 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 czerwca 2014 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 21 lipca 2014 r., poz. 2698).

§50. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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