

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego
ulicami: T. Kościuszki, A. Mickiewicza oraz rzeką Czarną Hańczę 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 i Nr 175, poz. 1457 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128); art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z 2004 r. Nr 49, poz. 464, z 2005 r. Nr 175, poz. 1462) 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 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087) – **Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:**

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Suwałki” uchwalonym uchwałą nr XLVII-378/98 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 18 czerwca z 1998 r. oraz uchwałą nr XXXVI/342/2001 z dnia 31 stycznia 2001 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, A. Mickiewicza oraz rzeką Czarną Hańczę w Suwałkach, obejmujący obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 20,55 ha.

ROZDZIAŁ 1.

USTALENIA OGÓLNE

§ 2. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne 3,413 ha gruntów rolnych, w tym użytki rolne RV o powierzchni 2,1707 ha i PsV o powierzchni 1,2423 ha, położonych pomiędzy ulicami T. Kościuszki, A. Mickiewicza oraz rzeką Czarną Hańczę w Suwałkach.

§ 3. Na terenach objętych planem wiodącą funkcją winna być zabudowa usługowa uzupełniona zabudową mieszkaniową.

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

- 1) przekształcenie i rewitalizacja terenu śródmiejskiego objętego ochroną konserwatorską;
- 2) ustalenie terenów publicznych;
- 3) ustalenie zasad kształtowania sposobu wykonywania prawa własności nieruchomości objętych planem;
- 4) przeznaczenie terenów na potrzeby zabudowy usługowej i mieszkaniowej wraz z obsługującą infrastrukturą techniczną;
- 5) ustalenie zasad inwestowania i sposobu skomunikowania;

- 6) ustalenie zasad zagospodarowania terenów, z jednoczesną minimalizacją skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze;
- 7) rewaloryzacja środowiska przyrodniczego miasta;
- 8) porządkowanie istniejącej zabudowy.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**;
- 2) tereny dróg i parkingów publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD, KP**;
- 3) tereny dróg i parkingów publicznych w zieleni urządzonej, pełniące funkcje bulwarów nadrzecznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD, ZP**;
- 4) tereny obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowaną funkcją usługową, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN, U**;
- 6) tereny pierzejowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z wbudowaną funkcją usługową, oznaczone na rysunku planu symbolem **MWU**;
- 7) tereny zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej pierzejowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN, MW**;
- 8) tereny zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej pierzejowej, z wbudowaną funkcją usługową, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN, MW, U**;
- 9) tereny zabudowy usługowej o charakterze publicznym, oznaczone na rysunku planu symbolami **U, UK, UO, UA**;
- 10) tereny usług nieuciążliwych w zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U, ZP**;
- 11) tereny usług z zakresu sportu i rekreacji w zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **US, ZP**;
- 12) tereny zieleni urządzonej parkowej z głównym ciągiem rowerowym, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP, KX**;
- 13) tereny urządzeń i obiektów obsługi elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem **E**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się 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.

§ 6. 1. Plan składa się z następujących elementów 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 wniesionych do 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 nie podlegających uchwaleniu:

- 1) rysunku ideogramu branżowego sieci wodno – kanalizacyjnych, ciepłych i gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych w skali 1:1000;
- 2) oceny i analizy stanu istniejącego obszaru opracowania na lata 2000-2003 w zakresie rejestru wniosków i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz rejestru pozwoleń na budowę;
- 3) opracowania ekofizjograficznego podstawowego;
- 4) „Prognozy skutków oddziaływania planu na środowisko przyrodnicze”;
- 5) „Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu”;
- 6) „Programu rewitalizacji oraz ochrony i waloryzacji obiektów zabytkowych śródmieścia miasta Suwałk” 2004 r.

§ 7. Przebieg linii rozgraniczającej postulowanej może być zmieniony lub uściślony w przypadku uzasadnionym rozwiązaniem urbanistycznym, zgodnym z ideą planu.

§ 8. Oznaczenia liniowe projektowanych sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej wskazują ich orientacyjny przebieg i są do uściślenia w projektach technicznych inwestycji.

§ 9. Tereny określone symbolami: 1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD,ZP, 6KD, 7KD, 8KD,KP, 9KD, 10KD, 11KD, 12ZP,KX, 13ZP,KX, 18UO, 19US,ZP, 20UA, przeznaczone są na cele publiczne i w wyniku realizacji planu powinny stać się własnością komunalną lub Skarbu Państwa.

§ 10. Plan dopuszcza właścicielom lub użytkownikom istniejących nieruchomości lub ich części zlokalizowanych na wszystkich terenach, korzystanie z nich bez istotnych ograniczeń w dotychczasowy sposób. Dopuszcza się remontowanie, modernizowanie i przebudowę stanu istniejącego, doprowadzenie sieci infrastruktury technicznej. Zmiany w wyniku tych przedsięwzięć nie mogą uniemożliwiać realizacji określonego planem przeznaczenia terenu oraz naruszać ustaleń ochrony konserwatorskiej.

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

§ 12. Tereny przeznaczone pod zabudowę oraz drogi obsługujące i urządzenia związane z komunikacją należy do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem użytkować w sposób dotychczasowy.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa jest w § 1 uchwały, 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) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego);
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania działki lub terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, który przeważa lub powinien przeważać na określonej działce lub w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, wraz z elementami zagospodarowania uzupełniającego i towarzyszącego, związanymi bezpośrednio z funkcją terenu;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania działki lub terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, inny niż podstawowe przeznaczenie terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe i z nim nie koliduje oraz nie koliduje z innym przeznaczeniem dopuszczalnym zrealizowanym na określonej działce lub danym terenie i lokalizowane jest na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 7) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć jeden lub więcej obszarów wyznaczonych na rysunku planu;
- 9) **liniach rozgraniczających orientacyjnych** – należy przez to rozumieć linie umożliwiające wzajemne przenikanie się sposobów użytkowania terenów (funkcji), a tym samym korygowanie ich przebiegu w zależności od zastosowanych rozwiązań technicznych i funkcjonalnych;
- 10) **orientacyjnych liniach podziału wewnętrznego terenu** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o tym samym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, których przebieg będzie ostatecznie ustalony w projektach zagospodarowania;
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli określonych w ustaleniach planu; linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 12) **pierzejowej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć ściśle określoną linię usytuowania ściany budynku; budynki realizowane zgodnie z tą linią, powinny tworzyć fasadę ciągłą, przerywaną przejściami i przejazdami bramowymi usytuowanymi w

poziomie parteru, nie szerszymi niż 6,0 m i charakteryzującą się szczególnie starannymi i atrakcyjnymi rozwiązaniami architektonicznymi, nawiązującymi do tradycyjnych form architektonicznych;

- 13) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć inwestycje celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi, typu: administracja publiczna, nauka i oświata, sport (za wyjątkiem wyczynowego) i rekreacja, zdrowie i opieka społeczna, kultura, ochrona przeciwpożarowa i inne usługi niekomercyjne;
- 14) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć usługi związane z zabezpieczeniem codziennych potrzeb mieszkańców, jak zakup artykułów spożywczych, gospodarstwa domowego, prasy i książek, usługi typu naprawa obuwia, sprzętu gospodarstwa domowego, agencja bankowa, pocztowa, fryzjer, kosmetyczka, itp.; usługi podstawowe nie obejmują usług rzemieślniczo – produkcyjnych i drobnej wytwórczości;
- 15) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć wszystkie usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności, również podstawowe, finansowane ze środków niepublicznych, nastawione na zysk, z wyjątkiem usług handlowych realizowanych w obiektach handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m²; należą tu głównie usługi handlu, gastronomii, rzemiosła, obiekty turystyczne, zamknięte urządzenia sportowe, urządzenia obsługi ludności, w tym prywatne: gabinety lekarskie, przedszkola, szkoły, galerie sztuki, kancelarie prawnicze, pracownie projektowe;
- 16) **usłudze w formie wbudowanej w budynek mieszkalny** – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową, która uzupełniona jest o wbudowaną funkcję usługi o charakterze podstawowym, bądź komercyjnym, przy zachowaniu warunku, że jej powierzchnia użytkowa zawierać się będzie w przedziale od 0 do 30% łącznej całkowitej powierzchni użytkowej wszystkich obiektów przewidzianych do realizacji w ramach działki, bądź grupy działek, objętych inwestycją;
- 17) **obiekcie o indywidualnej formie architektonicznej** – należy przez to rozumieć obiekt o wyróżniającej się na tle otoczenia architekturze, mającej na celu podkreślenie rangi swego położenia w układzie przestrzennym, np. zamknięcie perspektywy ciągów komunikacyjnych, zaznaczenie narożnika pierzei;
- 18) **tradycyjnych formach architektonicznych** – należy przez to rozumieć charakter zabudowy, różnorodność form, detalu i materiałów elewacyjnych występujących w Suwałkach w budynkach zabytkowych na terenie strefy konserwatorskiej,
- 19) **historycznej linii podziału** – należy przez to rozumieć geodezyjnie wyznaczone przed 1939 rokiem granice działek;
- 20) **tradycyjnej zasadzie parcelacji** – należy przez to rozumieć podział geodezyjny oparty o historyczne linie podziału geodezyjnego;
- 21) **konserwacji** – należy przez to rozumieć działanie zmierzające do utrzymania zabytku w niezmienionej postaci. Działanie takie nie wyklucza w uzasadnionych przypadkach możliwości usunięcia niektórych nowych elementów w celu odsłonięcia lub uczytelnienia autentyku. Dopuszcza się również działania dotyczące wzmocnienia konstrukcji (fundamentów, ścian, stropów i dachu) oraz utrzymania budynku w należyтым stanie technicznym i użytkowym w celu uratowania zabytku;

- 22) **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 rekompozycji lub rekonstrukcji;
- 23) **rekompozycji** – należy przez to rozumieć działanie 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;
- 24) **rekonstrukcji** – należy przez to rozumieć odtworzenie zniszczonego zabytku o znanej i udokumentowanej postaci;
- 25) **kontynuacji** – należy przez to rozumieć zastosowanie tradycyjnych form architektonicznych w wersji uproszczonej stylizacji, odpowiedniej dla zastosowanych współczesnych technologii budowlanych;
- 26) **rewaloryzacji** – należy przez to rozumieć całokształt działań na rzecz konserwacji, rekonstrukcji, rekompozycji, integracji i kontynuacji architektonicznej;
- 27) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku za wyjątkiem piwnic, suterren, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 28) **drodze lub pasie drogowym** – należy przez to rozumieć wydzielony pas terenu, przeznaczony do ruchu lub postoju pojazdów oraz ruchu pieszych wraz z leżącymi w jego ciągu obiektami inżynierskimi, placami, zatokami postojowymi, oraz znajdującymi się w wydzielonym pasie terenu chodnikami, ścieżkami rowerowymi, drogami zbiorczymi, drzewami i krzewami oraz urządzeniami technicznymi związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
- 29) **głównych ciągach pieszych** – należy przez to rozumieć orientacyjne oznaczenie głównych tras ruchu pieszego, które muszą być uwzględnione w trakcie projektowania i realizacji zagospodarowania terenów, przez które przebiegają;
- 30) **zieleni rekreacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleni towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej, na której stosownie do potrzeb użytkowych przewiduje się placówki zabaw dla dzieci, miejsca rekreacyjne dostępne dla osób starszych i niepełnosprawnych w zieleni urządzonej, z dopuszczeniem urządzeń służących utrzymaniu porządku; urządzenia służące utrzymaniu porządku powinny być izolowane od placówek i urządzeń rekreacyjnych;
- 31) **zieleni towarzyszącej** – należy przez to rozumieć zieleni urządzoną towarzyszącą zabudowie lub ciągom komunikacyjnym, spełniającą funkcje estetyczne;
- 32) **urządzeniach służących utrzymaniu porządku** – należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia i osłony wraz z zielenią izolacyjną;
- 33) **ciągach komunikacyjnych** – należy przez to rozumieć tereny komunikacji publicznej, wewnętrznej, pieszej i parkingów publicznych.

ROZDZIAŁ 2.

USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

§ 14. 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.

2. Ustala się priorytet wymagań ochrony środowiska poprzez:

- 1) ochronę zasobów przyrodniczych i dziedzictwa kulturowego oraz racjonalne zagospodarowanie przestrzeni miejskiej;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska;
- 4) zakaz powstawania obiektów nie spełniających wymogów zawartych w niniejszych przepisach;
- 5) przestrzeganie wymogów i zaleceń dotyczących zagospodarowania obszarów wyróżnionych w planie;
- 6) nakaz ograniczenia emisji pyłów i gazów poprzez dążenie do podłączenia budynków istniejących i projektowanych do miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 7) ustalenie dla całego obszaru objętego planem dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach szczególnych;
- 8) zakaz składowania wszelkich odpadów;
- 9) zakaz stosowania napowietrznych przyłączy energetycznych niskiego napięcia;
- 10) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 11) nakaz rozwiązania gospodarki wodno – ściekowej w sposób nieszkodliwy dla środowiska;
- 12) zakaz zrzutu do wód powierzchniowych i gruntu nieoczyszczonych wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych (ulice, parkingi, place);
- 13) dopuszczenie bezpośredniego zrzutu do wód powierzchniowych i do gruntu wód deszczowych pochodzących z powierzchni dachowych oraz terenów zielonych;
- 14) ustalenie, że odprowadzenie ścieków socjalno – bytowych odbywać się będzie systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej.

3. Na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Suwałk nr OSGK-II-6226-1/3/00 z dnia 24.04.2000 r. wskazuje się na rysunku planu granice strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody podziemnej Browaru Północnego Sp. z o.o. w Suwałkach, w której obowiązują następujące zakazy, nakazy i ograniczenia:

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

- 6) wydobywania kopalin poniżej zwierciadła wody gruntowej;
- 7) lokalizowania nowych ferm chowu zwierząt;
- 8) lokalizowania wysypisk komunalnych i przemysłowych;
- 9) lokalizowania cmentarzy i grzebowisk zwierząt;
- 10) lokalizowania nowych ujęć wody podziemnej.

4. Wymienione w ust. 3 ograniczenia w zagospodarowaniu terenów objętych strefą ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody podziemnej Browaru Północnego Sp. z o.o. w Suwałkach, mogą być zmienione w trybie decyzji administracyjnej na podstawie aktualnych przepisów odrębnych.

5. Na obszarze objętym planem występują niżej wymienione pomniki przyrody:

- 1) jesion wyniosły, nr 491S – ulica Mickiewicza, przy Komendzie Rejonowej Straży Pożarnej, oznaczony na rysunku planu symbolem „A” (Rozporządzenie Wojewody Suwalskiego Nr 32/96 z dnia 26. VI. 1996 r. Dz. Urz. Woj. Suw. 1996 r., Nr 49, poz. 139);
- 2) sosna czarna, nr 492S – ulica Kościuszki, Muzeum Marii Konopnickiej, oznaczona na rysunku planu symbolem „B” (Rozporządzenie Wojewody Suwalskiego Nr 32/96 z dnia 26. VI. 1996 r. Dz. Urz. Woj. Suw. 1996 r., Nr 49, poz. 139);
- 3) olcha czarna, nr 575S – ulica Mickiewicza, około 8 m od rzeki Czarnej Hańczy, oznaczona na rysunku planu symbolem „C” (Rozporządzenie Wojewody Suwalskiego Nr 222/98 z dnia 14. XII. 1998 r. Dz. Urz. Woj. Suw. 1998 r., Nr 74, poz. 510);
- 4) topola niekłańska, nr 576S – około 50,0 m na zachód od mostu na rzece Czarna Hańcza, oznaczona na rysunku planu symbolem „D” (Rozporządzenie Wojewody Suwalskiego Nr 222/98 z dnia 14. XII. 1998 r. Dz. Urz. Woj. Suw. 1998 r., Nr 74, poz. 510).

6. Dla obszaru, na którym głębokość do pierwszego zwierciadła wód podziemnych wynosi od 0,00 m do 2,00 m ppt obowiązuje bezwzględne ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z aktualnymi przepisami odrębnymi.

7. Na obszary budowlane należy wprowadzić zieleni towarzyszącą. Wymóg ten dotyczy w szczególności obszarów mieszkaniowych, na których należy przewidzieć minimum 20%, powierzchni biologicznie czynnej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej. Utrzymać i uzupełniać zieleni izolacyjną wzdłuż dróg i parkingów.

8. Ustala się obowiązek utrzymywania i uzupełnienia zieleni izolacyjnej wzdłuż dróg i parkingów.

9. Ustala się obowiązek wykonywania koncepcji zieleni towarzyszącej jako integralnej części projektu zagospodarowania terenu.

ROZDZIAŁ 3

USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

§ 15. 1. Obszar objęty planem objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej i stanowi część obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr KL.WKZ 534/31/d/79 z dnia 15.05.1979 r., jako układ urbanistyczny miasta Suwałk, pochodzący z XVIII i 1 połowy XIX wieku.

2. Na obszarze objętym planem znajdują się niżej wymienione obiekty wpisane do rejestru zabytków i objęte ochroną prawną:

1) obiekty położone przy ulicy Kościuszki:

- a) dom nr 5, murowany, poł. XIX w., nr rej. 155,
- b) dom nr 7, murowany, pocz. XX w., nr rej. 809,
- c) dom nr 15, murowany, pocz. XX w., nr rej. 546,
- d) dom nr 19, murowany, poł. XIX w., nr rej. 151,
- e) dom nr 21 murowany, 2. poł. XIX w., nr rej. 249,
- f) dom nr 25, murowany, k. XIX w., nr rej. 227,
- g) dom nr 29, murowany, poł XIX w., nr rej. 228,
- h) dom nr 31, murowany, 2. ćw. XIX w., nr rej. 23,
- i) dom nr 31A, murowany, poł. XIX w., nr rej. 23,
- j) dom nr 35, murowany, k.XIX w., nr rej. 229,
- k) dom nr 39, murowany, 2 poł. XIX w., nr rej. 144,
- l) dom nr 43, murowany, 1 poł. XIX w., nr rej. 250,
- m) dom nr 45 (dawna poczta), murowany, 1 poł. XIX w., nr rej. 223,
- n) zespół ratusza (ul. Kościuszki 53) murowany, 1 poł. XIX w., nr rej. 73, na który składają się: ratusz, odwach, kamienica (ul. Mickiewicza 1) – w latach 2000-2003 całkowicie przebudowany.

2) obiekty położone przy ul. Mickiewicza:

- a) gimnazjum (obecnie liceum nr 1), murowany, 1poł XIX w., nr rej. 7,
- b) dom nr 5, murowany, 1 poł.XIX w., nr rej. 102,

3. Na obszarze objętym planem znajdują się obiekty o wartościach kulturowych, wpisane do ewidencji zabytków, które na podstawie ustaleń niniejszego miejscowego planu obejmuje się ochroną prawną:

1) obiekty położone przy ul. Kościuszki:

- a) dom nr 9, murowany, pocz. XX w.,
- b) dom nr 23, murowany, pocz. XX w.,
- c) budynek nr 33c po byłej łaźni, obecnie stolarnia,
- d) dom nr 47, murowany, 1 poł. XIX w.,
- e) dom nr 49, murowany, XIX/XX w..

4. Wszelkie prace przy obiektach i na terenach zabytkowych oraz w bezpośrednim ich otoczeniu mogą być prowadzone tylko za zgodą służb konserwatorskich.

5. Obiekty o wartościach kulturowych, ujęte w ewidencji zabytków, mogą podlegać rozbiórce, przebudowie lub rozbudowie. Powyższe działania można podjąć po uzyskaniu akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz po sporządzeniu przez inwestora inwentaryzacji architektonicznej obiektów, w zakresie uzgodnionym z Wojewódzkim

Konserwatorom Zabytków. Dokumentacja inwentaryzacyjna winna być przekazana Prezydentowi Miasta oraz Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków.

6. Każda działalność inwestycyjna w strefie ochrony konserwatorskiej wymaga akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, dotyczącymi ochrony zabytków.

7. Na wymienionym obszarze, zarówno na terenie zabudowanym, jak i niezabudowanym, pod powierzchnią gruntu, mogą znajdować się relikty budowli i innych procesów związanych z działalnością człowieka, wartościowe pod względem historycznym, kulturowym i naukowym, i wymagające ochrony konserwatorskiej. W związku z powyższym inwestor ma obowiązek powiadomić Wojewódzki Oddział Ochrony Zabytków w Białymstoku, Delegatura w Suwałkach, o zamiarze rozpoczęcia robót ziemnych celem podjęcia nadzoru archeologicznego.

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

- 1) zachować prostokątny układ kwartałów zabudowy;
- 2) zachować tradycyjną zasadę parcelacji kwartałów, szczególnie wzdłuż istniejących ulic;
- 3) zachować historycznie ukształtowane, istniejące linie zabudowy tworzące zwarte pierzeje ulic Mickiewicza i Kościuszki oraz narożniki pierzei;
- 4) zagospodarować zaplecza działek przy ulicy Kościuszki zabudową mieszkalno – usługową o wysokości maksimum III kondygnacji nadziemnych, w tym jedna w poddaszu chyba, że szczegółowe ustalenia planu mówią inaczej i o formie architektonicznej zachowującej skalę i formę historycznej zabytkowej zabudowy;
- 5) planowane przestrzenie i wnętrza urbanistyczne takie, jak nowe przestrzenie uliczne, ciągi piesze, podwórza, przejazdy bramowe, place i zespoły zieleni tworzyć w oparciu o historyczne wzory i w sposób nawiązujący skalą i formą do charakteru historycznego układu urbanistycznego;
- 6) usuwać budynki zdekapitalizowane, nie posiadające wartości architektonicznych, psujące kompozycję wnętrza urbanistycznych, lub kolidujące z planowanym przeznaczeniem, w szczególności przeznaczone na rysunku planu do likwidacji;
- 7) przekształcać zaplecza gospodarcze wprowadzając nową zabudowę i komunikację wewnętrzną z zachowaniem wyżej wymienionych zasad;
- 8) komunikację wewnętrzną projektować i prowadzić w sposób umożliwiający ograniczenie ruchu kołowego w ulicy Kościuszki.

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

- 1) poprawa funkcjonowania podstawowego układu komunikacyjnego Śródmieścia zgodnie z wytycznymi „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk” zatwierdzonego uchwałą nr XLVII/378/98 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 18.06.1998 r.;
- 2) zapewnienie lokalnej i wewnętrznej obsługi komunikacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy, zgodnie z wymogami przepisów o drogach publicznych;

3) pozyskanie terenów budowlanych i komunikacyjnych na potrzeby Śródmieścia.

§ 17. 1. W celu ochrony budynków zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków oraz budynków o wartościach kulturowych, wpisanych do ewidencji zabytków, należy:

- 1) utrzymać odpowiedni stan techniczny i zachować historyczny charakter, wysokość i detale architektoniczne poprzez konserwację;
- 2) w miarę możliwości przywracać dawny wygląd budynków;
- 3) dopuszczać zmiany funkcji budynków, w szczególności w parterach;
- 4) w przypadku zmiany funkcji budynku honorować jego historyczny charakter oraz tradycyjne formy architektoniczne;
- 5) w przypadku przekształceń parterów budynków mieszkalnych na potrzeby usług nie dopuścić do sytuacji, w której udostępnienie parterów wiązałoby się z koniecznością ingerencji w tereny komunikacji publicznej (budowa schodów lub pochylni na chodnikach, pogarszająca warunki komunikacji);
- 6) w przypadku realizacji reklam, szyldów i tablic informacyjnych obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dopuszcza się sytuowanie na elewacjach budynków szyldów i tablic informacyjnych o max. powierzchni 1 m^2 oraz wysokości lub szerokości do 40 cm;
 - b) dopuszcza się sytuowanie wspornikowych, kutech w metalu znaków (logo) wzorowanych na historycznych znakach cechów rzemieślniczych, o wielkości do $0,5\text{ m}^2$;
 - c) dopuszcza się sytuowanie nazw lokali usługowych wykonanych z ażurowych, kutech liter montowanych na elewacjach budynków;
- 7) chronić wieżby dachowe przed przekształceniem;
- 8) dopuścić rozbudowę na warunkach określonych w § 16 ust. 2.;
- 9) obowiązek stosowania na elewacjach tynku zacieranego na gładko i utrzymania kolorystyki budynków w jasnych barwach z zaleceniem stosowania żółcień, szarości i ugrów, zgodnie z zasadą narzuconą w XIX w.; zakaz stosowania na elewacjach elementów winylowych, blaszanych, ceramicznych, (za wyjątkiem parapetów i rynien spustowych) oraz prefabrykowanego detalu typu tralki, czy figury;
- 10) stosować pokrycia dachowe z blachy płaskiej miedzianej lub innych materiałów pokryciowych w kolorach utlenionej miedzi, zieleni, grafitu lub szarości; zakaz stosowania pokryć ocynkowanych;
- 11) przy budowlanych pracach konserwatorskich stosować materiały odpowiadające stosowanym pierwotnie;
- 12) wszelkie prace projektowe lub rozbiórkowe, dotyczące budynków wpisanych do rejestru zabytków oraz do ewidencji zabytków, poprzedzić wykonaniem inwentaryzacji architektonicznej, o zakresie ustalonym z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, a dokumentację inwentaryzacyjną przekazać Prezydentowi Miasta oraz Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków;

- 13) dopuszcza się zgodnie z ustaleniami szczegółowymi przebudowę budynków znajdujących się w ewidencji zabytków, z obowiązkiem odtworzenia ich formy architektonicznej.

2. Nowoprojektowane i modernizowane obiekty winny spełniać poniższe wymagania:

- 1) zachować historyczną skalę zabudowy poprzez dostosowanie wysokością i formami architektonicznymi do zabudowy zabytkowej istniejącej w ich sąsiedztwie;
- 2) budynki dobudowywane do obiektów zabytkowych dostosować wysokością i formami architektonicznymi do zabudowy zabytkowej istniejącej w ich sąsiedztwie, na zasadach określonych w pkt. 3 ÷ 17 niniejszego ustępu;
- 3) wysokość obiektów nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna w poddaszu, chyba że ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 4) kompozycja fasady: prosta bryła o rytmicznie rozstawionych oknach z zaakcentowaną częścią środkową elewacji, umożliwiającą czytelność układu działek budowlanych, obowiązujące przejazdy bramowe o parametrach umożliwiających dostęp do wnętrza działki wozom specjalnym;
- 5) przy przebudowie na cele usługowe parterów budynków wpisanych do rejestru zabytków lub do ewidencji zabytków dopuszcza się wykonanie w miejscu otworów okiennych w ścianie frontowej wejść do budynków oraz witryn, przy zastrzeżeniu, że łączna ich szerokość nie może przekraczać 50% długości ściany;
- 6) w przypadku montowania krat zabezpieczających witryny lub drzwi wejściowe w obiektach usługowych, ustala się obowiązek ich założenia od strony wewnętrznej otworów; wskazane stosowanie rolet i krat składanych lub zwijanych, montowanych w grubości ściany;
- 7) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50° ; dopuszcza się stosowanie dachu dwuspadowego, cztero- lub wielopołaciowego, w których kąty nachylenia połaci winny być odpowiednie dla danego typu dachu; zakaz realizacji dachów kopertowych;
- 8) obowiązuje zakaz stosowania lukarn o łącznej długości przekraczającej 30% długości połaci dachowej i spadku zaczynającym się od kalenicy; obowiązuje rozmieszczenie ich w połaci dachowej w rytmie nawiązującym do rytmu otworów na elewacji;
- 9) w wypadku realizacji okien połaciowych od strony pierzei ulicznych obowiązuje ich rozmieszczenie w rytmie nawiązującym do rytmu otworów na elewacji;
- 10) obowiązuje zakaz realizacji dachów o kalenicy przesuniętej w pionie, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia i otwierania dachów na całej długości;
- 11) główne kalenice dachowe projektować równoległe do ulicy;
- 12) przy modernizacji obiektów istniejących i projektowaniu nowych należy stosować zasadę kontynuacji;
- 13) przy modernizacji obiektów istniejących i projektowaniu nowych należy stosować współczesne technologie i materiały budowlane;
- 14) stosować pokrycia dachowe z blachy płaskiej miedzianej lub innych materiałów pokryciowych w kolorach utlenionej miedzi, zieleni, grafitu lub szarości; zakaz stosowania pokryć ocynkowanych;

- 15) zakazuje się wieńczenia elewacji frontowych okapem dachu wychodzącym poza lico elewacji lub linię gzymsu wieńczącego (nie dotyczy rynny dachowej);
- 16) zabudowę pierzejową kształtować należy zgodnie z wcześniej wymienionymi ustaleniami zawartymi w ust. 1 i 2 § 16 oraz na następujących zasadach:
 - a) dopuszcza się różnicę wysokości max. 1 m, ścian frontowych oraz kalenic dachów budynków usytuowanych przy wspólnej granicy; wymóg ten nie obowiązuje w przypadku, gdy budynki sąsiednie wymagają przebudowy i ich wysokość w stanie istniejącym nie może stanowić punktu odniesienia; w przypadku uzupełnienia zabudowy między budynkami np. parterowym a dwukondygnacyjnym, różnica powinna być liczona od dachu budynku niższego;
 - b) dopuszcza się przy przebudowie budynków podniesienie poziomu przyziemia do 0,5 m nad poziom przylegającego chodnika; dotyczy to również budynków wskazanych do odtworzenia formy;
 - c) obowiązuje wykonanie głównej kalenicy dachu budynków równolegle do ulicy;
 - d) obowiązuje zakaz wyprowadzania ścianek ogniowych poddaszy ponad dach;
 - e) obowiązek realizacji wjazdów bramowych o parametrach umożliwiających dostęp do wnętrza działki wozom specjalnym;
- 17) funkcje gospodarczo – garażowe należy zapewnić w projektowanych budynkach mieszkalno – usługowych;
- 18) zakazuje się realizacji wolno stojących budynków gospodarczych i garaży;
- 19) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych z polami wypełnionymi elementami tzw. ozdobnymi – tralkami, figurami geometrycznymi, ornamentami roślinnymi, itp. oraz ogrodzeń z cegły klinkierowej, silikatowej, kamienia w formie otoczków i barwnych ciosów; pożądane ogrodzenia z elementów żeliwnych lub metalowych, barwionych na czarno;

ROZDZIAŁ 4

USTALENIA W ZAKRESIE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

§ 18. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb socjalno - bytowych i przeciwpożarowych należy realizować z istniejących miejskich sieci wodociągowych, biegnących w ulicach: T. Kościuszki i A. Mickiewicza;
- 2) do budowy przewodów rozdzielczych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;
- 3) w ulicach lokalnych i dojazdowych sieć wodociągową wyposażać 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 miejskiej;
- 5) projektowaną sieć rozdzielczą realizować zgodnie z ideogramem branżowym.

§ 19. 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 znajdującej się w ulicach: T. Kościuszki i A. Mickiewicza; odbiornikiem ścieków jest oczyszczalnia miejska, skąd po oczyszczeniu ścieki kierowane są do rzeki Czarnej Hańczy;
- 2) jakość oczyszczonych ścieków odprowadzanych do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych;
- 3) kanały sanitarne, jak również przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 4) kanały sanitarne należy układać w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych; wskazane jest ułożenie ich pod jezdniami i miejscami postojowymi;
- 5) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci miejskich;
- 6) przepompownie ścieków należy traktować jak urządzenia liniowe, które można lokalizować na dowolnym terenie, przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 7) projektowaną sieć lokalną realizować zgodnie z ideogramem branżowym.

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

- 1) z dróg o przekrojach ulicznych i placów utwardzonych wody opadowe należy odprowadzać do istniejącej kanalizacji deszczowej znajdującej się w ulicach: T. Kościuszki i A. Mickiewicza oraz wzdłuż rzeki Czarnej Hańczy; odbiornikiem ścieków jest rzeka Czarna Hańcza; przed wprowadzeniem ścieków do odbiornika winny być one oczyszczone;
- 2) kanały deszczowe należy usytuować w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
- 3) kanały i przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, a tym samym uniemożliwiającej oddziaływanie na wody gruntowe;
- 4) jakość odprowadzanych ścieków deszczowych do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych;
- 5) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci miejskich;
- 6) projektowaną sieć lokalną należy realizować zgodnie z ideogramem branżowym.

§ 21. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji sieci ciepłowniczej:

- 1) zaopatrzenie w ciepło wszystkich nowych budynków nakazuje się realizować z miejskiej sieci ciepłowniczej lub ze źródeł ciepła nie emitujących zanieczyszczeń do powietrza (np. pompy ciepła, kolektory słoneczne, energia elektryczna);
- 2) dla budynków jednorodzinnych dopuszcza się dodatkowo w sytuacjach uzasadnionych, indywidualne źródła ciepła, spełniające wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 3) zakazuje się instalowania naziemnych zbiorników z gazem, za wyjątkiem terenu przeznaczonego pod stacje paliw (14KS);

- 4) ustala się, że energia cieplna 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, biegnących w ulicy Kościuszki;
- 6) zakazuje się zabudowy sieci ciepłych oraz terenów w odległości 2,0 m od krawędzi sieci preizolowanej lub kanału ciepłowniczego;
- 7) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci;
- 8) projektowaną sieć lokalną realizować zgodnie z ideogramem branżowym;
- 9) dopuszcza się ustalenie przebiegu trasy sieci ciepłej według tras innych, niż wskazane w ideogramie, w zależności od indywidualnych warunków technicznych inwestorów;
- 10) na terenie 21U,UO dopuszcza się dobudowę do obiektu położonego na działce nr 11404/3 budynku z przejazdem bramowym; lokalizacja ww budynku na istniejącym kanale ciepłowniczym możliwa jest jedynie na warunkach wydanych przez zarządcę sieci ciepłej.

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

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się docelowo z miejskiego systemu sieci gazowej, po doprowadzeniu gazu ziemnego do miasta Suwałki;
- 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) w przypadku budownictwa jednorodzinnego, szafki gazowe lokalizować w linii ogrodzenia, która powinna pokrywać się z granicą własności poszczególnych nieruchomości;
- 4) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci;
- 5) projektowaną sieć lokalną przedstawiono na ideogramie branżowym;
- 6) dopuszcza się ustalenie przebiegu trasy sieci gazowej według innych tras niż wskazane w ideogramie, w zależności od indywidualnych warunków technicznych inwestorów;
- 7) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

§ 23. 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.

§ 24. Ustala się następujące zasady zasilania w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną planowanych terenów budowlanych realizować w oparciu o istniejące stacje transformatorowe i projektowaną stację, zlokalizowane na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 30Ea÷c;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną terenu wymagać będzie zrealizowania następujących inwestycji:
 - a) budowy stacji transformatorowej SN/nn (20/0,4 kV);
 - b) budowy kablowych linii średniego napięcia zasilających stację transformatorową;
 - c) budowy linii niskiego napięcia nn-0,4 kV w niezbędnym zakresie;
 - d) budowy sieci oświetlenia dróg;
 - e) przebudowy istniejących linii energetycznych kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu.
- 4) lokalizacja projektowanej stacji transformatorowej jest orientacyjna, dokładna lokalizacja, ilość i typ stacji wynikną z potrzeb odbiorców;
- 5) 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;
- 6) poszczególne obiekty należy zasilić zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez Zakład Energetyczny Białystok S.A. Rejon Energetyczny Suwałki;
- 7) dla obiektów wymagających zwiększonej pewności zasilania w energię elektryczną należy stosować zasilanie rezerwowe;
- 8) trasy adaptowanych w planie istniejących urządzeń elektrycznych mogą ulec zmianie w wyniku ich modernizacji;
- 9) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci;
- 10) projektowane oświetlenie uliczne realizować jako wydzieloną sieć kablową zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 11) wszystkie nowe linie elektroenergetyczne realizować jako kablowe;
- 12) projektowane sieci elektroenergetyczne realizować zgodnie z ideogramem branżowym.

§ 25. Ustala się następujące zasady realizacji systemu obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne;
- 2) sieci telefoniczne realizować jako linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne;
- 3) przyłącza do poszczególnych budynków należy 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 administratora sieci;
- 5) nie ogranicza się ilości operatorów sieci telefonicznych;
- 6) zakazuje się budowy wolno stojących masztów telefonii komórkowej, radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych; dopuszcza się montaż tych urządzeń i instalacji na obiektach budowlanych, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych przepisami szczególnymi i poza budynkami mieszkalnymi;
- 7) projektowane sieci telekomunikacyjne realizować zgodnie z ideogramem branżowym.

§ 26. 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 i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci;
- 3) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) proponowane trasy uzbrojenia przedstawione na ideogramie branżowym należy traktować jako orientacyjne; mogą one ulec zmianie na etapie projektów budowlanych;
- 5) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należytym 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 pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu;
- 7) sieci, jako inwestycje celu publicznego, należy chronić przed zabudową.

§ 27. 1. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji systemu komunikacyjnego:

- 1) czasowe utrzymanie klasy techniczno – użytkowej ulicy Kościuszki 1KD jako zbiorczej – „Z”;
- 2) docelowe przyjęcie klasy techniczno – użytkowej ulicy Kościuszki 1 KD jako lokalnej – „L” z parkingami;
- 3) docelowo eliminację bezpośredniej obsługi nieruchomości położonych w pierzei ulicy Kościuszki;
- 4) utrzymanie klasy techniczno – użytkowej ulicy Mickiewicza 2KD jako zbiorczej – „Z”;
- 5) utrzymanie klasy techniczno - użytkowej ulicy Bakalarzewskiej 3KD jako zbiorczej – „Z”;
- 6) projektowanie ulic 4KD i 5KD,ZP jako zbiorczych – „Z”;

7) projektowanie pozostałych ulic: 6KD, 7KD, 8KD,KP, 9KD, 10KD i 11KD jako dojazdowych – „D”;

2. Obsługa komunikacyjna wnętrza kwartału opiera się na ulicy Mickiewicza i Kościuszki oraz poprzez nowo projektowane ulice zbiorcze i dojazdowe.

3. Potrzeby w zakresie parkowania samochodów należy zabezpieczyć:

- 1) na terenie nieruchomości z zabudową mieszkaniową lub mieszkalno – usługową w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie lub lokal usługowy, chyba, że dalsze ustalenia szczegółowe mówią inaczej;
- 2) na terenie nieruchomości z usługami zapewnić miejsca postojowe w ilości stosownej do potrzeb obsługi obiektu, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 25 m² powierzchni sprzedażowej, łącznie z ewentualnymi garażami, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) na wyznaczonych terenach publicznych tj. w liniach rozgraniczających dróg publicznych, oznaczonych symbolem KD oraz KD,ZP i KD,KP i na terenach usług oznaczonych symbolem U.

4. Zapewnić dostępność komunikacyjną terenów publicznych i usług dla osób niepełnosprawnych.

5. Na terenach parkingów na każde 20 stanowisk należy zapewnić przynajmniej jedno stanowisko dla osób niepełnosprawnych.

6. Minimum 5% powierzchni każdego z parkingów należy przeznaczyć na cele parkowania rowerów i wyposażyć w niezbędne do tego urządzenia.

7. Dopuszcza się parkingi wbudowane w bryłę budynku, przy założeniu zapewnienia minimum 20% niezbędnych miejsc parkingowych w poziomie terenu.

ROZDZIAŁ 5

USTALENIA W ZAKRESIE OBRONY CYWILNEJ

§ 28. Ustala się następujące ogólne wymagania w zakresie obrony cywilnej, wynikające z przepisów odrębnych i szczególnych:

- 1) w budynkach o funkcjach handlowych, oraz w budynkach mieszkalno – usługowych, użyteczności publicznej i mieszkalnych wielorodzinnych, na etapie sporządzania planów zagospodarowania działek lub terenów należy przewidzieć ukrycia typu I lub schrony; w rejonie budownictwa mieszkalnego jednorodzinnego należy zaplanować ukrycia typu II; ukrycia wykonywane będą w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa;
- 2) w przypadku zaprojektowania obiektu dla większej niż 15 liczby osób, obowiązuje opracowanie „Aneksu OC”, który podlega uzgodnieniu z wydziałem Zarządzania Kryzysowego Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego w Białymstoku;
- 3) na obszarze opracowania, bez względu na typ zabudowy, należy zarezerwować tereny pod budowę awaryjnych studni wody pitnej, przyjmując normę wynoszącą 7,5 l na osobo-dobę. Odległość studni od budynków powinna wynosić do 800 m;
- 4) istniejące studnie należy zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych;

- 5) oświetlenie zewnętrzne (np. ulice, budynki) przystosować do wygaszania;
- 6) uwzględnić system alarmowania mieszkańców poprzez syreny alarmowe o promieniu słyszalności do 300 metrów;
- 7) układ projektowanych oraz modernizowanych dróg i ulic 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,
 - c) należy wyznaczyć bezpieczne trasy przejazdu dla pojazdów z niebezpiecznymi środkami chemicznymi.

ROZDZIAŁ 6

USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

§ 29. Ustala się następujące ogólne wymagania w zakresie ochrony przeciwpożarowej, wynikające z przepisów odrębnych i szczególnych:

- 1) projektowaną 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 7

USTALENIA W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§ 30. 1. Na terenie objętym niniejszym planem występują następujące przestrzenie publiczne:

- 1) tereny dróg, bulwarów i parkingów publicznych oznaczone symbolami: 1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, ZP, 6KD, 7KD, 8KD, KP, 9KD, 10KD, 11KD;
- 2) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami: 12ZP, KX, 13ZP, KX;
- 3) tereny sportowo – wypoczynkowe oznaczone na rysunku planu symbolem 19US, ZP.

2. Na wyżej wymienionych terenach obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 8 niniejszej uchwały. Ponadto dopuszcza się lokalizację małej architektury, nośników reklamowych, urządzeń technicznych, zieleni, tymczasowych obiektów handlowo – usługowych do 25m² powierzchni zabudowy, zgodnie z odrębnymi przepisami.

3. Tymczasowe zagospodarowanie terenu nie może trwać dłużej niż 5 lat.

4. Dopuszcza się przedłużenie terminu tymczasowego zagospodarowania terenu po uzyskaniu stosownych pozwoleń wymaganych przepisami odrębnymi.

ROZDZIAŁ 8

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 31. 1. Ustala się linie rozgraniczające ul. Kościuszki wyznaczające pas drogi publicznej klasy „Z” – zbiorcza, w ciągu drogi wojewódzkiej nr 556 Komp – Olecko – Raczki – Suwałki – Rutka Tartak, z koniecznością obniżenia kategorii do klasy „L” – lokalna w celu ograniczenia ruchu drogowego, o szerokości w liniach rozgraniczających 30,0 m ÷ 32,0 m, o powierzchni ok. 1,90 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KD**.

2. W granicach pasa drogowego ulicy **1KD** należy zrealizować:

- 1) jedną jezdnię o szerokości 7 m;
- 2) obustronne zatoki postojowe o szerokości 3,0 m w układzie parkowania równoległym do osi ulicy;
- 3) obustronne, dwukierunkowe ścieżki rowerowe o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m;
- 4) obustronne chodniki o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy **1KD**, klasy „Z”, docelowo „L” ustala się:

- 1) powiązania z ulicami wszystkich klas, z ograniczeniami wynikającymi z zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 2) linie zabudowy tworzące wschodnią i zachodnią pierzeję ulicy pokrywają się z istniejącymi liniami rozgraniczającymi ulicę i pozostają bez zmian;
- 3) skrzyżowania z ulicami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 2KD i 4KD projektuje się jako skrzyżowania z sygnalizacją świetlną.

4. Parametry techniczne ulicy mogą być na etapie projektów budowlanych w nieznanych wielkościach korygowane w granicach pasa drogowego.

5. Dopuszcza się przekształcenie w ciąg pieszo – jezdny po realizacji nowo projektowanej ulicy wyprowadzającej ruch z tego obszaru;

§ 32. 1. Ustala się linie rozgraniczające ul. Mickiewicza, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „Z” – zbiorcza, w ciągu drogi wojewódzkiej nr 653 Sedranki – Suwałki – Sejny, o szerokości w liniach rozgraniczających 22,0 m ÷ 30,0 m, o powierzchni ok. 1,28 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KD**.

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

- 1) jezdnię o szerokości 7,0 m ÷ 10,0m;
- 2) obustronne zieleńce oddzielające jezdnię od chodników i ścieżek rowerowych, o szerokości 3,0 m; dopuszcza się alternatywnie w miejscach zieleńców lokalizować zatoki autobusowe MZK lub zatoki postojowe w układzie parkowania równoległym do osi ulicy;

- 3) obustronne chodniki o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m;
- 4) jednostronną ścieżkę rowerową o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy **2KD**, klasy „Z” ustala się następujące parametry:

- 1) droga klasy „Z” powinna mieć powiązania z drogami wszystkich klas z ograniczeniami wynikającymi z zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 2) linia zabudowy tworząca południową pierzeję ulicy na odcinku od ulicy Hamerszmita do ulicy Kościuszki pokrywa się z istniejącą linią rozgraniczającą ulicy i pozostaje bez zmian;
- 3) na pozostałym odcinku ulicy nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od linii rozgraniczających ulicy;
- 4) skrzyżowanie z ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KD projektuje się jako skanalizowane z sygnalizacją świetlną;
- 5) skrzyżowanie z ulicą Gałaja i z ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem 5KD,ZP projektuje się jako skanalizowane z wyspą centralną typu małe lub średnie rondo;
- 6) skrzyżowanie z ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem 6KD projektuje się jako zwykłe.

§ 33. 1. Ustala się linie rozgraniczające ul. Bakałarzewskiej, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „Z” - zbiorcza, w ciągu drogi wojewódzkiej nr 653 Sedranki – Suwałki - Sejny, o szerokości w liniach rozgraniczających 15,0 m ÷ 20,0m o powierzchni ok. 0,07 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KD**.

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

- 1) jedną jezdnię o szerokości 7,00 m;
- 2) obustronne chodniki o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m;
- 3) kładkę przez rzekę Czarną Hańczę dla ruchu rowerowego;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy **3KD**, klasy „Z” ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od linii rozgraniczających ulicy;-
- 2) skrzyżowania z ulicami Gałaja i oznaczoną w planie symbolem 5KD,ZP projektuje się jako skanalizowane z centralną wyspą typu małe lub średnie rondo.

4. Parametry techniczne ulicy mogą być na etapie projektów budowlanych w nieznacznych wielkościach korygowane w granicach pasa drogowego.

§ 34. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy „Z” - zbiorcza, w ciągu drogi gminnej, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic

opracowania 30,0 m, o powierzchni ok. 0,74 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KD**.

2. W granicach pasa drogowego ulicy **4KD** na odcinku od ronda do rzeki Czarnej Hańczy należy zrealizować:

- 1) jezdnię o szerokości 7,0 m;
- 2) obustronne zieleńce oddzielające jezdnię od chodników i ścieżek rowerowych o szerokości 3,0 m; dopuszcza się alternatywnie w miejscach zieleńców lokalizować zatoki autobusowe MZK lub zatoki postojowe w układzie parkowania równoległym do osi ulicy;
- 3) obustronne jednokierunkowe ścieżki rowerowe o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m, oddzielone od jezdni zieleńcami;
- 4) obustronne chodniki o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m, bezpośrednio przyległe do ścieżek rowerowych;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne.

3. W granicach pasa drogowego ulicy **4KD** na odcinku od ronda do ulicy Kościuszki (1KD) należy zrealizować:

- 1) jezdnię o szerokości 7,0 m;
- 2) obustronne chodniki;
- 3) dwukierunkową ścieżkę rowerową po prawej stronie ulicy;
- 4) wydzielony parking z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych i drogą manewrową obsługującą miejsca parkingowe i jednocześnie umożliwiającą dostępność do terenów oznaczonych na planie symbolami 29U, 30Eb, 31MN,MW,U;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne.

4. Dla ulicy **4KD**, klasy "Z" ustala się następujące parametry:

- 1) droga klasy "Z" powinna mieć powiązania z drogami wszystkich klas z ograniczeniami wynikającymi z zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 2) linie nieprzekraczalnej zabudowy dla obiektów budowlanych w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy;
- 3) skrzyżowanie z ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KD projektuje się jako skrzyżowanie skanalizowane z sygnalizacją świetlną;
- 4) skrzyżowanie z ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem 5KD,ZP projektuje się jako skrzyżowanie skanalizowane z sygnalizacją świetlną;
- 5) skrzyżowanie z ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem 8KD,KP projektuje się jako skrzyżowanie skanalizowane z sygnalizacją świetlną;

5. Zakazuje się wykonywania wjazdów na projektowane działki położone na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 28MN,MW,U. Dostępność komunikacyjną tego terenu ustala się z ulicy 9KD.

6. Parametry techniczne ulicy mogą być na etapie projektów budowlanych w nieznacznym wielkościach korygowane w granicach pasa drogowego.

§ 35. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy "Z" - zbiorcza, w ciągu drogi gminnej, w zieleni parkowej, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 25,0 m ÷ 90,0 m, o powierzchni ok. 3,13 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **5KD,ZP**.

2. W granicach pasa drogowego ulicy **5KD,ZP** należy zrealizować:

- 1) jedną jezdnię o szerokości 7,0 m;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) obustronne chodniki o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m;
- 4) zatoki postojowe w układzie parkowania prostopadłym do osi ulicy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) wydzielone parkingi dla samochodów osobowych w postaci dróg manewrowych o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m, z miejscami postojowymi o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m i w układzie parkowania prostopadłym do dróg manewrowych;
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) urządzoną zielen parkową;
- 8) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy **5KD,ZP**, klasy "Z" ustala się następujące parametry:

- 1) droga klasy "Z" powinna mieć powiązania z drogami wszystkich klas z ograniczeniami wynikającymi z zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 2) linie nieprzekraczalnej zabudowy dla obiektów budowlanych w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od linii rozgraniczających ulicy;
- 3) skrzyżowania z ulicami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 2KD i 3KD projektuje się jako skrzyżowania skanalizowane z wyspą centralną typu małe lub średnie rondo;
- 4) skrzyżowanie z ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem 4KD projektuje się jako skrzyżowanie skanalizowane z sygnalizacją świetlną;
- 5) skrzyżowania z pozostałymi ulicami wyznaczonymi w planie projektuje się jako zwykłe.

4. Parametry techniczne ulicy mogą być na etapie projektów budowlanych w nieznacznym wielkościach korygowane w granicach pasa drogowego.

5. Wyznaczony na rysunku planu przebieg jezdni i głównego ciągu rowerowego przebiegającego wzdłuż rzeki, należy traktować jako obowiązujący.

6. Istniejąca na obszarze 5KD,ZP olcha czarna, oznaczona na rysunku planu symbolem „C”, jest pomnikiem przyrody nr 575S i podlega ochronie prawnej.

7. Istniejący na obszarze 5KD,ZP budynek nr 33c, o bardzo złym stanie technicznym, wpisany jest do ewidencji zabytków i podlega ochronie konserwatorskiej. Plan nie przewiduje utrzymania obiektu. Powyższy obiekt, po zajęciu przez Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozytywnego stanowiska w sprawie proponowanych rozwiązań projektowych, powinien ulec rozbiórce, a teren przeznaczony być powinien na kontynuację parkingów publicznych w zieleni urządzonej. W przypadku decyzji o pozostawieniu budynku nr 33c, należy:

- 1) dokonać podziału geodezyjnego terenu zgodnie z rysunkiem planu, w celu wyodrębnienia działki budowlanej;
- 2) odtworzyć budynek zgodnie z udokumentowaną formą historyczną;
- 3) w budynku dopuścić lokalizację usług komercyjnych, nieuciążliwych, typu gastronomia, sale gier, kluby fitness itp.

8. W zakresie modernizacji, przebudowy, rozbudowy i ewentualnej rozbiórki obiektu, o którym mowa w pkt. 7 pozwolenie na budowę lub rozbiórkę uzyskuje się w uzgodnieniu z Podlaskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 36. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy „D”, o powierzchni ok. 0,17 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **6KD**.

2. W granicach pasa drogowego ulicy **6KD** należy zrealizować:

- 1) jezdnię o szerokości 6,0 m;
- 2) zatoki postojowe o wymiarach 2,30 m x 5,00 m;
- 3) obustronne chodniki o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m, bezpośrednio przyległe do jezdni lub zatok postojowych;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy **6KD** klasy „D” ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od linii rozgraniczających ulicę;
- 2) skrzyżowanie z ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KD projektuje się jako zwykłe.

4. Parametry techniczne ulicy mogą być na etapie projektów budowlanych w nieznacznych wielkościach korygowane w granicach pasa drogowego.

§ 37. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy „D” – dojazdowa, w ciągu drogi gminnej o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 12,0 m ÷ 14,0 m, o powierzchni ok. 0,21 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **7KD**.

2. W granicach pasa drogowego ulicy **7KD** należy zrealizować:

- 1) jezdnię o szerokości 5,0 ÷ 6,0 m;
- 2) zatoki postojowe o wymiarach 2,30 m x 5,00 m;

- 3) obustronne chodniki o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m bezpośrednio przyległe do jezdni lub zatok postojowych;
- 4) połączenie z ulicą Kościuszki za pomocą ciągu pieszego, zakończonego bramą zamykającą pierzeję ulicy;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy **7KD** klasy „D” ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych w odległości nie mniejszej niż 5,0 m. od linii rozgraniczających ulicy;
- 2) skrzyżowania z innymi ulicami projektuje się jako zwykłe.

4. Na zamknięciu ciągu pieszego pomiędzy budynkami o nr 33 i 31, położonymi w pierzei ulicy Kościuszki należy zrealizować bramę.

5. Parametry techniczne ulicy mogą być na etapie projektów budowlanych w nieznacznych wielkościach korygowane w granicach pasa drogowego.

§ 38. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren pod pas drogi publicznej klasy „D” – dojazdowa, w ciągu drogi gminnej oraz parkingi z zielenią towarzyszącą, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 20,0 m, o powierzchni ok. 0,21 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **8KD,KP**.

2. W granicach pasa drogowego ulicy **8KD,KP** należy zrealizować:

- 1) jezdnię o szerokości 5,0 m ÷ 6,0 m;
- 2) zatoki postojowe o wymiarach 2,30 x 5,00 m;
- 3) chodniki o szerokości nie mniejszej niż 2, 0 m bezpośrednio przyległe do jezdni lub zatok postojowych;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy **8KD,KP** klasy „D” ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych w odległości nie mniejszej niż 5,0 m. od linii rozgraniczających ulicy;
- 2) skrzyżowanie z ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem 4KD projektuje się jako zwykłe.

4. Parametry techniczne ulicy mogą być na etapie projektów budowlanych w nieznacznych wielkościach korygowane w granicach pasa drogowego.

§ 39. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren pod pas drogi publicznej klasy „D” – dojazdowa, w ciągu drogi gminnej, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 12,0 m ÷ 18,0 m, o powierzchni ok. 0,22 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **9KD**.

2. W granicach pasa drogowego ulicy **9KD** należy zrealizować:

- 1) jezdnię o szerokości 5,0 m ÷ 6,0 m zakończoną placem manewrowym do zawracania o wymiarach co najmniej 12,0 m x 12,0 m;
- 2) zatoki postojowe o wymiarach 2,30 x 5,00 m;
- 3) chodniki o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m bezpośrednio przyległe do jezdni lub zatok postojowych;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy **9KD** klasy „D” ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych w odległości nie mniejszej niż 5,0 m. od linii rozgraniczających ulicę;
- 2) skrzyżowanie z ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem 5KD ZP projektuje się jako zwykłe.

4. Parametry techniczne ulicy mogą być na etapie projektów budowlanych w nieznacznych wielkościach korygowane w granicach pasa drogowego.

§ 40. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren pod pas drogi publicznej klasy „D” – dojazdowa, w ciągu drogi gminnej, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 16,0 m, o powierzchni ok. 0,11 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **10KD**.

2. W granicach pasa drogowego ulicy **10KD** należy zrealizować:

- 1) jezdnię o szerokości 5,0 m ÷ 6,0 m;
- 2) zatoki postojowe o wymiarach 2,30 m x 5,00 m;
- 3) chodniki o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m bezpośrednio przyległe do jezdni lub zatok postojowych;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy **10KD** klasy „D” ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych w odległości nie mniejszej niż 5,00 m. od linii rozgraniczających ulicę;
- 2) skrzyżowanie z ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem 7KD projektuje się jako zwykłe;

4. Parametry techniczne ulicy mogą być na etapie projektów budowlanych w nieznacznych wielkościach korygowane w granicach pasa drogowego.

§ 41. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas drogi wewnętrznej, o powierzchni ok. 0,17 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **11KD**.

2. W granicach pasa drogowego ulicy **11KD** należy zrealizować:

- 1) jezdnię o szerokości 5,0 m ÷ 6,0 m;

- 2) zatoki postojowe o wymiarach 2,30 m x 5,00 m;
- 3) chodniki o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m bezpośrednio przyległe do jezdni lub zatok postojowych;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy **11KD** klasy „D” ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych w odległości nie mniejszej niż 5,0 m. od linii rozgraniczających ulicę;
- 2) skrzyżowanie z ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem 7KD projektuje się jako zwykłe.

4. Parametry techniczne ulicy mogą być na etapie projektów budowlanych w nieznacznych wielkościach korygowane w granicach pasa drogowego.

§ 42. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające obszar nadrzecznej zieleni parkowej, urządzonej, o powierzchni ok. 1,22 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **12ZP,KX**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze **12ZP,KX** przewiduje się realizację terenów zielonych, ogólnodostępnych, służących wypoczynkowi mieszkańców oraz dwukierunkową utwardzoną ścieżkę rowerową o szerokości 3,0 m.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się realizację obiektów małej architektury, w tym szaleków publicznych stałych i sezonowych oraz sezonowych obiektów gastronomicznych typu „ogródki”.

4. Dla terenu **12ZP,KX** należy wykonać projekt zagospodarowania, w skład którego wchodzić będzie projekt zieleni i projekty małej architektury.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania i architektoniczne:

- 1) sezonowe obiekty gastronomiczne typu „ogródki” - w formie drewnianych altan na ok. 40 miejsc konsumenckich, wyposażone w szalek sezonowy, przenośny (np. TOY-TOY);
- 2) szaleki publiczne stałe projektować jako obiekty parterowe, murowane, o dachach wielospadowych krytych dachówką bitumiczną, płaską blachą barwioną na kolor ciemnej zieleni, grafitowy, ciemno brązowy lub gontem, o nachyleniu połaci $30^0 - 47^0$, zakaz stosowania blachy ocynkowanej niepowlekanej;
- 3) obiekty małej architektury typu: ławki, urządzenia sportowe placów zabaw, latarnie, kosze na śmieci, stojaki na rowery – wykonać należy z elementów żeliwnych, drewnianych bejcowanych na ciemny brąz, bądź metalowych malowanych na kolor ciemno zielony lub kobaltowy; dopuszcza się zastosowanie typowych projektów katalogowych,
- 4) ścieżki piesze, rowerowe, ewentualne place i kładki, zejścia do rzeki projektować jako utwardzone – żwirowe, wykładane polbrukiem, kostką kamienną bądź drewnianą; pożądana kolorystyka – ugry, czerwienie, szarości;
- 5) skarpy nadrzeczne utrzymywać w formie utwardzonej darnią lub płytami ażurowymi.

6. Należy zachować w jak największym stopniu istniejącą zieleń wysoką. Ewentualna wycinka może być podyktowana względami sanitarnymi.

7. Nową zieleń wysoką i niską należy kształtować zgodnie z projektem zieleni.

8. Przebieg ścieżki rowerowej pokazanej na rysunku planu jest obowiązujący.

§ 43. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające obszar nadrzecznej zieleni parkowej urządzonej, o powierzchni ok. 0,98 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **13ZP,KX**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze **13ZP,KX** przewiduje się realizację terenów zielonych, ogólnodostępnych, służących wypoczynkowi mieszkańców oraz dwukierunkową utwardzoną ścieżkę rowerową o szerokości 3,0 m.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się realizację obiektów małej architektury, w tym: szaleków publicznych stałych i sezonowych oraz sezonowych obiektów gastronomicznych typu „ogródki”.

4. Dla terenu **13ZP,KX** należy wykonać projekt zagospodarowania, w skład którego wchodzić będzie projekt zieleni i projekty małej architektury.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania i architektoniczne:

- 1) sezonowe obiekty gastronomiczne typu „ogródki” - w formie drewnianych altan na ok. 40 miejsc konsumenckich, wyposażone w szalek sezonowy, przenośny (np. TOY-TOY);
- 2) szaleki publiczne stałe projektować jako obiekty parterowe, murowane, o dachach wielospadowych krytych dachówką bitumiczną, płaską blachą barwioną na kolor ciemnej zieleni, grafitowy, ciemno brązowy lub gontem, o nachyleniu połaci 30° – 47°, zakaz stosowania blachy ocynkowanej niepowlekanej;
- 3) obiekty małej architektury typu: ławki, urządzenia sportowe placów zabaw, latarnie, kosze na śmieci, stojaki na rowery – wykonać z elementów żeliwnych, drewnianych bejcowanych na ciemny brąz, bądź metalowych malowanych na kolor ciemno zielony lub kobaltowy; dopuszcza się zastosowanie typowych projektów katalogowych,
- 4) ścieżki piesze, rowerowe, ewentualne place i kładki, zejścia do rzeki projektować jako utwardzone – żwirowe, wykładane polbrukiem, kostką kamienną bądź drewnianą; pożądana kolorystyka – ugry, czerwienie, szarości;
- 5) skarpy nadrzeczne utrzymywać w formie utwardzonej darnią lub płytami ażurowymi.

6. Należy zachować w jak największym stopniu istniejącą zieleń wysoką. Ewentualna wycinka może być podyktowana względami sanitarnymi. Istniejąca na obszarze **13ZP,KX** topola niekłańska, oznaczona na rysunku planu symbolem „D”, jest pomnikiem przyrody nr 576S i podlega ochronie prawnej.

7. Nową zieleń wysoką i niską należy kształtować zgodnie z projektem zieleni.

8. Przebieg ścieżki rowerowej pokazanej na rysunku planu jest obowiązujący.

§ 44. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające obszar stacji paliw, o powierzchni ok. 0,30 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **14KS**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego przewiduje się utrzymanie obecnej funkcji.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczającego przewiduje się realizację myjni samochodowej, salonu samochodowego i placu wystawowego dla samochodów osobowych, pawilonu małej gastronomii i handlu oraz obiektów małej architektury w zieleni urządzonej.

4. Ze względu na częściowe położenie w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody podziemnej Browaru Północnego sp. z o.o. oraz w obszarze występowania pierwszego zwierciadła wód podziemnych od 0,00 m do 2,00 m, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

5. Ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

6. Dla terenu **14KS** należy wykonać projekt zagospodarowania, w skład którego wchodzić będzie projekt zieleni i małej architektury.

7. Należy zachować w jak największym stopniu istniejącą zielen. Ewentualna wycinka możliwa jest ze względów sanitarnych.

8. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) wysokość projektowanej zabudowy nie powinna przekraczać 6,0 m;
- 2) forma architektoniczna nie powinna stanowić konkurencji dla historycznej zabudowy tej części miasta, przede wszystkim kościoła i przesłaniać wglądów na południową pierzeję ulicy Mickiewicza zamkniętą pierzeją ulicy Kościuszki;
- 3) elewacje budynków od strony ulic 2KD i 5KD,ZP należy traktować jako uprzywilejowane i o wyróżniającej się formie architektonicznej.

9. Ustala się dostępność komunikacyjną z ulicy Mickiewicza oraz z nowo projektowanej ulicy 5KD,ZP.

§ 45. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające obszar zabudowy usługowej, o powierzchni ok. 0,15 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **15U**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego przewiduje się realizację obiektów usługowych; dopuszcza się funkcję mieszkalną w poddaszu obiektów w wielkości nie przekraczającej 20% ogólnej powierzchni użytkowej.

3. Ze względu na częściowe położenie w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody podziemnej Browaru Północnego sp. z o.o. oraz w obszarze występowania pierwszego zwierciadła wód podziemnych od 0,00 m do 2,00 m, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

4. Ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

5. Elewacje budynków od strony ulic 2KD i 5KD,ZP należy traktować jako uprzywilejowane i o wyróżniającej się formie architektonicznej

6. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) wysokość projektowanej zabudowy nie powinna przekraczać 6,0 m;
- 2) forma architektoniczna nie powinna stanowić konkurencji dla historycznej zabudowy tej części miasta, przede wszystkim kościoła i przesłaniać wglądów na południową pierzeję ulicy Mickiewicza, zamkniętą pierzeją ulicy Kościuszki;

- 3) zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży wolno stojących oraz placów składowych; miejsca parkingowe realizować należy w granicach działki inwestora w ilości 1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni sprzedażowej lub użytkowej.

7. Należy zapewnić dojścia i dojazdy do budynków z możliwością parkowania i garażowania samochodów osobowych zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

§ 46. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające obszar zabudowy usługowej, o powierzchni ok. 1,59 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **16U,ZP**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego utrzymuje się istniejącą funkcję usługową w zieleni towarzyszącej, z możliwością rozbudowy, modernizacji i budowy nowych obiektów.

3. Ze względu na częściowe położenie w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody podziemnej Browaru Północnego sp. z o.o. oraz w obszarze występowania pierwszego zwierciadła wód podziemnych od 0,00 m do 2,00 m, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

4. Ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

5. Należy zapewnić dojścia i dojazdy do budynków z możliwością parkowania i garażowania samochodów osobowych zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) od strony ulicy Mickiewicza – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) z pozostałych stron - należy respektować obowiązujące ogólnie warunki techniczne, ze szczególnym uwzględnieniem warunków usytuowania obiektów względem granic działek sąsiednich i wynikające z przepisów szczególnych;
- 3) dojazd należy zapewnić w oparciu o istniejące wjazdy z ulicy Mickiewicza oraz z projektowanej drogi o symbolu 6KD;
- 4) zapewnić stosowną ilość miejsc postojowych, w tym minimum 1 miejsce zapewnić dla osób niepełnosprawnych;
- 5) należy w maksymalnym stopniu zachować istniejący drzewostan; ewentualna wycinka dopuszczalna jest jedynie ze względów sanitarnych;
- 6) istniejący na obszarze **16U,ZP** jesion wyniosły, oznaczony na rysunku planu symbolem „A”, jest pomnikiem przyrody nr 491S i podlega ochronie konserwatorskiej;
- 7) minimum 50% terenu należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną.

7. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) nowe obiekty należy projektować w sposób zapewniający uzyskanie form architektonicznych dostosowanych do krajobrazu i otaczającej zabudowy;
- 2) ilość kondygnacji projektowanych budynków nie może przekroczyć trzech wraz z poddaszem użytkowym;

- 3) wysokość od średniego poziomego terenu do gzymsu budynku – do 7,50 m;
- 4) wysokość kalenicy głównej – do 9,50 m;
- 5) układ połaci dachowych dostosowany do istniejących dachów, z dopuszczeniem dachów jednospadowych;
- 6) pokrycie dachów odpowiednie do rodzaju pokrycia na budynkach istniejących;
- 7) w przypadku dobudowy – cały obiekt: część istniejąca i projektowana winien mieć jednolite pokrycie dachu;
- 8) nowe i istniejące obiekty powinny być utrzymane w jednolitej kolorystyce, zgodnie z rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

§ 47. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające obszar zwartej zabudowy śródmiejskiej mieszkaniowej, o powierzchni ok. 0,26 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **17MN,MW**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze **17MN,MW** przewiduje się:

- 1) utrzymanie dotychczasowych funkcji i adaptację budynków położonych w pierzei ul. A. Mickiewicza;
- 2) uznanie wartości architektonicznej budynku zabytkowego o nr 5;

3. Za główny kierunek działań w obszarze **17MN,MW** należy przyjąć konserwację.

4. Ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

5. Należy zapewnić dojścia i dojazdy do budynków z możliwością parkowania i garażowania samochodów osobowych zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

6. Należy utrzymać istniejącą wysokość zabudowy pierzei ul. Mickiewicza poprzez podwyższenie budynku nr 3 do wysokości budynku nr 5 na zasadach określonych w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

7. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) należy zachować istniejącą linię i charakter zabudowy ulicy A. Mickiewicza;
- 2) należy zapewnić dojazdy do budynków z możliwością parkowania i garażowania samochodów osobowych zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 4 niniejszej uchwały;
- 3) należy zapewnić dojścia do budynków;
- 4) należy zapewnić zielen towarzyszącą, zajmującą minimum 20% działki budowlanej; należy zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych naruszających tradycyjną zasadę parcelacji oraz uniemożliwiających zagospodarowanie terenu zgodnie z warunkami określonymi powyżej.

§ 48. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające obszar zabudowy usługowej, o powierzchni ok. 1,43 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **18UO**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze **18UO** przewiduje się:

- 1) utrzymanie istniejących funkcji z zakresu szkolnictwa;
- 2) adaptację i uznanie wartości architektonicznej zabytkowego budynku gimnazjum (obecnie LO nr 1), położonego w pierzei ulicy A. Mickiewicza;
- 3) zachowanie istniejącej linii i charakteru zabudowy.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się:

- 1) możliwość realizacji w obszarze 18UO boisk sportowych;
- 2) możliwość realizacji parkingów;
- 3) możliwość połączenia obszaru 18UO i obszaru 19US,ZP w jeden obszar planistyczny.

4. Należy zachować istniejący drzewostan; ewentualna jego wycinka może być uwarunkowana względami sanitarnymi.

5. Ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

6. Należy zapewnić dojścia i dojazdy do budynków z możliwością parkowania i garażowania samochodów osobowych zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

§ 49. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające obszar usług z zakresu sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej parkowej, o powierzchni ok. 1,49 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **19US,ZP**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 19US,ZP przewiduje się realizację zespołu boisk sportowych ogólnodostępnych z niezbędnym zapleczem socjalno – sanitarnym w zieleni parkowej niskiej i wysokiej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość połączenia obszaru 18UO i obszaru 19US,ZP w jeden obszar funkcjonalny.

4. Ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

5. Ze względu na częściowe położenie w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody podziemnej Browaru Północnego sp. z o.o. oraz w obszarze występowania pierwszego zwierciadła wód podziemnych od 0,00 m do 2,00 m, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

6. Należy zapewnić dojścia i dojazdy z możliwością parkowania samochodów osobowych i autokarów zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

7. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) wysokość projektowanej zabudowy nie powinna przekraczać 6,0 m;
- 2) forma architektoniczna nie powinna stanowić konkurencji dla historycznej zabudowy tej części miasta.

§ 50. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające obszar zabudowy usługowej o powierzchni ok. 0,44 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **20UA**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 20UA przewiduje się:

- 1) utrzymanie istniejących funkcji z zakresu administracji publicznej;
- 2) adaptację zespołu ratusza z 1 poł. XIX w., przebudowanego całkowicie w latach 2000 – 2003;
- 3) adaptację zabytkowego budynku o nr 49, położonego w pierzei ul. Kościuszki.

3. Ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

§ 51. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające obszar zwartej zabudowy śródmiejskiej usługowej, o powierzchni ok. 0,29 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **21U,UO**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 21U,UO przewiduje się:

- 1) zachowanie istniejących linii i charakteru zabudowy ulicy Kościuszki;
- 2) utrzymanie istniejących funkcji z zakresu administracji publicznej, usług i szkolnictwa;
- 3) adaptację i uznanie wartości architektonicznej zabytkowych obiektów o nr 47 i 45, położonych w pierzei ul. Kościuszki,
- 4) realizację bramy pomiędzy budynkami nr 45 i 47 oraz w budynku nr 51 w celu wizualnego zamknięcia pierzei ulicy Kościuszki.

3. Za główny kierunek działań w obszarze 21U,UO przyjąć należy konserwację i kontynuację obiektów położonych w pierzei ulicy Kościuszki.

4. Ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

5. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego istnieje możliwość:

- 1) zamknięcia wjazdów z ul. Kościuszki i skomunikowania obszaru poprzez projektowaną wewnątrz kwartału komunikację, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przebicia bramą przejazdową obiektu położonego na działce nr 11406/2 na zasadach określonych w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
- 3) dobudowy do obiektu położonego na działce nr 11404/3 budynku z przejazdem bramowym, bez funkcji mieszkalnej, zgodnie z rysunkiem planu i na zasadach określonych w rozdziale 3 niniejszej uchwały, w celu rozszerzenia funkcji oświatowej; projektowany budynek lokalizowany na istniejącej sieci ciepłej, należy realizować na warunkach wydanych przez zarządcę sieci ciepłej;
- 4) podniesienia połaci dachowej oraz realizacji okien połaciowych na budynkach położonych na działkach o nr 11404/7 i 11404/8 na zasadach określonych w rozdziale 3 niniejszej uchwały, w celu uzyskania kondygnacji użytkowej w poddaszu;
- 5) umożliwienia przebudowy poddasza i realizacji okien połaciowych w budynku położonym w pierzei ul. Kościuszki na zasadach określonych w rozdziale 3 niniejszej uchwały, w celu uzyskania kondygnacji użytkowej w poddaszu.

6. Należy zapewnić dojścia i dojazdy do budynków z możliwością parkowania i garażowania samochodów osobowych zgodnie z zasadami określonymi rozdziale 4 niniejszej uchwały.

7. Parkingi dla użytkowników zabezpieczać należy w granicach działek właścicieli oraz w pasie drogowym ulicy Kościuszki.

8. Zakazuje się realizacji wolno stojących garaży i obiektów gospodarczych.

9. Istniejące zabudowania, kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem i oznaczone na rysunku planu należy przeznaczyć do rozbiórki.

10. Zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych uniemożliwiających zagospodarowanie terenów zgodnie z warunkami określonymi powyżej.

§ 52. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające obszar zwartej zabudowy śródmiejskiej mieszkalno - usługowej, o powierzchni ok. 0,23 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **22MW,U**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 22MW,U przewiduje się:

- 1) zachowanie istniejących linii i charakteru zabudowy ulicy Kościuszki;
- 2) utrzymanie istniejących funkcji mieszkalno – usługowych;
- 3) adaptację i uznanie wartości architektonicznej budynków zabytkowych o nr od 43 do 35 wyszczególnionych w rozdziale 3 niniejszej uchwały, położonych w pierzei ulicy Kościuszki;
- 4) nadbudowę budynku nr 35 do wysokości budynku o nr 37 oraz na zasadach określonych w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
- 5) rozbiórkę budynku nr 33 i budowę nowego na granicy z budynkiem nr 35 i zgodnie z liniami zabudowy pokazanymi na rysunku planu oraz na zasadach określonych w rozdziale 3 niniejszej uchwały; wysokość nowego budynku równa budynkowi nr 35 po jego nadbudowie.

3. Za główny kierunek działań w obszarze 22MW,U przyjąć należy konserwację i kontynuację obiektów położonych w pierzei ulicy Kościuszki.

4. Ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

5. Należy nadać indywidualną i uprzywilejowaną formę elewacji ściany szczytowej budynku nr 35, która stanowić będzie pierzeję projektowanej ulicy 7KD.

6. Należy zapewnić dojścia i dojazdy do budynków z możliwością parkowania i garażowania samochodów osobowych zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 4. niniejszej uchwały.

7. Zakazuje się realizacji wolnostojących garaży i obiektów gospodarczych.

8. Istniejące zabudowania, kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem i oznaczone na rysunku planu należy przeznaczyć do rozbiórki.

9. Zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych uniemożliwiających zagospodarowanie terenów zgodnie z warunkami określonymi powyżej.

10. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość zamknięcia wjazdów z ul. Kościuszki i skomunikowania obszaru poprzez projektowaną wewnątrz kwartału komunikację, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 53. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające obszar zwartej zabudowy śródmiejskiej mieszkalno - usługowej, o powierzchni ok. 0,47 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **23MN,U**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 23MN,U przewiduje się:

- 1) adaptację istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej;
- 2) realizację nowej, jednorodzinnej zabudowy mieszkalno usługowej;

3. Za główny kierunek działań w obszarze **23MN,U** należy przyjąć kontynuację.

4. Ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

5. Wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać wysokości istniejących na obszarze 23MN,U obiektów.

6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) należy zapewnić dojazdy do budynków poprzez realizację ulic dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 10KD i 11 KD.
- 2) należy zapewnić dojścia do budynków;
- 3) należy zapewnić zielen towarzyszącą, zajmującą minimum 30% działki budowlanej;
- 4) należy zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku;

7. Należy zapewnić dojścia i dojazdy do budynków z możliwością parkowania i garażowania samochodów osobowych zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

8. Zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych naruszających tradycyjną zasadę parcelacji oraz uniemożliwiających zagospodarowanie terenu zgodnie z warunkami określonymi powyżej.

§ 54. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające obszar zabudowy usługowej o powierzchni ok. 0,46 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **24UK**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 24UK przewiduje się:

- 1) zachowanie istniejących linii i charakteru zabudowy ulicy Kościuszki;
- 2) utrzymanie istniejącej funkcji usług kultury;
- 3) adaptację i uznanie wartości architektonicznej budynków zabytkowych o nr 31 i 31A wyszczególnionych w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

3. Za główny kierunek działań w obszarze 24UK przyjąć należy konserwację.

4. Ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

5. Należy zapewnić dojścia i dojazdy do budynków z możliwością parkowania i garażowania samochodów osobowych zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

6. Na obszarze 24UK znajduje się sosna czarna, oznaczona na rysunku planu symbolem „B”, będąca pomnikiem przyrody nr 492S i podlegająca ochronie prawnej.

§ 55. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające obszar zwartej zabudowy śródmiejskiej mieszkalno - usługowej o powierzchni ok. 0,28 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **25MN,MW,U**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 25MN,MW,U przewiduje się:

- 1) zachowanie istniejących linii i charakteru zabudowy ulicy Kościuszki;
- 2) utrzymanie istniejących funkcji mieszkalno – usługowych;
- 3) adaptację i uznanie wartości architektonicznej budynku zabytkowego o nr 29, położonego w pierzei ulicy Kościuszki;
- 4) nadbudowę budynku nr 27 do wysokości budynku o nr 29 na zasadach określonych w rozdziale 3 niniejszej uchwały, lub jego rozbiórkę i budowę nowego na granicy z budynkiem 29 i zgodnie z liniami zabudowy pokazanymi na rysunku planu oraz na zasadach określonych w rozdziale 3 niniejszej uchwały; wysokość nowego budynku równa budynkowi nr 29;
- 5) przestrzeń pomiędzy budynkami nr 25 i nr 27 uzupełnić bramą.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego na obszarze 25MN,MW,U przewiduje się możliwość realizacji, od strony projektowanej ulicy o symbolu 9KD, dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących o wysokości do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym.

4. Za główny kierunek działań w obszarze 25MN,MW,U przyjąć należy konserwację i kontynuację obiektów położonych w pierzei ulicy Kościuszki.

5. Ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

6. Należy zapewnić dojścia i dojazdy do budynków z możliwością parkowania i garażowania samochodów osobowych zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

§ 56. 1. Ustala się linie zabudowy, wyznaczające obszar zabudowy usługowej o powierzchni ok. 0,28 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **26U**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 26U przewiduje się:

- 1) zachowanie istniejących linii i charakteru zabudowy ulicy Kościuszki;
- 2) utrzymanie istniejącej funkcji usług pocztowo – telekomunikacyjnych;
- 3) adaptację i uznanie wartości architektonicznej budynku zabytkowego o nr 25, położonego w pierzei ulicy Kościuszki,
- 4) adaptację pozostałych budynków położonych na obszarze 26U.

3. Za główny kierunek działań na obszarze 26U przyjąć należy konserwację i kontynuację obiektu położonego w pierzei ulicy Kościuszki.

4. Ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

5. Należy zapewnić dojścia i dojazdy do budynków z możliwością parkowania i garażowania samochodów osobowych zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

§ 57. 1. Ustala się linie zabudowy, wyznaczające obszar zwartej zabudowy śródmiejskiej mieszkalno - usługowej, o powierzchni ok. 0,37 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **27MN,U**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 27MN,U przewiduje się:

- 1) adaptację istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej;
- 2) realizację nowej zabudowy pierzejowej mieszkalno - usługowej na 4 działkach wyznaczonych od strony ulicy 5KD, zgodnie z wytycznymi zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
- 3) realizację nowej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wolnostojącej na 3 działkach wyznaczonych od strony ulicy 9KD, zgodnie z wytycznymi zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały i przy zastrzeżeniu, że wysokość nowej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym;

3. Za główny kierunek działań w obszarze 27MN,U należy przyjąć kontynuację.

4. Ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

5. Elewacje budynków od strony ulicy 5KD,ZP należy traktować jako uprzywilejowane i o wyróżniającą się formie architektonicznej

6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) należy zapewnić dojazdy do budynków poprzez realizację wewnętrznej komunikacji, oznaczonej na rysunku planu symbolem 9KD.
- 2) należy zapewnić dojścia do budynków;
- 3) należy zapewnić zieleni towarzyszącą, zajmującą minimum 30% działki budowlanej;
- 4) należy zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku;

7. Należy zapewnić dojścia i dojazdy do budynków z możliwością parkowania i garażowania samochodów osobowych zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

8. Zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych naruszających tradycyjną zasadę parcelacji oraz uniemożliwiających zagospodarowanie terenu zgodnie z warunkami określonymi powyżej.

§ 58. 1. Ustala się linie zabudowy, wyznaczające obszar zwartej zabudowy śródmiejskiej mieszkalno - usługowej o powierzchni ok. 0,66 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **28MN,MW,U**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 28MN,MW,U przewiduje się:

- 1) zachowanie istniejących linii i charakteru zabudowy ulicy Kościuszki;
- 2) utrzymanie istniejących funkcji mieszkalno – usługowych;
- 3) adaptację i uznanie wartości architektonicznej budynków zabytkowych o nr 19, 21 i 23 położonych w pierzei ulicy Kościuszki;
- 4) realizację nowej zabudowy pierzejowej mieszkalno - usługowej wzdłuż ulicy 4KD, zgodnie z wytycznymi zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

3. Za główny kierunek działań w obszarze 28MN,MW,U przyjąć należy konserwację i kontynuację obiektów położonych w pierzei ulicy Kościuszki.

4. Ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

5. Elewacje budynków od strony ulic 1KD, 4KD i 5KD,ZP należy traktować jako uprzywilejowane i o wyróżniającą się formie architektonicznej

6. Ze względu na częściowe położenie w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody podziemnej Browaru Północnego sp. z o.o., obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

7. Dostępność komunikacyjną obszaru 28MN,MW,U ustala się z ulicy 9KD.

8. Należy zapewnić dojścia i dojazdy do budynków z możliwością parkowania i garażowania samochodów osobowych, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

§ 59. 1. Ustala się linie zabudowy, wyznaczające obszar zabudowy usługowej o powierzchni ok. 0,06 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **29U**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 29U przewiduje się:

- 1) zachowanie istniejących linii i charakteru zabudowy ulicy Kościuszki;
- 2) utrzymanie istniejącej funkcji usług;
- 3) adaptację i uznanie wartości architektonicznej budynku zabytkowego o nr 15, położonego w pierzei ulicy Kościuszki,

3. Za główny kierunek działań na obszarze 29U przyjąć należy konserwację i kontynuację obiektu położonego w pierzei ulicy Kościuszki.

4. Ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

5. Ze względu na położenie w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody podziemnej Browaru Północnego sp. z o.o., obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

6. Należy zapewnić dojścia i dojazdy do budynków z możliwością parkowania i garażowania samochodów osobowych, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

§ 60. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny urządzeń elektroenergetycznych o powierzchni średnio ok. 0,01 ha każdy oznaczonych na rysunku planu symbolami **30Ea-c**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się istniejące stacje transformatorowe i przewiduje realizację nowej stacji oraz innych urządzeń elektroenergetycznych dla potrzeb tej części miasta.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się wznoszenia innych niż wymienione w ust. 2 obiektów kubaturowych;
- 2) dopuszcza się zmianę lokalizacji stacji transformatorowej na etapie projektu technicznego.

§ 61. 1. Ustala się linie zabudowy, wyznaczające obszar zwartej zabudowy śródmiejskiej mieszkalno - usługowej o powierzchni ok. 0,66 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **31MN,MW,U**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 31MN,MW,U przewiduje się:

- 1) zachowanie istniejących linii i charakteru zabudowy ulicy Kościuszki;
- 2) utrzymanie istniejących funkcji mieszkalno – usługowych;
- 3) adaptację i uznanie wartości architektonicznej budynków zabytkowych o nr 9 i 5, położonych w pierzei ulicy Kościuszki oraz budynku o nr 7 położonego w głębi działki;
- 4) realizację nowej zabudowy mieszkalno - usługowej w formie pierzejowej wzdłuż ulicy 4KD, zgodnie z wytycznymi zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
- 5) realizację nowej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wolnostojącej na 4 działkach wyznaczonych od strony ulicy 8KD,KP, zgodnie z wytycznymi zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały i przy zastrzeżeniu, że wysokość nowej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym;
- 6) uzupełnienie pierzei ulicy Kościuszki pomiędzy budynkami o nr 9 i 15 zabudową o charakterze i parametrach nawiązujących do obiektów w/w, zgodnie z wytycznymi zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
- 7) przestrzeń pomiędzy budynkami o nr 5 i 9 pozostawić wolną od zabudowy plombowej; uzupełnienie pierzei stanowi ogrodzenie i brama, które należy zachować w obecnej formie;

3. Za główny kierunek działań w obszarze 31MN,MW,U przyjąć należy konserwację i kontynuację obiektów wpisanych do rejestru bądź ewidencji zabytków.

4. Ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

5. Elewacje budynków od strony ulic 1KD, 4KD i 8KD,KP należy traktować jako uprzywilejowane i o wyróżniającą się formie architektonicznej.

6. Ze względu na położenie w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody podziemnej Browaru Północnego sp. z o.o., obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

7. Należy zapewnić dojścia i dojazdy do budynków z możliwością parkowania i garażowania samochodów osobowych zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ 9

USTALENIA KOŃCOWE

§ 62. Zgodnie z art. 15, ust. 2, w związku z art. 36, ust.4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości% (słownie: procent).

§ 63. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

§ 64. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

**ZAŁĄCZNIK Nr 1 DO UCHWAŁY Nr ...
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH z dnia ...**

